CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL APE 21.07
"IBERIA L.A.E.- NUESTRA SRA. DE LORETO" DEL PGOUM/97

En Madrid a ... de ..... de 2019

12 MAR 2020

REUNIDOS

DE UNA PARTE.- El Ilmo. Sr. D. Mariano Fuentes Sedano, titular del Área de gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la Calle Ribera del Sena, n° 21 de Madrid.

Y DE OTRA.- D. , provisto de NIF nº , con domicilio a estos efectos en la Calle de Madrid.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del **Ayuntamiento de Madrid**, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano y Sostenible en virtud del Decreto de 15 de junio de 2019 del Alcalde por el que se nombra a los miembros de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a los Tenientes de Alcalde, a los titulares de las Áreas de Gobierno y a los Concejales Presidentes de Distrito. Asimismo, por Decreto de 20 de junio de 2019 del Alcalde de Madrid, por el que se delegan y desconcentran competencias en la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, y en virtud del Acuerdo de la referida Junta de Gobierno de 11 de julio de 2019 por la que se delega en el titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano la competencia para la celebración de convenios con Entidades privadas para el desarrollo y ejecución de las competencias del Área de Gobierno.

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

El segundo, en nombre y representación de la mercantil **"VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A."**, provista de NIF nº A/36.111.391, que fue constituida con la denominación de "Confecciones Udra, S.A." y posteriormente denominada "Inmobiliaria Udra, S.A.", "San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", "Dos Puntos Desarrollos Inmobiliarios, S.A." hasta su denominación actual que, junto con el traslado de su domicilio social, se formaliza en virtud de escritura pública otorgada en Madrid ante la Notaria Dª Sandra Mª Medina Gonzálvez en fecha 30 de junio de 2017, bajo el nº 1.524 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-623.073, folio 111, Tomo 34.645, inscripción 25ª y con domicilio social en la Calle Carlos y Guillermo Fernández Shaw nº 1, CP/ 28.007 de Madrid. Actúa en su calidad de apoderado de la referida mercantil según escritura pública otorgada ante la misma Notaria de Madrid Dª Sandra Mª Medina Gonzálvez con fecha 3 de julio de 2019, bajo el número 1.620 de orden de su protocolo (se adjunta como **Anexo 1** al presente copia de la escritura de constitución de la referida mercantil, así como escritura de apoderamiento otorgada a favor del representante que comparece. A esta parte se le denominará a partir de ahora en el presente documento como "**VÍA CÉLERE**".

Asimismo el segundo comparece en en nombre y representación de la mercantil **"IBERIA LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA"**, provista de NIF nº A 85.850.394, que fue constituida en virtud de escritura pública otorgada en Madrid ante el Notario Antonio Fernández-Golfín Aparicio en fecha 23 de diciembre de 2009 bajo el nº 2.980 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-491.912, folio 79, Tomo 27.301 y con domicilio social en la Calle Martínez Villergas nº 49, CP/28.027 de Madrid, de ahora en el presente documento como **"IBERIA"**. Su representación se ejerce en virtud de la escritura de apoderamiento otorgada a favor de la sociedad "Dos Puntos Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", hoy "Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A." en virtud de escritura de poder autorizada por la Notario de Madrid, Dª Ana Fernandez-Tresguerres García, el 13 de febrero de 2017 con el nº 510 de su protocolo (se adjunta asimismo como parte del **Anexo 1** del presente, copia de la escritura de constitución de la mercantil IBERIA, junto con copia de la escritura correspondiente al referido apoderamiento a favor de VÍA CÉLERE).

EXPONEN

I.- Que las mercantiles VÍA CÉLERE e IBERIA son titulares en pleno dominio de la totalidad de fincas de carácter privado que integran el recinto denominado APE 21.07-M *"IBERIA L.A.E.-Nuestra Sra. de Loreto"* del vigente Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Madrid (en adelante, PGOUM/97) que se localiza al este del casco urbano de Madrid en el distrito de Barajas y al sur del aeropuerto *"Adolfo Suárez Madrid-Barajas"*. Asimismo las fincas de carácter público que se localizan en el interior del referido recinto y que se corresponden con la actual Calle Iberia, son titularidad del Ayuntamiento de Madrid. Al haber conformidad de todos los propietarios incluidos en el ámbito, la propuesta de convenio urbanístico sustituye a la propuesta de bases y estatutos de actuación de la Junta de Compensación, conforme se establece el artículo 106.2 de la L.9/2001 de 17 de julio de Suelo de Madrid, así mismo, al tratarse de una actuación integrada que corresponde a un sujeto único, por acuerdo unánime de las partes, conforme establece el artículo 86.4 de la L.9/2001 de 17 de julio de Suelo de Madrid, la reparcelación podrá ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico entre aquél y la Administración actuante que contenga las correspondientes operaciones reparcelatorias.

II.- Que el referido APE 21.07-M se corresponde con un ámbito discontinuo de suelo urbano que cuenta con una superficie de 54.600 m^{2}s, conformado por las dos zonas que a continuación se describen:

- Zona norte, atravesada por la Calle Iberia y cuyos linderos son los siguientes:
  - Norte, con la plaza de las Tres Esquinas y la Avenida de la Hispanidad.
  - Sur, con una zona verde básica, la plaza de los Pilares y la calle de las Poderosas.
  - Este, con la calle del Zodiaco.
  - Oeste, con la calle de Júpiter, el cementerio viejo de Barajas y una zona verde básica.
- Zona sur, coincidente con parte de la calle del Plus Ultra y cuyos linderos son los siguientes:
  - Norte, con la calle del Timón.
  - Sur, con la calle de las Alas.
  - Este, con el Colegio de Jesús.
  - Oeste, con una zona verde básica, una instalación deportiva y un edificio residencial con frente a la calle del Gran Poder.

III.- Que las fincas registrales que conforman la total superficie del APE 21.07-M, son las que a continuación se relacionan.

Datos registrales: Todas las fincas se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad número 11 de los de Madrid, siendo que sus cargas, gravámenes y demás condiciones son las que constan en las certificaciones registrales que se acompañan al presente como **Anexo 3**.

Tras haberse efectuado en la zona una serie de agrupaciones, segregaciones y permutas a principios de los años 70, VÍA CÉLERE e IBERIA ostentan en la actualidad la titularidad de las siguientes ocho (8) fincas incluidas en el APE 21.07-M y que se corresponden con los terrenos privados en los que se localizan determinadas instalaciones de la mercantil IBERIA (anterior titular de la totalidad de dichas fincas), así como parte de la calle del Plus Ultra:

a) Fincas o cuotas indivisas de las mismas, titularidad de VÍA CÉLERE

a.1.- Fincas o cuotas indivisas de las mismas, correspondientes a las actuales instalaciones de IBERIA:

- El 78,22967% de la Finca Registral nº 8.815, inscrita al Tomo 1.251, Libro 1.007, Folio 147.
- El 100% de la Finca Registral nº 8.817, inscrita al Tomo 1.251, Libro 1.007, Folio 151.
- El 100% de la Finca Registral nº 8.819, inscrita al Tomo 1.251, Libro 1.007, Folio 155.
- El 100% de la Finca Registral nº 8.915, inscrita al Tomo 1.266, Libro 1.022, Folio 69.
- El 100% de laFinca Registral nº 8.917, inscrita al Tomo 1.251, Libro 1.007, Folio 159.
- El 100% de la Finca Registral nº 8.919, inscrita al Tomo 1.251, Libro 1.007, Folio 163.
- El 100% de la Finca Registral nº 8.921, inscrita al Tomo 1.266, Libro 1.022, Folio 73.

a.2.- Cuota indivisa de la finca correspondiente a parte de la calle del Plus Ultra:

- El 58,67635% de la Finca Registral nº 22.510, inscrita al Tomo 1.266, Libro 1.022, Folio 78.

b) Cuotas indivisas de fincas titularidad de IBERIA

b.1.- Cuota indivisa de finca correspondiente a parte de las actuales instalaciones de IBERIA:

- El 21,77033% de la Finca Registral nº 8.815, inscrita al Tomo 1.206, Libro 962, Folio 83.

b.2.- Cuota indivisa de la finca correspondiente a parte de la calle del Plus Ultra:

- El 41,32365% de la Finca Registral nº 22.510, inscrita al Tomo 393, Libro 313, Folio 188.

c) Fincas titularidad del Ayuntamiento de Madrid

Por su parte, en la actualidad el Ayuntamiento de Madrid ostenta la titularidad de dos (2) fincas que se corresponden con el actual trazado de la calle Iberia que discurre por el ámbito. Dichas fincas, que fueron adquiridas por título de permuta formalizada en escritura otorgada en Madrid el 27 de mayo de 1971 ante el Notario D. Sebastián Rivera Serrano, se corresponden con las siguientes sobre las que hoy se proyecta la calle Iberia:

- Finca Registral nº 10.061, inscrita al Tomo 149, Libro 124, Folio 86.
- Finca Registral nº 10.063, inscrita al Tomo 149, Libro 124, Folio 88.

Datos catastrales: Las diez (10) fincas registrales que integran el APE 21.07-M se corresponden con las parcelas catastrales cuyas referencias a continuación se relacionan, tal y como acreditan las consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales que se adjuntan como **Anexo 3** al presente, si bien gran parte de los viarios existentes en su interior no cuentan con referencia catastral.

- 1110901VK5811A0001JB (parcial).
- 0910105VK5801B0001DW.
- 05054Z8VK5800F.

A este respecto, cabe señalar que el perímetro del conjunto de fincas que se incluyen en la delimitación del APE 21.07-M se corresponden con la cartografía catastral, en previsión de lo establecido en el art. 10.6 de la Ley Hipotecaria y en el art. 36.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ocupación: Dentro de este ámbito urbanístico en suelo urbano, existen una serie de edificios, instalaciones y construcciones localizados en la zona norte:

- En la manzana norte delimitada por la calle Júpiter, la actual Avenida de la Hispanidad correspondiente a la circunvalación del casco histórico de Barajas, la calle del Zodiaco, a calle de las Poderosas y la calle Iberia, existen tres cuerpos edificatorios destinados a almacenes y oficinas en las que se localizaba la Escuela de Pilotos y el Servicio Médico, así como una zona de aparcamiento, los cuales, según datos catastrales, suponen una superficie construida de 18.055 m2c que datan del año 1968.

- Por su parte, la superficie incluida en el APE 21.07-M correspondiente a la manzana sur que se delimita por la calle Iberia, la calle Géminis, la calle Orión y la calle Júpiter, se corresponde con una zona de aparcamiento sobre la que asimismo se localiza un almacén que, según datos catastrales, se corresponde con una superficie de 1.966 m^2 y 37 m^2c, respectivamente, que datan del año 1999.

Superficies: Tal y como se dirá, la superficie del APE-21.07-M asciende a un total de **54.600 m^2s**, de los cuales 51.986 m^2s se corresponden con la zona norte del ámbito discontinuo (antiguo APE 21-07) y 2.614 m^2s se corresponden con la finca situada en la Colonia "*Nuestra Señora de Loreto*", es decir, parte de la Calle del Plus Ultra.

IV.- Que la vigente ordenación pormenorizada establecida para el referido APE 21.07-M deriva de la Modificación Puntual del PGOUM/97 que fue aprobada definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2015 (BOCM nº 274, de 18 de noviembre de 2015).

A grandes rasgos, dicha modificación de planeamiento tuvo por objeto la delimitación de un ámbito discontinuo en suelo urbano a ejecutar mediante una única unidad de ejecución (U.E.) conformada por dos zonas, tal y como se ha señalado:

a) La zona norte se corresponde sensiblemente con el APE 21.07 previamente delimitado por la Modificación Puntual del PGOUM/97 aprobada definitivamente el 14 de noviembre de 2005. Para esta zona norte se establece como uso global el "*residencial*" en su categoría de vivienda colectiva y como usos cualificados el de "*servicios terciarios*" y el de "*dotacional servicios colectivos*".

Los usos lucrativos de esta zona se concentran en su parte norte, en la manzana conformada por la calle Júpiter, la Avenida de la Hispanidad, la calle Zodiaco, la calle de las Poderosas y la calle Iberia, siendo que en su parte sur se califican los terrenos parcialmente como "*equipamiento básico*" y "*zona verde básica*" y para el resto de superficie se mantiene su actual uso como "*viario*".

En la confluencia entre la calle Iberia, la calle Júpiter y la actual calle Venus, dado que se tienen en cuenta las condiciones de accesibilidad así como las condiciones acústicas que resultan más restrictivas según se desprende del correspondiente Estudio Acústico, se establece como uso el de "*servicios terciarios*" en edificio exclusivo, reservando una superficie de 4.072 m^2s con una edificabilidad de 11.700 m^2c de servicios terciarios.

Al resto de manzanas de uso lucrativo se les asigna como uso cualificado el "*residencial*", aplicándoseles las Normas Zonales "MC" y "BQ", las cuales se basan en la Norma Zonal 4 "*Edificación en manzana cerrada*" y en la Norma Zonal 5 "*Edificación en bloques abiertos*", respectivamente, del vigente PGOUM/97, pero teniendo en cuenta las determinaciones específicas que se establecen en el documento de la referida Modificación Puntual del APE 21.07-M.

La edificabilidad total de uso residencial en las manzanas antes descritas asciende a un total de 44.355 m^2c, de los cuales 15.000 m^2c se destinarán a vivienda con algún régimen de protección. Asimismo en algunas de ellas, en concreto para las que resulta de aplicación la Norma Zonal "BQ", se establece la obligatoriedad de implantar como uso cualificado el de "*servicios terciarios*" en planta baja, definiéndose para ello un área de movimiento en dichas plantas bajas y con una edificabilidad de 4.300 m^2c. Estos usos terciarios en planta baja se ubican a lo largo de la Calle Venus y de una Calle de nueva creación.

b) La zona sur se corresponde con una superficie localizada en la Colonia "*Nuestra Señora de Loreto*" que es parte de la Calle del Plus Ultra y que se delimita de cara a su obtención como viario local ya urbanizado por parte del Ayuntamiento por título de cesión gratuita, calificando el resto, es decir, una franja de terreno de 1.318 m^2s, como "dotacional servicios colectivos" (EB) con una edificabilidad de 1.845 m^2c, para su destino a la ampliación del *Colegio de Jesús* colindante.

A parte de la delimitación de una única unidad de ejecución, la ordenación vigente del APE 21.07-M define asimismo una zona localizada al sureste de la misma al objeto de que ésta sirva para contribuir a la mejora de la urbanización del entorno y cuyos costes de ejecución formarán parte de los gastos de urbanización que se imputan a dicha unidad de ejecución del APE 21.07-M.

Por tanto, el uso establecido para estos terrenos ha ido variando a raíz de las modificaciones de planeamiento tramitadas en los últimos años. Inicialmente el PGOUM/97 delimitó los terrenos que nos ocupan como un ámbito de suelo con planeamiento incorporado denominado API 21.08 *"Zona Industrial de Iberia"*, si bien en el año 2005 se cambió su uso global industrial a uso terciario-oficinas por considerar que éste resultaba entonces ser un uso más acorde con la situación del Distrito de Barajas y asimismo dicha alteración posibilitaba la creación de nuevas dotaciones.

Pero transcurridos diez años, en el año 2015 se cambió de nuevo su uso global de terciario-oficinas a residencial, en su categoría de vivienda colectiva, habida cuenta de la voluntad de la compañía IBERIA, titular por aquel entonces de la totalidad de los terrenos, de trasladar sus oficinas ubicadas en el ámbito que nos ocupa, al aeropuerto *"Adolfo Suárez Madrid-Barajas"* en las inmediaciones de su Terminal 4, es decir, trasladar sus oficinas al ámbito denominado AOE 00.02 *"Sistema Aeroportuario de Barajas"*. Con tal motivo, el planificador consideró oportuno reconsiderar, entre otros aspectos, la proporción existente entre usos residenciales y terciarios del APE 21.07, completando el remate de la trama urbana del casco de Barajas en tipologías similares.

En todo caso, debe señalarse que en el año 2002 tuvo lugar la suscripción de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Madrid y la mercantil *"IBERIA Líneas Aéreas de España, S.A."* con la finalidad de pactar la ocupación anticipada de parte de los terrenos propiedad de esta última antes referidos, para permitir la ejecución anticipada de la circunvalación viaria del casco histórico de Barajas que se localiza a lo largo de su lindero norte, a los efectos de solucionar los problemas de circulación del entorno, siendo que a fecha del presente solo se ha ejecutado en el ámbito que nos ocupa el cierre de la referida circunvalación.

Se adjuntan como **Anexos 4, 5, 6 y 7**, respectivamente, el Plano de *"Situación y emplazamiento"* de la U.E. del APE 21.07-M, el Plano de *"Delimitación y estado actual"*, los Planos de *"Calificación"* y *"Gestión"* de la Modificación Puntual del PGOUM/97 para el APE 21.07-M y la *"Ficha"* de la Modificación Puntual del PGOUM´97 para el APE 21.07-M.

V.- Que la totalidad del ámbito se encuentra incluido en zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al *Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas* (servidumbres de aeródromo, radioeléctricas y de operación de aeronaves) que suponen limitaciones respecto de la altura de las edificaciones, así como respecto de las actividades, por lo que la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación requerirá el informe favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por RD 297/2013 y el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la ordenación específica del APE 21.07-M.

VI.- Que asimismo, la ordenación vigente para el APE 21.07-M imputa al mismo, como consecuencia del correspondiente estudio de caracterización y saneamiento de los suelos, la ejecución de una serie de trabajos que suponen medidas correctoras en relación al vaciado y desmantelamiento de tanques destinados a depósitos de gasóleo, así como la realización de caracterizaciones complementarias.

VII.- Que al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado incluido en una Unidad de Ejecución que requiere la distribución de beneficios y cargas, corresponde la iniciativa de su desarrollo por el Sistema de Compensación a los propietarios de terrenos que lo conforman.

Por tanto, la actividad de ejecución se podrá desarrollar, según prescriben los artículos 106 y siguientes y 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid o, en su caso, mediante la formulación de un Convenio Urbanístico de Ejecución según se regula en el artículo 106.2 y con el contenido previsto en el artículo 246 de la misma Ley autonómica.

VIII.- Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid IBERIA, en su condición de propietaria por aquel entonces de los terrenos de carácter privado que conforman el APE 21.07-M, presentó Iniciativa para la gestión de dicho ámbito urbanístico por ejecución directa de la propietaria, siendo que ésta fue estimada por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Madrid adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2016 y en la que asimismo se acordó el inicio de las actuaciones para la tramitación del correspondiente convenio urbanístico.

IX.- Que IBERIA, en su condición de promotor privado de las actuaciones correspondientes al desarrollo urbanístico del APE 21.07-M y conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana, presentó ante el Ayuntamiento para su aprobación, con motivo de la solicitud de estimación de Iniciativa privada, la propuesta de Proyecto de Urbanización del APE 21.07-M para la ejecución de todas las obras de urbanización del ámbito, complementado con documentación presentada con posterioridad, siendo que dicho proyecto se encuentra aprobado definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el 3 de mayo de 2018. En este sentido, el levantamiento de acta de replanteo general de inicio de las obras de urbanización del ámbito tuvo lugar el 18 de septiembre de 2019 y asimismo se han iniciado las obras de desmantelamiento y desmontaje de las instalaciones existentes a las que se hace referencia en la cláusula 1ª.2 del presente.

X.- Que de conformidad con el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la iniciativa para la aplicación y definición del Sistema de Compensación se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, la propuesta de Bases de Actuación y Estatutos que debería acompañar a dicha iniciativa podrá ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico, con el contenido previsto en su artículo 246.

XI.- Que de conformidad con el artículo 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la ejecución de una actuación integrada corresponda a un único sujeto, la reparcelación podrá ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico entre aquél y la Administración actuante que contenga las correspondientes operaciones reparcelatorias.

Supuesto lo anterior, en el marco de sus respectivas competencias y a efectos de la consecución de los intereses gestionados por cada una de ellas, la Administración Pública interviniente y las mercantiles VÍA CÉLERE e IBERIA, puestas de común acuerdo, suscriben el presente convenio, en base a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Objeto, ámbito y régimen jurídico.

1.1- El presente Convenio se redacta al amparo de los artículos 18.1 y 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en sustitución de las Bases de actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, al objeto de definir la totalidad de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del ámbito denominado Área de Planeamiento Específico APE 21.07-M *"IBERIA L.A.E.- Nuestra Sra. de Loreto"* conforme se establece en el vigente Plan General

de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, según lo descrito en el expositivo primero con el contenido establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuantificando los deberes legales de cesión, la forma en la que serán cumplidos, así como la programación temporal y ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

En consecuencia, VÍA CÉLERE, IBERIA y el Ayuntamiento de Madrid, en su condición de propietarias de la totalidad de terrenos del citado APE 21.07-M, asumen la Iniciativa para la aplicación del Sistema de Compensación y el conjunto de las cargas de urbanización imputables a la misma por razón de la aportación de sus terrenos en los términos que se dirá, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y según los compromisos de urbanización que se establecen en el apartado 2 de esta estipulación.

Asimismo, en base a lo establecido en el art. 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante el presente se establecen las operaciones reparcelatorias de la unidad de ejecución. Por tanto, de conformidad con lo previsto en los arts. 86 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los arts. 101 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicable de manera supletoria, se transforman las fincas y derechos afectados por la actuación urbanística del APE 21.07-M para así adaptarlos a sus determinaciones de ordenación, estableciendo el reparto de los aprovechamientos asignados, así como la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo entre los propietarios de los terrenos.

1.2.- El ámbito objeto del presente está conformado por las dos zonas delimitadas para el APE 21.07-M de conformidad con la Modificación Puntual del PGOUM/97 aprobada en el 2015 a que se hace referencia en el Expositivo IV, que se corresponden con una única unidad de ejecución, cuya superficie asciende a un total de 54.600 m^2s que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de VÍA CÉLERE, IBERIA y del Ayuntamiento de Madrid, a parte de la zona delimitada para contribuir a la mejora de la urbanización del entorno.

1. 3.- El suelo comprendido en el ámbito territorial del APE 21.07-M está clasificado como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado y, en consecuencia, será de aplicación el régimen jurídico que para el mismo establece la legislación urbanística vigente.

1.4.- La actuación urbanística del APE 21.07-M se ejecutará mediante el Sistema de Compensación previsto en el Capítulo IV, Título III, Sección Tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y se regirá por lo dispuesto tanto en el presente Convenio, como en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y la estatal que resulte de aplicación.

1.5.- Los promotores formularán y presentarán al Ayuntamiento instando su tramitación, cuantos documentos urbanísticos se juzguen necesarios o requiera la Administración actuante para la correcta gestión del ámbito y la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

2.- Compromisos de urbanización.

2.1.- Ejecución material de las obras de urbanización

La ejecución del APE 21.07-M implica la realización de las obras precisas y necesarias para llevar a cabo la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida para dicho ámbito, incluyendo todos los conceptos enumerados en el artículo 97.2 de la Ley citada y artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que originen la adecuada ejecución de la urbanización, conforme con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente. Ello implica asimismo la ejecución material de las acciones complementarias que se establezcan y, en concreto, las obras relacionadas con la zona que se delimita para contribuir a la mejora de la urbanización del entorno.

2.2.- Reparto de los costes de la Urbanización

Los costes derivados de la completa urbanización de la Unidad de Ejecución, así como de las acciones complementarias que se establezcan en el APE 21.07-M, serán asumidos del siguiente modo:

a) Obras ordinarias de urbanización.

El Ayuntamiento de Madrid, VÍA CÉLERE e IBERIA, en su condición de promotores de la actuación, asumirán, en proporción a las superficies de su titularidad que aportan a la unidad de ejecución, el coste que se derive de las obras ordinarias de urbanización cuyo objeto y finalidad sea la de dotar a las parcelas resultantes del planeamiento de los servicios obligatorios para adquirir la condición de solar. De igual modo, ambas asumirán el coste de las obras de demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes localizadas en la zona norte del ámbito. En todo caso, lo anterior se señala sin perjuicio de los acuerdos alcanzados entre VÍA CÉLERE e IBERIA en virtud de los cuales VÍA CÉLERE asume los gastos de urbanización que pudieran corresponder a IBERIA por razón de las referidas titularidades.

b) Descontaminación, desmantelamiento y desmontaje de instalaciones.

VÍA CÉLERE e IBERIA costearán en exclusiva las gastos de desmantelamiento y desmontaje de los tanques existentes en el ámbito destinados a depósitos de gasóleo y asimismo costearán en exclusiva los gastos relacionados con las tareas necesarias de descontaminación relacionadas con el vaciado y desmantelamiento de dichos tanques y en los términos que se recogen en la normativa de la Modificación Puntual del APE 21-07-M, cuyas condiciones y medidas correctoras derivan del correspondiente Estudio de Caracterización de Suelos.

En este sentido, los promotores se comprometen a impulsar y llevar a cabo la ejecución de las correspondientes tareas de gestión de residuos, seguimiento, control, caracterización y revisión, asumiendo expresamente las responsabilidades y gastos que pudiesen derivarse de dichos deberes de descontaminación en relación con las parcelas resultantes objeto de cesión al Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con la normativa aplicable y especialmente respecto de la obligación de informar debidamente al órgano ambiental competente.

De igual modo que respecto de los gastos relativos a obras ordinarias de urbanización, lo anterior se señala sin perjuicio de los acuerdos alcanzados entre VÍA CÉLERE e IBERIA en virtud de los cuales VÍA CÉLERE asume los gastos que por este concepto pudieran corresponder a IBERIA por razón de sus titularidades en el ámbito.

2.3.- Contratación de obras de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización, incluidas las correspondientes obras de demolición y de descontaminación a las que antes se ha hecho referencia, deberán llevarse a cabo por contratista idóneo designado por los promotores de la actuación. En este sentido, se señala que las obras de demolición de los edificios existentes en el ámbito que se están ejecutando en la actualidad, se están llevando cabo por "Construcciones Arribas Gonzalo, S.A." en base al contrato suscrito el 12 de noviembre de 2018.

La designación del contratista que acometa el resto de obras de urbanziación deberá ser notificada al Ayuntamiento de Madrid en el plazo de diez (10) días a contar desde la formalización del correspondiente contrato, acompañando copia cotejada del contrato formalizado.

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

3. – Ocupantes legales de inmuebles y derechos de realojo.

Se señala que en el ámbito del APE 21.07-M no existen ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual y que por resultar necesario su desalojo deban los promotores de la actuación garantizar su derecho de realojo y/o retorno, de conformidad con lo previsto en el art. 19.1 b) RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en art. 18.2 e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, los promotores se comprometen a mantener el ámbito del APE 21.07-M libre de ocupaciones ilegales hasta la completa recepción de las obras de urbanización, adoptando cuantas medidas se estimen necesarias para su efectivo cumplimiento.

4.- Programación temporal de la urbanización y la edificación.

4.1.- Como se ha indicado en puntos anteriores, el ámbito discontinuo definido por el APE 21.07-M se configura a través de varias manzanas con destino a usos lucrativos, así como zonas destinadas a equipamiento, zonas verdes y viarios, en parte existentes y en parte de nueva creación. Se trata, por tanto, de un nuevo Área Homogénea en suelo urbano en la categoría de no consolidado que está rodeada en todo su perímetro por suelo urbano consolidado con todos los servicios en funcionamiento.

4.2.- La ordenación interior propuesta en el APE 21.07-M y que se plasma en las operaciones reparcelatorias que se establecen en virtud del presente, dispone siete nuevas parcelas de usos lucrativos, todas ellas con acceso y servicios desde las calles existentes en la urbanización consolidada de la zona. Dispone asimismo de una parcela destinada a equipamiento básico, cuatro parcelas destinadas a zona verde básica, tres parcelas de uso viario, una para aparcamiento y otra finalmente con destino a equipamiento privado para la ampliación de las instalaciones del *Colegio de Jesús*.

4.3.- Todas las parcelas de usos lucrativos en las que se construirán los futuros edificios de uso residencial y con destino a uso terciario-oficinas, tendrán acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y demás servicios desde los viales existentes ya ejecutados y en uso o bien desde el viario previsto de nueva creación.

En concreto, la superficie destinada a equipamiento privado en la zona sur del ámbito, conformará una parcela que contará con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica y demás servicios, considerando las conexiones a infraestructuras que en la actualidad dan servicio al *Colegio de Jesús*. Y asimismo la parcela destinada a equipamiento de carácter público contará con todos sus servicios y acceso rodado desde la calle Iberia.

4.4.- Atendiendo a las circunstancias descritas en el cuerpo del presente, VÍA CÉLERE e IBERIA podrán solicitar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, cuyo régimen y regulación se regirá por lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

4.5.- De conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, las obras de urbanización se desarrollarán en dos fases con arreglo a la secuencia temporal que se detalla en dicho Proyecto de Urbanización. La Fase I se corresponde con la zona sur localizada en la "*Colonia de Loreto*" (Calle del Plus Ultra) y la Fase II se corresponde con la zona norte del ámbito.

Considerando que el inicio de las obras de urbanización tuvo lugar el día siguiente a la firma del Acta de comprobación de Replanteo el pasado 18 de septiembre de 2019, y siendo que en igual fecha se suscribió asimismo el Acta de Replanteo Complementaria correspondiente a la "Etapa 2/ Fase 1 Demoliciones", los plazos de ejecución previstos son los siguientes:

a) Se establece un plazo de nueve (9) meses para la finalización de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito, según se recoge en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente:

   - Fase I: Un (1) mes.
   - Fase II: Ocho (8) meses.

   En todo caso, para la ejecución de las obras de demolición se establece un plazo de cuatro (4) meses, a contar desde el inicio de las obras de urbanización.

b) Se establece un plazo de garantía de dos (2) años a contar desde la recepción de las obras de urbanización en base a la previsión contenida en el art. 135.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.6.- El plazo para la finalización de las obras de edificación será la que se fije en la Licencia de Obras.

4.7.- Para conceder la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, y según queda establecido en los art. 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los promotores asumirán expresa y formalmente los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización y la edificación y de formalizar, en su caso, la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes y, además, que hayan adquirido firmeza en vía administrativa las operaciones reparcelatorias.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Asimismo los promotores prestarán garantía para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas por el importe que a estos efectos establezcan los servicios municipales, en cualquiera de las formas previstas en el Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo y Organismos Autónomos Municipales.

La devolución de esta garantía se producirá una vez firmado el Acta de Recepción correspondiente.

SEGUNDA.-GARANTÍAS OFRECIDAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Los promotores han cumplido con el deber legal de constituir una garantía mínima del 10% del importe total previsto para las obras de urbanización, con carácter previo a su comienzo, conforme a lo exigido en el artículo 108.1 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha garantía se ha prestado, a requerimiento de los servicios técnicos competentes del Área de Desarrollo Urbano Sostenible y en los plazos establecidos a tales efectos, mediante la constitución de dos avales otorgados el 25 de junio de 2019, de conformidad con lo previsto en el Reglamento sobre constitución, Devolución y Ejecución de Garantías del Ayuntamiento de Madrid, en garantía de las obras de urbanización de la Fase I y de la Fase II, respectivamente.

La devolución de esta garantía se producirá transcurridos dos (2) años a contar desde la recepción total de las obras de urbanización.

TERCERA.- OPERACIONES REPARCELATORIAS.

1.- Bases de las operaciones reparcelatorias.

1.1.- Este convenio contiene las operaciones reparcelatorias de la unidad de ejecución del APE 21.07-M, de conformidad con las determinaciones generales y criterios de reparcelación que se establecen en los artículos 86 y 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículos 101 y ss. del Reglamento de Gestion Urbanística, aplicable de manera supletoria. Por tanto, mediante el presente se persiguen las siguientes finalidades:

- Localizar los terrenos de cesión obligatoria y las parcelas edificables que se adjudican en el proyecto. Todo ello con el alcance preciso para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, dando cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística; arts. 23 y 68 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana relativo a las operaciones y expedientes de distribución de beneficios y cargas; así como los artículos 6, 7 y concordantes del Real Decreto 1.093/1997, 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.

- Adjudicar al Ayuntamiento de Madrid las parcelas de cesión obligatoria destinadas a dotaciones públicas.

- Localizar las parcelas en las que materializar el aprovechamiento lucrativo del ámbito para dar cumplimiento al deber legal de cesión a favor del Ayuntamiento correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

- Adjudicar las parcelas lucrativas con arreglo a los siguientes criterios de valoración que se establecen expresamente para el reparto equitativo de beneficios y cargas:

    - Se tendrán en cuenta los valores de repercusión que resultan del Informe emitido en fecha 18 de octubre de 2019 por el Departamento de Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo del Ayuntamiento de Madrid en relación a los distintos usos pormenorizados del ámbito.

    - Se tendrán asimismo en cuenta la valoración económica de los derechos generados por la aportación de suelo de cada propietario en el ámbito.

    - Las diferencias que resulten entre la valoración de los derechos de cada propietario y la valoración de las adjudicaciones que finalmente se lleven a cabo, serán objeto de monetización y compensación en la Cuenta de Liquidación.

- Proceder a la subrogación real de las fincas aportadas por fincas resultantes de la ejecución o por su valor económico sustitutorio.

1.2.- La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la firmeza en vía administrativa del acuerdo en virtud del cual se aprueben las operaciones reparcelatorias, según resulta del artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, los promotores y, en su nombre, el contratista por éste designado, podrán ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

1.3.- Habida cuenta de que sobre el ámbito que se reparcela existen una serie de construcciones y edificaciones que, no habiendo llegado a acceder al Registro de le Propiedad, serán demolidas por resultar incompatibles con el planeamiento que se desarrolla, éstas no serán trasladadas a las parcelas de resultado.

1.4.- La adjudicación de terrenos derivada de las operaciones reparcelatorias incluidas en este convenio se encuentran exentas, con carácter permanente, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrá la consideración de transmisión del dominio a los efectos de la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con los artículos 88.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 23.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.- Circunstancias de las dotaciones existentes en el ámbito.

El planeamiento vigente establece como dotación existente en el ámbito del APE 21.07-M, las superficies que se corresponden con la actual Calle Iberia, las cuales no son deducibles de la superficie del ámbito dado que las mismas generan aprovechamiento para su propietario al haber sido adquiridas a título oneroso.

En todo caso, las dotaciones del ámbito se completan con el resto de viarios de nueva creación, equipamientos y zonas verdes básicas establecidas por la ordenación vigente.

La regulación de la titularidad y la configuración geométrica de las dotaciones existentes en el ámbito se establece en las operaciones reparcelatorias que se recogen en el presente convenio junto con la plasmación gráfica contenida en los planos y demás documentación que se anexa.

3.- Aprovechamiento y coeficientes de ponderación de los usos cualificados.

Para el APE 21.07-M se determinan ocho parcelas de usos lucrativos, de las cuales seis son de uso cualificado *"residencial"*, una es de uso cualificado *"servicios terciarios"* y otra se destina a " *"dotacional servicios colectivos"* en los términos que se reflejan en la siguiente tabla:

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DE USOS LUCRATIVOS POR PARCELA APE 21.07-M							
Parcelas	**Uso cualificado**	**Superficie (m2s)**	**Edificabilidad máxima no homegneizada (m2c)**		**Coeficiente de ponderación**	**Edificabilidad máxima homogeneizada (m2cuc)**	**Coeficiente de edificabilidad (art. 39 L.9/2001)**
P1	Servicios Terciarios (en edificio exclusivo)	4.072,00	11.700,00		1,00	11.700,00	1,127
P2	Residencial	2.125,00	4.700,00	*	1,00	4.700,00	
P3	Residencial	1.440,00	4.700,00	*	1,00	4.700,00	
P4	Residencial	1.834,00	5.700,00	*	1,00	5.700,00	
P5	Residencial	3.929,00	9.420,00		1,00	10.270,00	
	Servicios Terciarios en PB		850,00		1,00		
P6	Residencial	4.881,00	11.585,00		1,00	13.585,00	
	Servicios Terciarios en PB		2.000,00		1,00		
P7	Residencial	3.908,00	8.250,00		1,00	9.700,00	
	Servicios Terciarios en PB		1.450,00		1,00		
P8	Equipamiento Privado	1.318,00	1.845,00		0,63	1.162,35	
TOTAL		**23.507,00**	**62.200,00**	**		**61.517,35**	**1,127**

* Destinados a vivienda sujeta a algun régimen de protección pública.

** De los que 15.100 m2s se destinarán a vivienda sujeta a algun régimen de protección pública.

Por tanto, partiendo de la edificabilidad máxima homogeneizada, el coeficiente de edificabilidad del ámbito, de conformidad con lo establecido en el art. 39.4 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se corresponde con 1,127 m^2uc/m^2s.

$$61.517,35\ m^2cuc\ /\ 54.600m^2s = 1,127\ m2uc/m^2s.$$

En todo caso, respecto al uso cualificado residencial, se señala que la tipología de las viviendas que, en cumplimiento de la previsión contenida en el art. 20 b) del RD 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el art. 38.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, deben reservarse sujetas a un régimen de protección pública, se materializarán en tipología de precio limitado (VPPL).

4.- Cuotas de participación, rescate de plusvalías, cesión para redes locales y equidistribución.

4.1.- Cuotas de participación.

Tal y como se ha señalado, VÍA CÉLERE, IBERIA y el Ayuntamiento de Madrid son los únicos titulares del suelo que se aporta a las presentes operaciones reparcelatorias, siendo que este último lo es por razón de la aportación de los terrenos que se corresponden con la calle Iberia que discurre por el interior del ámbito.

Dado que los terrenos titularidad del Ayuntamiento de Madrid que se encuentran afectos a una infraestructura viaria, se corresponden con dos fincas registrales que fueron adquiridas a título oneroso por permuta según se señala en el Expositivo III, procede adjudicar a favor del Ayuntamiento de Madrid el 90 por 100 del aprovechamiento imputable a los mismos, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 6ª de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, se tiene en cuenta, tal y como se señalará con mayor detalle en el apartado sexto *"Operaciones reparcelatorias"* de esta cláusula, que la superficie real que aporta el Ayuntamiento de Madrid por razón de las fincas registrales 10.061 y 10.063 correspondientes a la calle Iberia asciende a un total de **1.940,94 m²s**. Por tanto, de ello resulta una cuota sobre la superficie total del ámbito (54.600 m²s) de 3,555 %.

$$1.940{,}94\ m^2s\ /\ 54.600\ m^2s = 3{,}555\ \%$$

A su vez esta cuota, aplicada al 90% del aprovechamiento susceptible de apropiación sobre el APE 21.07-M, supone una cuota del **3,199%**.

$$3{,}555\ \%\ x\ 90\% = 3{,}199\%$$

En base a lo anterior, al Ayuntamiento de Madrid le corresponde, por razón de la aportación de suelos adquiridos a titulo oneroso y sin perjuicio del rescate de plusvalías, un total de **1.968,16 unidades de aprovechamiento**.

3,199% x 61.517,35 u.a. = **1.968,16 u.a.**

El resto de aprovechamientos susceptibles de apropiación (90%) corresponde a los otros dos titulares de suelos aportados, VÍA CÉLERE e IBERIA, en los términos que se reflejan en la siguiente tabla:

TITULAR	SUPERFICIE APORTADA (m2s)	CUOTA s/ SUPERFICIE APORTADA	APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (90%)		DEBER LEGAL DE CESIÓN (10%)	
			CUOTA	U.A.	CUOTA	U.A.
IBERIA	52.659,06	96,445%	86,801%	53.397,46	0,000%	0,00
VÍA CÉLERE						
AYUNTAMIENTO DE MADRID	1.940,94	3,555%	3,199%	1.968,16	10,000%	6.151,74
TOTAL	**54.600,00**	**100,000%**	**90,000%**	**55.365,62**	**10,000%**	**6.151,74**

4.2.- Rescate de plusvalías: cesión de aprovechamiento lucrativo privado.

Por otra parte, se tiene en cuenta que el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 21.07-M *"IBERIA L.A.E.- Nuestra Sra. de Loreto"* conforma un nuevo Área Homogénea en suelo urbano en la categoría de no consolidado. Por tanto, en el proceso de ejecución del citado ámbito, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, resulta necesario ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie, libre de cargas de urbanización, susceptible de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, para así garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos en los art. 4 y 18.1 b) del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El 10% de aprovechamiento en el APE 21.07-M se corresponde con un total de 6.151,74 unidades de aprovechamiento.

61.517,4 u.a./m^{2}s x 10% = **6.151,74 u.a.**

Partiendo de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el art. 96 de Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los terrenos que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas y si ello no fuese posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico para su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

Establecido lo anterior, las cuotas de participación y aprovechamientos que corresponden al Ayuntamiento de Madrid, a VÍA CÉLERE y a IBERIA en función de los suelos que aportan y considerando asimismo el deber legal de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del primero, se reflejan en la siguiente tabla:

TITULAR	SUPERFICIE APORTADA (m2s)	CUOTA s/ SUPERFICIE APORTADA	APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (90%)		DEBER LEGAL DE CESIÓN (10%)		CUOTA PARTICIPACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO s/ TOTAL DE LA U.E. (U.A.)
			CUOTA	U.A.	CUOTA	U.A.		
IBERIA VÍA CÉLERE	52.659,06	96,445%	86,801%	53.397,46	0,000%	0,00	86,801%	53.397,46
AYUNTAMIENTO DE MADRID	1.940,94	3,555%	3,199%	1.968,16	10,000%	6.151,74	13,199%	8.119,89
TOTAL	**54.600,00**	**100,000%**	**90,000%**	**55.365,62**	**10,000%**	**6.151,74**	**100,000%**	**61.517,35**

4.3.- Cesión para redes locales

En el ámbito del APE 21.07-M se ha definido detalladamente la superficie de cesión para las redes locales. Las nuevas redes públicas locales estarán formadas por cuatro parcelas destinadas a zonas verdes públicas (Verde Básico, VB), una parcela de Equipamiento Básico (EB), así como una superficie destinada a red viaria y aparcamiento en los siguientes términos:

NUEVAS REDES PÚBLICAS LOCALES		
PARCELA	**USO**	**SUPERFIICE DE PARCELA (m2s)**
EB	EQUIPAMIENTO BÁSICO	3.000
VB1	ZONA VERDE BÁSICA	4.178
VB2		5.143
VB3		1.523
VB4		2.638
Aparcamiento	RED VIARIA	4.818
Resto de red viaria		9.793
TOTAL		**31.093**

Estas parcelas destinadas a Equipamientos Básicos, Zonas Verdes y Red Viaria son de cesión obligatoria, urbanizada y gratuita a favor del Ayuntamiento de Madrid. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación de las operaciones reparcelatorias contenidas en este convenio determinará la cesión de derecho de las anteriores parcelas para redes públicas locales al Ayuntamiento de Madrid en pleno dominio y libres de cargas.

4.4.- Equidistribución.

Partiendo de los derechos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento de Madrid, a VÍA CÉLERE y a IBERIA en el APE 21.07-M y con la finalidad de distribuir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de su ordenación urbanística y ejecución, se ha tenido en cuenta lo siguiente.

a) Las específicas condiciones de ordenación pormenorizada que se desarrolla.

El APE 21.07-M incorpora normas y ordenanzas particulares para el ámbito, por lo que tiene un contenido sustantivo y documental a nivel de Plan Parcial. En las Normas Urbanísticas y condiciones de la edificación, el APE 21.07-M establece todos los parámetros urbanísticos entre los que se incluye, en cuanto a las condiciones de parcela, la indivisibilidad tanto para las parcelas de uso residencial protegido con norma zonal "BQ" (art. 18 de las NN.UU. de la Modificación Puntual para las parcelas grafiadas como P2, P3 y P4), como para la de uso terciario con norma zonal "T" (art. 31 de las NN.UU. de la Modificación Puntual para la parcela grafiada como P1), siendo que ello constriñe las posibilidades de materializar las adjudicaciones que corresponden a cada titular de suelo por razón de los derechos que ostentan, antes señalados. Por otra parte, se tiene en cuenta que para el uso residencial libre al que se le aplica la Norma Zonal Manzana Cerrada "MC" (uso residencial libre más terciario en planta baja), se establece una parcela mínima de 1.700 m^2s.

b) Los criterios de valoración establecidos.

De conformidad con los criterios de valoración que se establecen para el reparto equitativo de beneficios y cargas en el apartado 1.1 de esta cláusula, y en base a lo establecido en el art. 87.1 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se han tenido en cuenta los valores de repercusión que resultan del Informe emitido en fecha 18 de octubre de 2019 por el Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo del Ayuntamiento de Madrid en relación a los distintos usos pormenorizados del ámbito (se adjunta al presente como **Anexo 8**, copia del referido informe de 18 de octubre de 2019).

Partiendo de los citados valores de repercusión se ha procedido a valorar económicamente los derechos generados por la aportación de suelo de cada propietario en el ámbito, sobre la base de estimar el reconocimiento de sus derechos mediante una adjudicación en los distintos usos lucrativos del ámbito, según la proporción que cada uno de estos usos supone sobre el total. En todo caso, no se ha considerado la adjudicación al Ayuntamiento de derechos de aprovechamiento en uso de equipamiento privado dado que este uso se corresponde exclusivamente con la superficie que se destina a la ampliación del Colegio de Jesús.

APE 21.07-M		
Uso	**Proporción de cada uso sobre el APE**	**Valor de repercusión (€/m2c)**
Terciario en edificio exclusivo	19,39%	471,00
Residencial protegido (VPT)	25,02%	562,00
Residencial libre	48,47%	1.108,00
Uso comercial en PB	7,12%	751,00
Equipamiento Privado		497,13
TOTAL	**100,00%**	

	AYUNTAMIENTO		**VÍA CÉLERE / IBERIA**	
Uso	**Edificabilidad (m2c)**	**Valoración económica**	**Edificabilidad (m2c)**	**Valoración económica**
Terciario en edificio exclusivo	1.574,07	741.384,89 €	10.125,93	4.769.315,11 €
Residencial protegido (VPT)	2.031,49	1.141.695,34 €	13.068,51	7.344.504,66 €
Residencial libre	3.935,84	4.360.907,02 €	25.319,16	28.053.632,98 €
Uso comercial en PB	578,50	434.455,56 €	3.721,50	2.794.844,44 €
Equipamiento Privado	0,00	0,00 €	1.845,00	917.204,85 €
TOTAL	**8.119,89**	**6.678.442,81 €**	**54.080,11**	**43.879.502,04 €**

Considerando todo lo anterior, se ha optado por establecer las siguientes adjudicaciones a favor del Ayuntamiento, siendo que el resto de parcelas lucrativas se adjudican a VÍA CÉLERE y a IBERIA:

- El 100% en pleno dominio de la parcela "P.3" de uso residencial en tipología de vivienda de protección pública de precio limitado (VPPL) a la que resulta de aplicación la norma zonal "BQ", en la que materializar un total de 4.700 m^2c (se corresponde con la parcela grafiada como "P3" en la ordenación vigente para el ámbito).

- El 100% en pleno dominio de la parcela "P.4" de uso residencial en tipología de vivienda de protección pública de precio limitado (VPPL) a la que resulta de aplicación la norma zonal "BQ", en la que materializar un total de 5.700 m^2c (se corresponde con la parcela grafiada como "P4" en la ordenación vigente para el ámbito).

En última instancia se han estimado las diferencias que resultan entre la valoración de los derechos de cada propietario y la valoración de las precitadas adjudicaciones, resultando lo siguiente:

ADJUDICACIONES							
Adjudicatario	Parcela de resultado	Uso	Edificabilidad (m2c)	Valoración adjudicación		Valoración derechos	Diferencia valor
				VR (€/m2c)	€		
AYUNTAMIENTO	P. 3	Residencial protegido (VPT)	4.700,00	562,00	2.641.400,00	6.678.442,81	-833.642,80
	P. 4		5.700,00		3.203.400,00		
Subtotal			**10.400,00**		**5.844.800,00**	**6.678.442,81**	**-833.642,80**
IBERIA LÍNEAS AEREAS DE ESPAÑA, S.A. OPERADORA	P.1	Terciario en edificio exclusivo	11.700,00	471,00	5.510.700,00	43.879.502,04	833.642,80
VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	P. 2	Residencial protegido (VPT)	4.700,00	562,00	2.641.400,00		
	P.5	Residencial libre	9.420,00	1.108,00	10.437.360,00		
		Uso comercial en PB	850,00	751,00	638.350,00		
	P. 6	Residencial libre	11.585,00	1.108,00	12.836.180,00		
		Uso comercial en PB	2.000,00	751,00	1.502.000,00		
	P. 7	Residencial libre	8.250,00	1.108,00	9.141.000,00		
		Uso comercial en PB	1.450,00	751,00	1.088.950,00		
IBERIA LÍNEAS AEREAS DE ESPAÑA, S.A. OPERADORA	P. 8	Equipamiento privado	1.845,00	497,13	917.204,85		
Subtotal			**51.800,00**		**44.713.144,85**	**43.879.502,04**	**833.642,80**
TOTAL			**62.200,00**		**50.557.944,85**	**50.557.944,85**	**0,00**

Por tanto, se produce una adjudicación por defecto al Ayuntamiento por importe de 833.642,80 euros que deberá ser objeto de compensación económica. Esta compensación se efectuará mediante el abono de dicha cantidad, por parte de los promotores a favor del Ayuntamiento, una vez sea firme el texto definitivo del presente convenio tras su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de tres (3) meses a contar desde el requerimiento que en este sentido efectúe el Ayuntamiento a los promotores aportando la documentación completa que resulte necesaria para hacer efectivo el pago.

Dicho dicho pago deberá efectuarse mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente, abierta a nombre del Ayuntamiento, que éste indique al momento de efectuar el referido requerimiento.

5. – Cuenta de Liquidación Provisional y Cuotas de Afección

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, la cuenta de liquidación provisional del APE 21.07-M incorpora los costes de las obras de urbanización, así como los gastos de urbanización y proyectos que deben realizar los propietarios para llevar a efecto la transformación de la naturaleza del suelo hasta convertirlo en solares.

En todo caso, en base a lo establecido en el apartado 2.2 de la Cláusula 1ª y en el apartado 4.4 de esta Cláusula 3ª, a continuación se establecen de forma diferenciada las distintas partidas de costes, reflejando asimismo las imputaciones subjetivas que corresponden a cada una de ellas, así como los saldos resultantes de las compensaciones a efectuar:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
APE 21.07-M "Iberia LAE - Nuestra Señora de Loreto"

PARTIDAS	IMPORTES	I.V.A.	TOTAL	VÍA CÉLERE				AYUNTAMIENTO			
				IMPUTACIONES		COMPENSACIÓN	SALDO RESULTANTE	IMPUTACIONES		COMPENSACIÓN	SALDO RESULTANTE
				Cuota (%)	Importe			Cuota (%)	Importe		
1.- GASTOS ORDINARIOS DE URBANIZACIÓN											
1.1.- Obras de explanación, pavimentación y señalización (P.E.C.)	1.322.619,25 €	277.750,04 €	1.600.369,29 €								
1.2.- Obras de saneamiento (P.E.C.)	286.216,52 €	60.105,47 €	346.321,99 €								
1.3.- Obras de suministro de agua (P.E.C.)	148.330,23 €	31.149,35 €	179.479,58 €								
1.4.- Obras de suministro de energía eléctrica (P.E.C.)	548.375,78 €	115.158,91 €	663.534,69 €								
1.5.- Obras de alumbrado (P.E.C.)	258.009,79 €	54.182,06 €	312.191,85 €								
1.6.- Obras de jardinería y arbolado (P.E.C.)	855.384,36 €	179.630,72 €	1.035.015,08 €								
1.7.- Obras de la red de gas (P.E.C.)	39.418,61 €	8.277,91 €	47.696,52 €	98,2744%	5.196.351,71 €	0,00 €	5.196.351,71 €	1,7256%	91.243,54 €	833.642,80 €	742.399,26 €
1.8.- Obras de la red de telecomunicaciones (P.E.C.)	49.336,35 €	10.360,63 €	59.696,98 €								
1.9.- Estudio de Seguridad y Salud (P.E.C.)	42.589,70 €	8.943,84 €	51.533,54 €								
1.10.- Control de calidad (P.E.C.)	63.895,86 €	13.418,13 €	77.313,99 €								
1.11.- Costes de demolición (P.E.C.)	623.836,15 €	131.005,59 €	754.841,74 €								
1.12.- Honorarios técnicos y de gestión	110.000,00 €	23.100,00 €	133.100,00 €								
1.13.- Tasas, aranceles, publicaciones, etc.	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €								
Total	**4.374.512,60 €**	**913.082,65 €**	**5.287.595,25 €**	**98,2744%**	**5.196.351,71 €**	**0,00 €**	**5.196.351,71 €**	**1,7256%**	**91.243,54 €**	**833.642,80 €**	**742.399,26 €**
2.- OBRAS DE DESCONTAMINACIÓN, DESMANTELAMIENTO Y DESMONTAJE DE INSTALACIONES											
2.1.- Inertización y desmontaje de depósitos (P.E.C.)	85.680,00 €	17.992,80 €	103.672,80 €	100,00%	139.670,30 €	0,00 €	139.670,30 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.2.- Estudio de caracterizacón de suelos y medidas correctoras.	29.750,00 €	6.247,50 €	35.997,50 €	100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subtotal	**115.430,00 €**	**24.240,30 €**	**139.670,30 €**	**100,00%**	**139.670,30 €**	**0,00 €**	**139.670,30 €**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00 €**
3.- MONETIZACIÓN											
3.1.- Monetización a compensar por defecto de adjudicación	833.642,80 €	0,00 €	833.642,80 €	100,00%	833.642,80 €	0,00 €	833.642,80 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subtotal	**833.642,80 €**	**0,00 €**	**833.642,80 €**	**100,00%**	**833.642,80 €**	**0,00 €**	**833.642,80 €**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
TOTAL	**5.323.585,40 €**	**937.322,95 €**	**6.260.908,35 €**		**6.169.664,81 €**	**0,00 €**	**6.169.664,81 €**		**91.243,54 €**	**833.642,80 €**	**742.399,26 €**

No obstante, la presente cuenta de liquidación se entiende sin perjuicio de los ajustes económicos o materiales que, resultando necesarios, hubiesen de reflejarse en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

En base a lo anterior y según lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 1.093/1997, las fincas de resultado que se describen en el presente, resultan afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y a los demás deberes dimanantes del Proyecto y de la legislación urbanística, considerando las imputaciones que se reflejan en la Cuenta de Liquidación Provisional a sus adjudicatarios y a reservas de lo que resulte de la Cuenta de Liquidación Definitiva, una vez ejecutadas las obras y demás cargas de urbanización en su totalidad.

6. – Operaciones reparcelatorias.

6.1.- Fincas aportadas

Las fincas que se aportan a las presentes operaciones reparcelatorias por parte de VÍA CÉLERE, IBERIA y del Ayuntamiento de Madrid se corresponden con el siguiente resumen.

Fincas Aportadas APE.21.07-M " Iberia LAE - Nuestra Señora de Loreto"

Titular	Nº Finca Aportada	Referencia catastral	Datos Registrales			Superficie Real Aportada (m2s)	Diferencia de cabida (m2s)	Restos exteriores (m2s)
			Nº Finca	Titularidad	Superficie (m2s)			
IBERIA	1	1110901VK5811A0001JB (parcial)	8.815	21,77033% 78,22967%	32.245,60	29.811,21	2.434,39	0,00
VÍA CÉLERE	2.A	1110901VK5811A0001JB (parcial)	8.817	100,00000%	18.469,58	10.077,66	0,00	4.448,07
	2.B	0910105VK5801B0001DW (parcial)				3.943,85		
	3	1110901VK5811A0001JB (parcial)	8.819	100,00000%	2.893,88	2.893,88	0,00	0
	4	1110901VK5811A0001JB (parcial) Parte sin referencia catastral	8.917	100,00000%	175,50	175,50	0	0,00
	5	0910105VK5801B0001DW (parcial) Parte sin referencia catastral	8.915	100,00000%	18,97	18,97	0,00	0,00
	6	1110901VK5811A0001JB (parcial)	8.919	100,00000%	1.093,25	1.093,25	0,00	0,00
	7	1110901VK5811A0001JB (parcial)	8.921	100,00000%	2.030,74	2.030,74	0,00	0,00
IBERIA	8	05054Z8VK5800F	22.510	58,67635% 41,32365%	2.613,75	2.614,00	0,00	0,00
Subtotal					**59.541,27**	**52.659,06**		
AYUNTAMIENTO DE MADRID	9	Sin referencia catastral	10.061	100,00000%	1.484,50	1.484,50	0,00	0,00
	10	Sin referencia catastral	10.063	100,00000%	613,36	456,44	-156,92	0,00
Subtotal					**2.097,86**	**1.940,94**		
TOTAL						**54.600,00**		

En todo caso, en el **Anexo 9**, se recoge de manera extensa la descripción de dichas fincas aportadas, junto con el resto de sus datos registrales y, en su caso, las correcciones procedentes; su título de adquisición; su identificación catastral; sus superficies; sus cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que le afecten; y, en su caso, los elementos a indemnizar.

Asimismo se incorpora en dicho Anexo 9 una "*Tabla Resumen de Fincas Aportadas al APE 21.7-*M" y como **Anexo 12** el Plano de "*Fincas aportadas a la UE del APE 21.07-M*".

6.2.- Parcelas de resultado

Las fincas que resultan de las presentes operaciones reparcelatorias, como consecuencia de la ordenación urbanística pormenorizada que se ejecuta, se corresponden con el siguiente resumen.

Parcelas de Resultado, APR 21.07-M "Iberia LAE- Nuestra Señora de Loreto"

PARCELAS LUCRATIVAS

FINCA	USO	NORMA ZONAL	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	VALOR REPERCUSIÓN SUELO (€/m2s)	VALORACION PARCELAS LUCRATIVAS	ADJUDICATARIO
P.1	Servicio Terciario en edificio exclusivo	T	4.072,00	11.700,00	471,00	5.510.700,00 €	IBERIA
P.2	Residencial	BQ	2.125,00	4.700,00	562,00	2.641.400,00 €	VÍA CÉLERE
P.5	Residencial	MC	3.929,00	9.420,00	1.108,00	10.437.360,00 €	
	Servicio Terciario en PB			850,00	751,00	638.350,00 €	
P.6	Residencial	MC	4.881,00	11.585,00	1.108,00	12.836.180,00 €	
	Servicio Terciario en PB			2.000,00	751,00	1.502.000,00 €	
P.7	Residencial	MC	3.908,00	8.250,00	1.108,00	9.141.000,00 €	
	Servicio Terciario en PB			1.450,00	751,00	1.088.950,00 €	
P.8	Equipamiento Privado	EP	1.318,00	1.845,00	497,13	917.204,85 €	IBERIA
P.3	Residencial	BQ	1.440,00	4.700,00	562,00	2.641.400,00 €	AYUNTAMIENTO DE MADRID
P.4	Residencial	BQ	1.834,00	5.700,00	562,00	3.203.400,00 €	
TOTAL LUCRATIVO			23.507,00	62.200,00		50.557.944,85 €	

PARCELAS NO LUCRATIVAS

FINCA	USO	NORMA ZONAL	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	VALOR REPERCUSIÓN SUELO (€/m2s)	VALORACIÓN PARCELAS LUCRATIVAS	ADJUDICATARIO
EQ	Equipamiento		3.000,00	0,00	0,00	0,00	AYUNTAMIENTO DE MADRID
ZV1	Zona Verde		4.178,00	0,00	0,00	0,00	
ZV2			5.143,00	0,00	0,00	0,00	
ZV3			1.523,00	0,00	0,00	0,00	
ZV4			2.638,00	0,00	0,00	0,00	
V1.1	Red Viaria		6.407,00	0,00	0,00	0,00	
V1.2			4.288,00	0,00	0,00	0,00	
V1.3			2.620,00	0,00	0,00	0,00	
V2	Calle Plus Ultra		1.296,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL NO LUCRATIVO			31.093,00	0,00		0,00	
TOTAL U.E. APR -21.07			**54.600,00**	**62.200,00**		**50.557.944,85**	

En todo caso, en el **Anexo 10**, se describen extensamente las referidas fincas de resultado, junto con la indicación de sus adjudicatarios, la determinación de las cargas y gravámenes, en su caso, así como las cuotas de afección a las obligaciones de urbanización de conformidad con lo señalado en el artículo 7.9 del RD 1.093/1997, de 4 de julio.

En dicho **Anexo 10** también se incluye una *"Tabla Resumen de Parcelas de Resultado en el APE 21.7-M"*, así como las coordenadas georreferenciadas de los vértices de cada una de las parcelas que asimismo se reflejan en el Plano nº 7 *"Georreferenciación de Fincas de Resultado"* que se adjunta al presente como **Anexo 15** (Sistema de referencia ETRS 89, coordenadas U.T.M., huso 30).

Por otra parte, como Anexo 11 se incluye una *"Tabla Resumen de Correlación de Fincas Aportadas y Parcelas de Resultado en el APE 21.7-M"*; como **Anexo 13** un Plano de *"Parcelas de Resultado en la UE del APE 21.07-M"* y como **Anexo 14** un Plano de *"Superposición de Fincas Aportadas Parcelas de Resultado en la UE del APE 21.07-M"*.

7. – Inscripción de las operaciones reparcelatorias

Las operaciones reparcelatorias contenidas en el presente convenio serán inscritas en el Registro de la Propiedad una vez haya adquirido firmeza el acuerdo aprobatorio de las mismas, en atención a lo previsto en los arts. 23.6 y 68 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana relativo a las operaciones y expedientes de distribución de beneficios y cargas, mediante el otorgamiento de la correspondiente certificación administrativa por parte del Ayuntamiento con el contenido previsto en el art. 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en los artículos 6, 7 y concordantes del Real Decreto 1.093/1997, 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.

En consecuencia, se solicitarán del Registro de la Propiedad la práctica de las siguientes operaciones:

- Que se inscriba la escritura pública que se adjunta a presente como Anexo 16 otogada en Madrid ante la Notaria Dª Ana Fernández Tresguerres García el 28 de noviembre de 2019, bajo el nº 2.606 de protocolo, relativa a la subsanación de la compraventa en ejercicio de opción de compra formalizada a su vez en escritura pública otorgada el 17 de junio de 2019 ante la misma Notaria bajo el nº 1.284 de orden de su protocolo, habida cuenta de que se trata de un título intermedio pendiente de inscripción respecto de las fincas aportadas.

- Que sobre la finca aportada FA 1 correspondiente a la registral 8.815, se practique una rectificación de cabida en los términos que se describen en el Anexo 9 del presente tras describir dicha finca.

- Que sobre la finca aportada FA 8, correspondiente a la registral 22.510, se practique una rectificación de cabida en los términos que se describen en el Anexo 9 del presente tras describir dicha finca.

- Que sobre la finca aportada FA 10 correspondiente a la registral 10.063, se practique una rectificación de cabida en los términos que se describen en el Anexo 9 del presente tras describir dicha finca.

- Que sobre la finca aportada FA 2 correspondiente a la registral 8.817, se practique una operación previa de segregación en los términos que se describen en el Anexo 9 del presente tras describir dicha finca.

- Que se cancele la servidumbre que consta a favor del CYII sobre la finca aportada FA 8 correspondiente a la registral 22.510 en los términos que se describen en el Anexo 9 del presente tras describir dicha finca.

- La inscripción de las fincas resultantes de las operaciones reparcelatorias en los términos descritos en el Anexo 10 del presente por subrogación real de las fincas aportadas o bien derivado de deberes legales de cesión a favor de la Administración actuante, así como la inscripción de las cuotas de afección urbanística que se relacionan y las adjudicaciones correspondientes.

- La constitución de servidumbres destinadas a centro de transformación de energía eléctrica, a favor de la compañía suministradora, sobre las fincas de resultado "P.1" y "P.5", en los términos que se describen en el Anexo 10 del presente.

- La aplicación de las exenciones tributarias previstas en la legislación vigente para las actuaciones urbanísticas en su calidad de Liquidador del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

CUARTA.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA.

1.- Una vez que los promotores reciban de la empresa constructora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Planeamiento y Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento y serán recibidas por éste, en un plazo no superior a tres (3) meses, siempre y cuando se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado y se encuentren en buen estado.

2.- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

3.- De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde u órgano en que se encuentre desconcentrada y/o delegada la competencia, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o Concejal u órgano en que se encuentre desconcentrada y/o delegada la competencia. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta, y en la misma se hará constar su cumplimiento.

4.- Si en el momento de la recepción las obras éstas se encontrasen en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de ésta el plazo de garantía de dos (2) años.

5.- Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos.

6.- La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por los promotores, como responsables de la ejecución.

7.- Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes y constituyan unidades funcionales a tales efectos.

8.- En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el plazo de tres (3) meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por el responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

9.- La conservación de la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Ayuntamiento.

En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, el mantenimiento será por cuenta de los promotores. A tales efectos, a medida que las parcelas vayan adquiriendo la condición de solar como consecuencia del proceso gradual de urbanización, los promotores asumen el compromiso de cercar mediante cerramientos permanentes las parcelas que hayan sido objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación.

QUINTA.- PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.

1.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que VÍA CÉLERE, IBERIA o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, hayan solicitado y obtenido la correspondiente licencia o autorización municipal en cuanto las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, que se corresponden con actos sujetos a intervención municipal.

2.- De cara al otorgamiento de licencias de edificación por parte de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid u órgano en que ésta delegue, se atenderá al procedimiento establecido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), siendo que las obras deberán ser iniciadas y finalizadas en los plazos que a tales efectos se establezcan en dichas licencias, de conformidade con lo establecido en el art. 158 de la L.9/2001.

3.- En todo caso, el promotor de la actuación se compromete a iniciar las obras de edificación correspondientes a sus terrenos en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde el momento en que estos adquieran la condición legal de solar o bien desde que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 19.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto requisito previo para solicitar las correspondientes licencias de edificación. En este sentido, los propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de sus terrenos antes de que éstos adquieran la condición de solar, siempre y cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva de las correspondientes operaciones reparcelatorias.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar. A tales efectos y con carácter general, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los servicios urbanos definidos en 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM /97.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y asimismo se comprometa a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se garantice o preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte pendiente, de conformidad con el Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo y Organismos Autónomos Municipales.

4.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza que, en su caso, se hubiese constituido según lo referido en el apartado 2. d) precedente.

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

SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN.

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas por los servicios municipales competentes las obras de urbanización, se verifique la devolución de los avales correspondientes, previamente los terrenos de cesión se encuentren libres de obstáculos físicos y hayan sido cumplidas el resto de obligaciones establecidas en el presente Convenio.

A los anteriores efectos, una vez finalice el periodo de garantías de dos (2) años a contar desde la recepción de las obras de urbanziacion que se establece en la cláusula 4.5 del presente, el promotor de la actuación se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un mes, solicitud de devolución de las garantías constituidas en relación a las obras de urbanización y, en su caso de edificación simultánea. Dicha solicitud deberá ir acompañada de informe justificativo del cumplimiento de los deberes urbanísticos relacionados con la actuación urbanizadora, así como del resto de obligaciones asumidas en virtud de este convenio, como requisito para que por parte del Ayuntamiento se tramite la referida devolución de garantías.

SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

OCTAVA.- ENAJENACIÓN DE LOS TERRENOS

1.- Según lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el APE 21.07-M no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacerse constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio en la escritura notarial.

2.- En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio en el registro municipal.

3.- Si derivado de la transmisión de terrenos comprendidos en el APE 21.07-M resultase que en el ámbito existiese un titular adicional de terrenos privados, procederá que estos se constituyan en Junta de Compensación o bien en Asociación administrativa de propietarios en los términos de la legislación estatal aplicable, para ejercer la actividad de ejecución del planeamiento, así como la directa responsabilidad respecto de los deberes y obligaciones pendientes en relación con el desarrollo de este ámbito y, en concreto, respecto de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

A los anteriores efectos, en el plazo máximo de quince (15) días naturales a contar desde la formalización de la escritura pública de transmisión de la/s parcela/s, los titulares de terrenos privados deberán presentar a propuesta de Estatutos y Bases de Actuación que hayan de regir la actuación de la Junta de Compensación o Asociación Administrativa de Propietarios para su aprobación por el Ayuntamiento de Madrid.

NOVENA.- CARÁCTER DEL CONVENIO

1.- De conformidad con los artículos 243.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico.

2.- En cumplimiento del artículo 248 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y a los correspondientes fines de publicidad, el presente Convenio Urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el correspondiente Registro y Archivo de Convenios Urbanísticos del Ayuntamiento.

3.- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se deberá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen, de conformidad con los arts. 65 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y con los arts. 73 y 74 del RD 1.093/1997, 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.

4.- Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme con las previsiones del artículo 243.4 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMA.- DURACIÓN DEL CONVENIO

El presente convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

<u>UNDÉCIMA</u>.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO

1.- El presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

2.- Son causas de resolución:

a) El mutuo acuerdo entre las partes.
b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio.

En el caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente Convenio, la declaración de tal incumplimiento se efectuará previo requerimiento, que deberá ser atendido en el plazo máximo de un (1) mes, debiendo la parte incumplidora exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar.

Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese atendido o si la contestación dada no garantizase el cumplimiento de los compromisos derivados del presente Convenio, se procederá, previa emisión por parte de los Servicios Municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución y, en su caso, el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora puedan exigirse.

Y, para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Madrid

Don Mariano Fuentes Sedano

Por "IBERIA LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA" y "VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A."