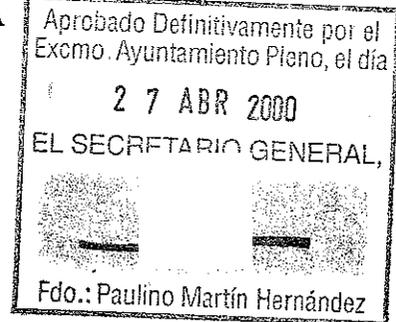


**RECTIFICACION DEL TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO  
URBANISTICO DE GESTION DE SUELO CELEBRADO ENTRE EL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID  
Y LAS ENTIDADES AVENIDA DE BARAJAS 1, S.L  
Y AVENIDA DE BARAJAS 2, S.A**

Madrid, a 23 de febrero de 2.000.



**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE:**

Don Ignacio del Río García de Sola, Segundo Teniente Alcalde y Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, asistido por don Luis Armada Martínez Campos, Gerente Municipal de Urbanismo, de conformidad con el artículo 12 g) del Reglamento de Interior de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**DE OTRA PARTE:**

Doña Eva Oliver López de Carrizosa, apoderada de las mercantiles, Avenida de Barajas 1, S.L y Avenida de Barajas 2, S.A, en virtud de escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de noviembre de 1.998, bajo el número 3.347 de su protocolo.

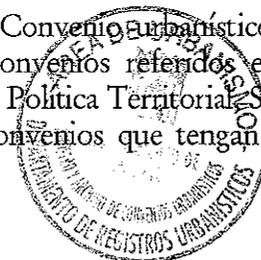
**INTERVIENEN**

Don Ignacio del Río García de Sola y don Luis Armada Martínez Campos, en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Doña Eva Oliver López de Carrizosa, en nombre y representación de las sociedades mercantiles, Avenida de Barajas 1, S.L y Avenida de Barajas 2, S.A con respectivos C.I.F n°s A-78/636313 y A-78/636321, y domicilio social ambas en la Avenida de Ahones n°6 de Madrid. Estas sociedades fueron constituidas por tiempo indefinido ante el Notario que fue de Madrid, don José Machado Carpenter, el 21/12/87, bajo los respectivos números de su protocolo 2.922 y 2.923, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, la primera al Tomo 8.281, General 7191, de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, Hoja n°79.313-2, folio 43, y la segunda, al Tomo 8.271, General 7.183, de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, Hoja n°79.276, folio 151. Por su parte Avenida de Barajas 1, S.L, antes Avenida de Barajas 1, S.A, fue transformada en sociedad de responsabilidad limitada, por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José M García Collantes, el 20/10/98, e inscrita en el Registro Mercantil, al Tomo 6.849, Libro 0, Folio 99, Sección 8ª, Hoja M-111533, Inscripción 7ª.

**EXPONEN**

I.- Que atendiendo al contenido y a la finalidad del presente Convenio urbanístico de gestión de suelo, el mismo puede inscribirse dentro de los Convenios referidos en el artículo 74.3 a) de la Ley 9/1.995, de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que trata de los Convenios que tengan por finalidad



*“Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del Convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento. Estos Convenios, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, podrán definir todos sus detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta ley, el estatuto de aquella ejecución...”*

Que de conformidad con lo expuesto, se suscribe este Convenio en el marco de la colaboración institucional del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, dentro del ámbito de sus competencias, con las personas jurídicas que suscriben, (propietarias del suelo objeto de gestión), para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

II.- Que la consecución de estos mismos objetivos se articula igualmente a través del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid el 17 de abril de 1.997, (B.O.C.A.M de 19 de abril de 1.997).

III.- Que el vigente Plan General ha delimitado el ámbito denominado “APE 21.04 Medina de Pomar”, en el Distrito 21 de Barajas.

El ámbito delimitado tiene forma de polígono irregular de seis lados, con fachada principal por el Oeste a la Avenida de la Hispanidad y fachada secundaria por el Nordeste y Este a la calle Medina de Pomar. Tiene una superficie aproximada, según la ficha de Condiciones Particulares del Plan General, de 17.977 m<sup>2</sup>. Sin embargo su superficie real según el plano Parcelario digital a escala 1/500 de la Gerencia Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, es de 18.220 m<sup>2</sup>, la cual coincide exactamente con la reciente medición topográfica realizada sobre las Alienaciones Oficiales de las dos parcelas que lo componen, números 92/2.866 y 92/2.867, que se acompaña como Anexo nº1.

Los objetivos señalados por el vigente Plan General para este ámbito son: “Completar la urbanización del área con tipologías edificatorias y usos similares a los del entorno próximo. Mejorar la Conexión con la red viaria principal”.

Las características y parámetros principales de estas dos parcelas establecidas en la Ficha de Condiciones Particulares de Ordenación del “APE 21.04 Medina de Pomar” del vigente Plan General, son las siguientes:

Uso característico: ..... Industrial

**Gestión:**

Sistema de Actuación: ..... Compensación

Area de Reparto: ..... APE 21 04

Aprovechamiento Tipo:

Nº unidades de ejecución: ..... 1

**Superficies estimadas de suelo actuales:**

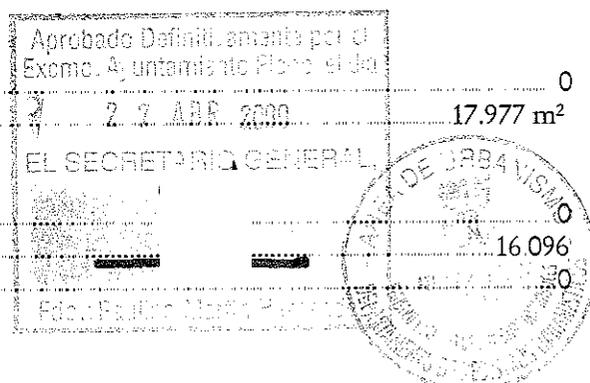
Superficies públicas existentes: ..... 0

Superficies privadas existentes: ..... 17.977 m<sup>2</sup>

**Superficies de suelo de usos lucrativos:**

Residencial: .....

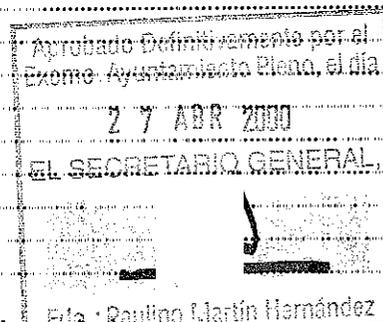
Industrial: .....



Deportivo Privado: .....	0
Equipamiento privado: .....	0
Total superficies de usos lucrativos: .....	16.096

#### Superficies de suelo de usos dotacionales públicos:

Zonas verdes: .....	0
Deportivo Público: .....	0
Equipamiento Público: .....	0
Servicios Públicos: .....	0
Administración pública: .....	0
Servicios infraestructuras: .....	0
Servicios de Transportes: .....	0
Vías públicas: .....	1.881
Total superficie usos dotacionales públicos: .....	1.881



#### Observaciones y determinaciones complementarias, se incluye:

1.- La edificabilidad máxima del ámbito será la que resulte de aplicar la NZ.9.3º. El aprovechamiento Tipo del ámbito será el que resulte de dividir la edificabilidad máxima por la superficie de suelo de titularidad privada existente.

2.- Las Condiciones de la Edificación, serán las de la Norma Zonal 9.3º.

Por tanto, y en aplicación de lo establecido en el artículo 3.2.10, párrafo 2º, apartado a) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, **la edificabilidad máxima de usos lucrativos del ámbito es de 26.001,86 m²**, producto que resulta de multiplicar los 16.251,16 m² de superficie real de la parcela edificable por el índice de 1.6 m²/m², que corresponde al índice de edificabilidad lucrativa de la Norma Zonal 9.3º.

IV.- De lo expuesto se desprende que el ámbito del "APE 21.04 Medina de Pomar", tiene la obligación de ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, el 10% del aprovechamiento urbanístico, que se traduce en 2.600,18 m² de aprovechamiento lucrativo, así como 1.968,8 m² destinados a viario público de Sistemas Generales y viario público de Sistemas Locales, y ello a través del Sistema de Compensación elegido para esta actuación sistemática.

V.- Que la totalidad del ámbito "APE 21.04 Medina de Pomar" está constituida por las fincas registrales nº362 y nº363 del Registro de la Propiedad nº11 de Madrid, inscritas sin contradicción alguna y a favor de las sociedades Avenida de Barajas 1, S.I la primera y Avenida de Barajas 2, S.A, la segunda, a los folios 233 y 235 respectivamente, del Libro 8, Tomo 78 de Alameda. Se acompaña como Anexo nº2, Plano CON-1 de delimitación física del ámbito constituido por el "APE 21.04, Medina de Pomar".

VI.- Que sobre dichos solares las sociedades suscriptoras de este Convenio, tienen redactados dos Proyectos Básicos respectivos de un Edificio de Oficinas en la parcela resultante de la parcelación; P-1, con 11.775,42 m² de edificabilidad lucrativa y de un Hotel \*\*\*\* de 320 habitaciones en la parcela resultante de la parcelación; P-2, con 14.226,43 m² de edificabilidad lucrativa, parcelas éstas que aparecen reflejadas en el plano CON-2, que se adjunta a este Convenio como Anexo nº3. Es por lo tanto voluntad de la plena propiedad del "APE 21.04 Medina de Pomar", la de iniciar en el plazo de tiempo más breve posible, las correspondientes obras de construcción de los edificios citados, cuyo retraso injustificado sería gravemente perjudicial para dichas sociedades.

VII.- Que en virtud de lo anterior, las partes considera conveniente, necesario y de recíproco interés, sustituir el actual sistema de gestión por compensación establecido por el vigente Plan General, por el presente Convenio Urbanístico de Gestión, que pasará a ser el instrumento de gestión que regule de forma detallada las condiciones de la ejecución urbanística de todo el ámbito del "APE 21.04, Medina de Pomar".

VIII.- Que las partes firmantes, en razón de los cargos, responsabilidades y representaciones que ostentan, y con la finalidad de conseguir los objetivos enunciados en los Exponendos I, VI y VII prestan su consentimiento al presente Convenio Urbanístico que se llevará a efecto de conformidad con las siguientes:

### ESTIPULACIONES

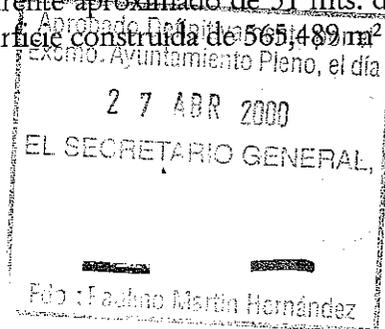
**PRIMERA.-** Que en ejecución del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y de conformidad con lo previsto a tal efecto por el artículo 1.3.4, apartado 1º de sus Normas Urbanísticas, las partes acuerdan sustituir el actual sistema de actuación por compensación establecido por el vigente Plan General para el "APE 21.04 Medina de Pomar", por el presente Convenio Urbanístico, cuyo íntegro contenido pasará a constituir, desde su ratificación por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, las condiciones particulares que regirán con todo detalle, la gestión y ejecución de dicho ámbito, cuya delimitación física queda reflejada en el Plano CON-1, titulado "Delimitación física del ámbito constituido por el APE 21.04 Medina de Pomar", que pasa a formar parte de este Convenio como parte inseparable del mismo, siendo las fincas resultantes de la gestión, las parcelas P-1, P-2, V-1 y V-2 descritas en la "Documento de parcelación" que se acompaña a este Convenio como Anexo nº6, pasando a formar parte inseparable del mismo.

**SEGUNDA.-** La gestión del "APE 21.04 Medina de Pomar" se llevará a cabo según las condiciones básicas que se expresan en las estipulaciones siguientes, y siempre como ejecución del vigente Plan General según las determinaciones vinculantes del mismo, contenidas en sus Fichas de Condiciones Particulares y expresadas en el expositivo III de este Convenio.

**TERCERA.-** Las partes acuerdan materializar la cesión gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid del porcentaje legal del 10% del aprovechamiento urbanístico, por la entrega a dicho Excmo. Ayuntamiento de Madrid, del uso y disfrute de un local de 565,489 m<sup>2</sup> situado en el nivel de la calle Medina de Pomar y en la fachada Este del Edificio de Oficinas que se ha descrito en el expositivo VI de este Convenio y que se refleja con más detalle en el Plano CON-3 que se adjuntan a este Convenio como Anexo nº4, pasando a formar parte inseparable del mismo.

**CUARTA.-** Dicho local, cuyo Anteproyecto se adjunta como Anexo nº5 a este Convenio pasando a formar parte inseparable del mismo, estará situado en el actual nivel de calle de la C/Medina de Pomar en su tramo Norte-Sur, ocupando la esquina que esta calle forma en su trazado, tal y como se señala en el Plano CON-3 que se ha acompañado.

Este Local tendrá una fachada al Este con un frente aproximado de 51 mts. de longitud y un fondo medio de 15 mts., ocupando una superficie construida de 565,489 m<sup>2</sup>.



Este local estará orientado al Este y Nordeste en toda su fachada y tendrá una altura libre de 3 metros, debiéndose entregar al Ayuntamiento con toda su fachada totalmente terminada, incluido el acristalamiento de la fachada que éste local tendrá a la calle.

En cuanto al interior, este local se entregará pavimentado, y con los paramentos guarnecidos, enlucidos y totalmente pintados, así como con su acometida eléctrica, de teléfono, de agua, y de saneamiento.

También se entregará el local con dos aseos diferenciados con 1 WC y un lavabo cada uno de ellos, cumpliendo con la Normativa Municipal vigente de 1 WC por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción superior a 100 m<sup>2</sup>, y todo ello de forma que el citado local pueda ser ocupado inmediatamente por el Ayuntamiento, una vez sean contratados por éste los servicios de agua y luz, a las compañías suministradoras.

Este local dará frente directamente a la calle Medina de Pomar, que constituye una de las calles principales del Barrio Industrial Aeropuerto, sin que exista ningún obstáculo entre la rasante de esta calle y el nivel pavimentado de este local, por lo que el acceso de peatones y/o vehículos, será directo, manteniendo una posición idónea para cumplir con cualquier servicio municipal del Ayuntamiento bien ya sea interno o ya sea al público.

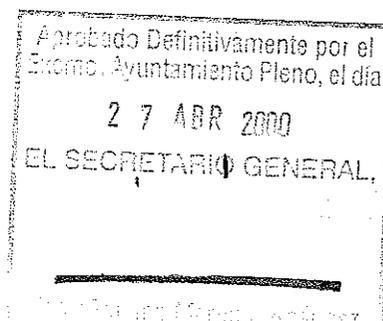
La sobrecarga adicional del uso del Local será de 1.000 Kilogramos/m<sup>2</sup>, por lo que de esta forma, el uso al que pueda destinarlo el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, será amplio y variado.

Este local no formará parte de la Comunidad de propietarios del edificio de Oficinas que se construya sobre la parcela resultante P-1, propiedad de Avenida de Barajas 2, S.A, por lo que deberá segregarse de la citada finca en la escritura de división horizontal del edificio de Oficinas, en la que no se le asignará cuota de participación alguna en el régimen comunitario dadas las características de dicho local, que por una parte le ha sido cedido gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, como materialización de la cesión del porcentaje legal del aprovechamiento, y por otra, tiene acceso directo a la vía pública.

El edificio de Oficinas, mantiene la propiedad del suelo, del vuelo y de la terraza de dicho local, correspondiéndole el total mantenimiento y conservación de dicha terraza.

**QUINTA.-** La entrega del citado Local tendrá lugar una vez se haya concedido la Licencia de primera ocupación del edificio de Oficinas, comprometiéndose Avenida de Barajas 2, S.A, en primer lugar, a solicitar dentro del plazo de cuatro meses a partir de la ratificación por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid del presente Convenio Urbanístico, la Licencia de Obras del citado edificio de oficinas, y en segundo lugar, a obtener la Licencia de primera ocupación de dicho edificio de oficinas, antes de cuatro años a contar desde la concesión de la mencionada Licencia de Obras.

**SEXTA.-** La valoración económica del referido local es de 131.476.193 ptas., y se ha practicado de acuerdo a los siguientes Criterios de Valoración del Excmo. Ayuntamiento de Madrid:



Edificabilidad Lucrativa Total;.....	26.001,86 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Municipal;(10%) de 26.001,86 m;.....	2.600,18 m <sup>2</sup>
Valor de repercusión calle ponderado; (según las Propuesta de los valores Tipo de la Construcción y Básicos del Suelo para la Revisión de los valores catastrales del Catastro Inmobiliario Urbano de Madrid;.....	30.800,00 ptas./m <sup>2</sup>
Coefficiente de Actualización;.....	1,4815
Coefficiente de Apreciación;.....	1,10
Valor oficial del Exmo. Ayuntamiento de repercusión calle, actualizado y corregido;.....	50.193 ptas./m <sup>2</sup>
Valor del aprovechamiento municipal 50.193 ptas./m <sup>2</sup> x 2.600,18 m <sup>2</sup> ;.....	130.511.407 ptas.

Por ello, si la superficie del local cuyo uso y disfrute se cede al Exmo. Ayuntamiento de Madrid, es de 565,489 m<sup>2</sup> de superficie ya construida con las especificaciones que se señalan en este Convenio y en el Anteproyecto adjuntado, y aplicando un valor de 310.000 ptas./m<sup>2</sup> x el coeficiente de 0,75, resulta que la valoración del local asciende a 131.476.193 ptas., cantidad que supera la valoración dada al aprovechamiento urbanístico por el que se sustituirá este local, aceptando y asumiendo las sociedades Avenida de Barajas 1, S.L y Avenida de Barajas 2, S.A la diferencia de valoración que resulta.

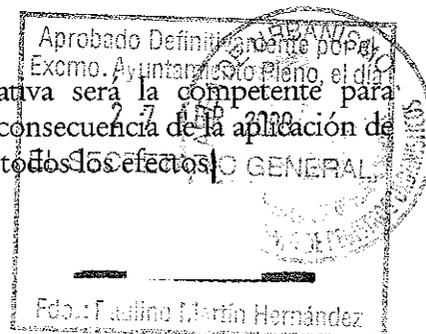
**SEPTIMA .-** La concesión de las Licencias de Obras del Edificio de Oficinas y del Hotel referidos en este Convenio, estarán supeditadas al depósito por parte de Avenida de Barajas 1, S.L. y Avenida de Barajas 2, S.A , de un Aval Bancario por importe de 130.511.407 ptas., (ciento treinta millones, quinientas once mil, cuatrocientas siete pesetas), que cubra el valor total del Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Madrid, cuya duración será hasta que se obtenga la correspondiente Licencia de primera ocupación y se entregue el Local al Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

**OCTAVA.-** La cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de los espacios destinados a viales públicos de sistemas generales y viales públicos de sistemas locales descritos en el "Documento de Parcelación" que se acompaña como Anexo nº6, se llevará a cabo una vez se haya inscrito el presente Convenio Urbanístico en el Registro de la Propiedad de Madrid, a través de la correspondiente Acta Administrativa de Cesión.

**NOVENA.-** Las sociedades firmantes del presente Convenio Urbanístico se comprometen a soportar todos los gastos de urbanización del área total de superficie destinada por el vigente Plan General a viales públicos de sistemas generales y viales públicos de sistemas locales, obligándose a presentar ante la Administración competente, el correspondiente Proyecto de Urbanización.

**DECIMA.-** El presente Convenio Urbanístico, que como instrumento de gestión incorpora como Anexo nº6 el correspondiente "Documento de Parcelación", con la descripción de las fincas intervinientes y resultantes de la misma, se elevará a escritura pública una vez esté ratificado por el Pleno del Exmo. Ayuntamiento Madrid, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.8 del R.D 1.093/97 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

**UNDECIMA.-** La Jurisdicción Contencioso Administrativa será la competente para conocer de los posibles conflictos que puedan surgir como consecuencia de la aplicación de este Convenio, dada su naturaleza jurídico administrativa a todos los efectos.



DECIMOSEGUNDA.- El presente Convenio Urbanístico se inscribe dentro de los Convenios referidos en el artículo 74.3.a) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, rigiéndose el procedimiento para su celebración y perfeccionamiento, por cuanto dispone el artículo 75 de la citada Ley.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio Urbanístico, que consta de siete folios escritos sólo por su anverso, y lo firman en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

**POR EL EXMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

**Concejal de la Rama de Urbanismo,  
Vivienda y Medio Ambiente.**

**Gerente Municipal de Urbanismo**

**POR AVENIDA DE BARAJAS 1, S.L Y AVENIDA DE BARAJAS 2, S.A**

\_\_\_\_\_  
Apoderada.

