

## EL CONTRATO ENTRE ADIF Y DISTRITO CASTELLANA NORTE. VALORACIONES DE SUELO A DEBATE.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

31 de diciembre de 2018

- **Valoraciones en la venta de 1,3 millones de metros cuadrados de suelo público en Madrid.**
- **Adif autoriza la renovación del contrato que tenía vigente con Distrito Castellana Norte (DCN), la promotora formada por la constructora San José y BBVA de la antiguamente denominada operación Chamartín, para desarrollar este proyecto urbanístico.**

La oposición ha solicitado la comparecencia urgente en el Congreso del ministro de Fomento, José Luis Ábalos sobre este asunto. El grupo Iquierda Unida (IU) ha exigido al ministro que explique la razón por la cual la 'Operación Chamartín' contempla la venta de 1,3 millones de metros cuadrados de suelo público en Madrid a un precio que, según esta formación, es tres veces más bajo de su valor real. Desde Adif se ha asegurado a través de un comunicado que el precio de los suelos de los que es titular en la operación Madrid Nuevo Norte no está por debajo del mercado. Se aduce en este sentido que la renovación del contrato con la promotora —San José y BBVA— "se mantiene inalterado tanto el precio establecido en el contrato hasta ahora vigente como la forma de pago pactada", a pesar de que la superficie a transmitir a Distrito Castellana Norte (DCN) por parte de las entidades ferroviarias se ha reducido en 798.366 metros cuadrados y de que la edificabilidad neta atribuible a los suelos ferroviarios disminuye en 575.246 (un 31,02%).

Para el presidente de DCN, Antonio Béjar, la renovación del contrato pone de manifiesto la voluntad de ambas partes para llevar a cabo esta actuación de



interés general para la ciudadanía en la que llevamos años trabajando y supone un importante paso adelante que va a permitir concluir con éxito un proyecto clave para la ciudad de Madrid y sus ciudadanos”.

Asimismo, entiende que “el acuerdo con Adif refuerza el consenso que todas las partes implicadas hemos alcanzado sobre este proyecto, que cuenta con el apoyo de todas las administraciones públicas y todos los partidos políticos”.

Según ha publicado el periódico digital 'eldiario.es', la enajenación de 1,27 millones de metros cuadrados de suelo público urbanizable se hará a 769,5 euros el metro cuadrado en uno de los distritos más caros de Madrid, a abonar en 20 años.

Estas condiciones se contemplan en un contrato entre Adif y la promotora privada Distrito Castellana Norte (DCN), formada por la constructora San José y el BBVA. Desde su firma en 1993, no se habían desvelado detalles del mismo.

"Esta operación podría suponer una plusvalía inmediata para DCN cercana a los 1.000 millones de euros si materializara la venta de los suelos cuando entre en vigor el derecho sobre su propiedad", critica IU, que exige también la comparecencia en el Congreso de la presidenta de Adif, Isabel Pardo de Vera Posada.

## REACCIÓN DE ADIF

Ante las informaciones aparecidas en eldiario.es sobre la valoración de los suelos de titularidad de Adif incluidos en el desarrollo urbanístico de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral, en Madrid (conocida como Operación Madrid Nuevo Norte), Adif puntualiza lo siguiente:

La noticia parte de algunas premisas erróneas y llega a conclusiones no válidas.

El Contrato que se pretende modificar para adaptarlo al nuevo marco urbanístico definido en la Modificación Puntual del PGOU de Madrid aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Madrid el pasado día 20 de septiembre de 2018 afecta a un total de 1.154.478 m<sup>2</sup> de titularidad de Adif, Adif Alta Velocidad, Renfe Operadora y Renfe Fabricación y Mantenimiento, SME S.A. Hasta esta modificación los suelos ferroviarios afectados por el Contrato tenían una superficie total de 1.952.844 m<sup>2</sup>.

Lo más relevante en esta modificación contractual es que, a pesar de que la superficie a transmitir a Distrito Castellana Norte (DCN) por parte de las entidades ferroviarias se ha reducido en 798.366 m<sup>2</sup> y de que la edificabilidad neta atribuible a los suelos ferroviarios disminuye en 575.246 m<sup>2</sup> t. (un 31,02%), se mantiene inalterado tanto el precio establecido en el contrato hasta ahora vigente, como la forma de pago pactada.



El precio pactado es de 1.245.459.973 € a pagar en 20 años más la entrega de parcelas urbanizadas sometidas a algún régimen de protección pública con una edificabilidad de 100.000 m<sup>2</sup>. Este pago en especie se ha valorado en otros 67.493.718 €, por lo que el precio total es de 1.312.899.961 €.

El ratio por m<sup>2</sup> de suelo es, por tanto, de 1.137,22 €/m<sup>2</sup>, frente a los 769,5 € que se indican erróneamente en la noticia, y que parten de unas cifras que no se ajustan a lo establecido en el contrato. Como el contrato establece, el pago se realizará mediante un desembolso inicial de 210 M€ y el resto aplazado en 20 anualidades con un interés del 3%. De ahí, la cifra resultante asciende a 1.245.459.973 €, y no a los 984,2 M€ que cita el eldiario.es. De nuevo la publicación no tiene en cuenta tampoco los 67,4 M€ que corresponden al canon en especie, con los que totaliza los 1.312 M€ anteriormente citados.

A la hora de valorar el suelo de las entidades ferroviarias, la noticia hace abstracción de los altísimos costes de urbanización asociados a la edificabilidad: 1.187.250.000 € como propietario más otros 220.490.000 € que DCN asume exclusivamente (no se repercuten a otros propietarios) para obras del Metro y del Canal de Isabel II en el ámbito. Es decir, que DCN deberá pagar, además de los 1.137,22 €/m<sup>2</sup> por la superficie cedida por Adif, otros 529,76 €/m<sup>2</sup> de coste medio de urbanización por esos mismos terrenos. En conclusión, el valor medio total del terreno urbanizado de 1.666,98 €/m<sup>2</sup>, lo que estaría por encima del valor de mercado citado por eldiario.es.

Por otro lado, cuando en la noticia publicada se compara el precio obtenido por la venta de una parcela de Adif en San Sebastián de los Reyes, se olvida que se trataba de un suelo finalista sin carga de urbanización alguna.

También olvida esta información que los precios por m<sup>2</sup> no son iguales junto a la estación de Chamartín que en el extremo norte en la zona de Fuencarral.

Tampoco se tiene en cuenta que el precio a pagar por DCN se conformó en una oferta del año 1993 cuando los suelos ferroviarios no tenían edificabilidad lucrativa alguna. Como consecuencia del Concurso público convocado en 1993 por Renfe el adjudicatario se obligaba a conseguir la edificabilidad óptima para esos suelos ferroviarios, corriendo con el consiguiente riesgo urbanístico y comercial.

No se tiene en consideración igualmente que una parte muy significativa de los 1.154.478 m<sup>2</sup> que se cubren con una losa seguirán siendo de titularidad de Adif/Adif Alta Velocidad como bienes demaniales ferroviarios. Se transmite solo la edificabilidad que generan.

En la noticia se dice que Adif se compromete a aportar 25 M€ en concepto de gastos de urbanización. Esto es cierto, pero se asumen porque se corresponde con una parte de la losa del ámbito de la nueva estación de Chamartín sobre la que se situarán parte de los nuevos accesos viarios a esta infraestructura ferroviaria. Este importe supone un 1,904% del precio a pagar por DCN.



Los gastos de desafectación de terrenos solo se anticipan por Adif (se estiman en unos 16 M€) y serán reintegrados a esta por los propietarios de la correspondiente Junta de Compensación. Son gastos necesarios para liberar de instalaciones ferroviarias determinados terrenos y poder así transmitirlos a DCN percibiendo por ellos todo lo pactado.

La noticia habla de que DCN tendrá derecho a ser indemnizada por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre un conjunto de 150.000 m<sup>2</sup> que no se sitúe en el lado de la Calle Agustín de Foxá. Naturalmente y sin perjuicio de las exigencias derivadas del diseño y la mejor funcionalidad de la nueva estación de Chamartín, en el proyecto de la nueva estación se tomarán medidas para que esa compensación no se produzca, por lo que este riesgo no se juzga actualmente relevante.

## **Adif, Adif AV y Renfe Operadora adaptan al nuevo planeamiento urbanístico de Madrid el contrato con Distrito Castellana Norte para desarrollar la 'Operación Chamartín'**

- El precio establecido en el contrato vigente y la forma de pago pactada se mantienen inalterados, a pesar de que la superficie a transmitir a DCN por parte de las entidades ferroviarias se ha reducido en 798.366 m<sup>2</sup> y de que la edificabilidad neta atribuible a los suelos ferroviarios se ha reducido un 31,02% •

Esto ha sido posible gracias al acuerdo con DCN, así como por la favorable evolución del mercado inmobiliario en la zona norte de Madrid y por haberse trasvasado edificabilidad de la zona al norte de la calle 30 a la zona sur en el entorno de la estación de Chamartín • Hay que subrayar la importancia de este proyecto no sólo desde el punto de vista ferroviario, sino muy especialmente para la ciudad de Madrid, que se beneficiará de la creación de una nueva área de desarrollo urbanístico, económico y social

Los Consejos de Administración de Adif y Adif Alta Velocidad, y Renfe Operadora han autorizado hoy una modificación del contrato que dichas entidades públicas tienen suscrito con la empresa Distrito Castellana Norte, S.A. (DCN), sobre la adjudicación preferente de sus derechos en relación con el desarrollo urbanístico de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral, en Madrid (conocida como 'Operación Chamartín'). El documento que instrumenta esta modificación contractual, que está avalada por un informe favorable de la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio (Segipsa), se ha suscrito también hoy, con posterioridad a la celebración de dichos Consejos.

El pasado 20 de septiembre de 2018 el Ayuntamiento de Madrid acordó la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Madrid (MPPGOUM) "Madrid Nuevo Norte". Este documento constituye el nuevo marco urbanístico de referencia para las partes del mencionado contrato y, consecuentemente, ha habido que adaptar el contenido del mismo a las determinaciones de esa nueva modificación del Planeamiento.



Lo más relevante en esta modificación contractual es que, a pesar de que la superficie a transmitir a DCN por parte de las entidades ferroviarias se ha reducido en 798.366 m<sup>2</sup> y de que la edificabilidad neta atribuible a los suelos ferroviarios se ha reducido en 575.246 m<sup>2</sup> t. (un 31,02%), se mantiene inalterado tanto el precio establecido en el contrato vigente como la forma de pago pactada.

Esto ha sido posible gracias al acuerdo con DCN, así como por la favorable evolución del mercado inmobiliario en la zona norte de Madrid y por haberse trasladado la edificabilidad de la zona al norte de la calle 30 a la zona sur en el entorno de la estación de Chamartín (zona de mayor valor inmobiliario). También ha contribuido a este logro para las entidades ferroviarias la configuración de un gran centro de negocios (CBD, Central Business District) junto a la estación con un gran potencial inmobiliario.

Hay que subrayar la importancia de este proyecto no sólo desde el punto de vista ferroviario, sino muy especialmente para la ciudad de Madrid, que se beneficiará de la creación de una nueva área de desarrollo urbanístico, económico y social. En este sentido, Madrid Nuevo Norte permitirá poner fin a la brecha abierta por el ferrocarril en el norte de la capital, conectando barrios que hasta ahora permanecían separados y haciendo posible la creación de nuevos espacios y dotaciones públicas. Asimismo, se fomentará el transporte sostenible, con especial incidencia en las redes de Cercanías y Metro.

En cuanto al proyecto para la nueva estación de Chamartín (actualmente en fase de estudio informativo), que será posible gracias al desarrollo de "Madrid Nuevo Norte", contempla la ejecución de 6 nuevas vías de ancho estándar, la ampliación del vestíbulo de alta velocidad y del paso inferior entre andenes y un nuevo aparcamiento. También comprende una nueva terminal norte, destinada tanto a los tráficos de alta velocidad como a los de Cercanías, y una nueva plataforma para doble vía de ancho estándar desde Chamartín hasta Fuente de la Mora.

Cabe destacar, por último, que las partes han pactado que si el nuevo marco urbanístico que se desprende de la MPPGOUM aprobada inicialmente el pasado 20 de septiembre no se aprueba definitivamente antes del 31 de diciembre de 2021 (sin modificaciones sustanciales respecto a tal marco) el contrato suscrito con DCN se resolvería si no se negociara un nuevo Contrato en el plazo de dos meses desde entonces.



## ELDIARIO.ES

### Adif miente

Este viernes Adif, la empresa que gestiona las infraestructuras ferroviarias del Estado, y Distrito Castellana Norte (DCN), una sociedad formada por el banco BBVA y la constructora San José, han ratificado el convenio de venta de suelo público para el desarrollo del norte de Madrid más allá de la Castellana: la denominada Operación Chamartín. Un día antes, eldiario.es desvelaba este convenio mantenido en secreto entre Adif y DCN: se ponía de manifiesto el quebranto para el patrimonio público que supone la venta de millones de metros cuadrados de suelo público. Adif no dudó en publicar a continuación una nota en la que pretendía desmentir las cifras que se habían lanzado. Vemos necesario aclarar y mostrar de dónde surgen dichos importes y quién acaba beneficiándose de esta operación urbanística.

#### 1. ¿Cuál es el precio de venta de suelo público de Adif a DCN?

La cláusula sexta del convenio (página 16) establece que el precio es de 984.225.200 euros, a los que hay que sumar los 67.493.718 euros que vale la cesión de suelo que DCN hace a ADIF para promover vivienda protegida. Esto hace un total de 1.051.718.918 euros.

Por otro lado, la cláusula quinta (página 10), a su vez, dice que la edificabilidad en los suelos transmitidos a DCN suma 1.485.304 m<sup>2</sup>. Por tanto, haciendo una sencilla división, resulta que el precio de repercusión, es decir, el precio al que compra DCN cada m<sup>2</sup> de edificabilidad prevista es 708,08 €/m<sup>2</sup>.

La misma cláusula quinta establece que el suelo que vende Adif y que genera aprovechamientos urbanísticos tiene una superficie de 1.167.022 m<sup>2</sup>. Dividiendo el importe que recibe Adif por la superficie de suelo se obtiene un precio de venta de los terrenos de 901,20 €/m<sup>2</sup>, claramente inferior al de 1.137,22 que dice Adif en su comunicado.

#### 2. ¿Cuál es el precio real de la zona?

Para poder calcular dicho precio, es necesario recurrir a la documentación de la Modificación del Plan General. Los informes valoraban todos los terrenos de la operación (sin urbanizar) en 3.739,2 millones de euros, siendo la edificabilidad total de 2.657.313 m<sup>2</sup> construibles y la superficie total generadora de aprovechamiento de unos 2.100.431 m<sup>2</sup> de suelo.

Haciendo nuevamente simples divisiones tenemos que el precio de repercusión por el que DCN puede vender cada m<sup>2</sup> de edificabilidad prevista es de 1.407,13 €/m<sup>2</sup>, casi el doble que los 708,08 €/m<sup>2</sup> que pagará por la compra, de modo que obtendrá el terreno público a mitad de precio. E igualmente el precio de cada



m<sup>2</sup> de suelo generador de aprovechamiento será de 1.780,21 €/m<sup>2</sup>, otra vez casi el doble de los 901,20 €/m<sup>2</sup> por los que vende Adif.



O sea, que se mire como se mire Adif vende sus derechos de edificabilidad o la superficie de sus terrenos por la mitad del precio de mercado de la zona.



### 3. ¿Cuánto dinero recibe Adif?

Adif recibe por la compra 984.225.200 euros. Sin embargo, en los cálculos erróneos que publicaron a modo de justificación incluían 261 millones más, al añadir al precio real los intereses. Y es que, para el abono de ese importe, Adif concede a DCN un préstamo a 20 años.

Es como si alguien compra una casa por una cantidad y dice que el precio es esa cantidad más los intereses que le cobra el banco. En realidad, aquí estamos ante una situación surrealista: la empresa pública, que soporta una deuda enorme, le hace un préstamo a una empresa cuyo titular es el BBVA.

Además, como se ha dicho, recibe el equivalente a unos 67,5 millones de euros en especie (parcelas edificables para 100.000 m<sup>2</sup> residenciales para vivienda protegida).

### 4. ¿Cuándo se fijó el precio de compra-venta?

En el acuerdo de adjudicación del año 94, el precio incluía una cantidad fija (17 mil millones de pts.) y una variable: el 53% de las plusvalías resultantes.

A partir de 2009, en otro secreto acuerdo entre Adif y DCN, se fijaron los 984,2 millones de euros actuales.

En su comunicado, Adif vuelve a mentir al asegurar que el precio ha sido el mismo desde el año 1993. En cualquier caso, si esto fuera así, sería realmente llamativo que el precio del suelo no se haya incrementado ni un euro después de 25 años. No parece un buen negocio para los propietarios actuales del suelo que, no olvidemos, es una empresa pública.

### 5. ¿Quién soporta los costes de metro y las afecciones al Canal de Isabel II que tendrá la operación?

Actualmente, la modificación del Plan General aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid establece que DCN debe asumir dichos costes. Sin embargo, estas inversiones las asume DCN voluntariamente o, mejor dicho, las asume DCN para desbloquear la operación dado que quién tendría que efectuarlas, la Comunidad de Madrid, se ha negado a hacerlo. Cabe recordar que la Comunidad de Madrid tiene la llave para aprobar la Modificación del Plan General que permitiría plasmar el acuerdo entre Adif y DCN ya que la aprobación definitiva se realiza en el Consejo de Gobierno de la Comunidad.



## 6. ¿Adif tiene que hacerse cargo de algún que otro coste?

En el convenio deja perfectamente establecido que Adif tendrá que asumir los siguientes costes:

- 25 millones de euros para la urbanización del entorno de la estación.
- El exceso de coste de cubrición de las vías que supere los 321 millones de euros.
- La descontaminación de los todos los suelos que vende a DCN.
- Los posibles costes de reversión de expropiación ya que los propietarios fueron en su día indemnizados para un uso ferroviario y ahora se transforma en uso residencial o terciario.
- Todo ello podría tener unos costes elevadísimos que reducirían aún más el ingreso de Adif por los terrenos vendidos.

## 7. ¿Quién sale ganando con esta operación?

Sobre los precios actuales de mercado de cada ámbito, y conociendo el alcance de los terrenos vendidos por Adif a DCN, se puede concluir que, simplemente con una venta inmediata de los terrenos al día siguiente de adquirir su propiedad, DCN obtendría unas plusvalías superiores a 900 millones de euros.

Hay que recordar que el contrato también prevé que Adif entregue los terrenos (un mínimo del 89'7% de los mismos) en el momento de la firma, mientras que DCN, como se ha dicho, tiene 20 años para pagarlos.

Esto denota el grave quebrando de patrimonio público que se realiza con esta operación.

## 8. De no tramitarse este convenio, ¿incurrirían las arcas públicas en algún coste?

No. Del convenio se extrae, de manera inequívoca, que Adif puede renunciar a la renovación y no se incurriría en ningún coste. Además, si el Ayuntamiento de Madrid hubiera tramitado una Modificación del Plan General que no fuera de los intereses de DCN, ésta podría haber renunciado al convenio sin que ninguna administración incurriera en ningún coste.

Por tanto, de ello se deduce que el Ayuntamiento podría haber tramitado la Modificación del Plan General que considerase más necesaria para la ciudad sin buscar cabida a los intereses de DCN en base a su convenio con Adif.

Creemos que de esta manera quedan aclaradas por fin algunas sombras lanzadas sobre el coste real de la Operación Chamartín y queda, asimismo, demostrada la enorme rentabilidad que de la misma va a sacar DCN de la compra de suelo público.

Sin embargo, aún quedan muchas dudas por resolver dado que el expediente completo nunca ha sido publicado pese a las solicitudes realizadas por colectivos





ecologistas, vecinales y grupos políticos. Ante la resolución del Consejo de Transparencia que obliga a la entrega del expediente a los colectivos solicitantes, DCN interpuso un recurso.

## INFORMACIÓN ORIGINAL DE ELDIARIO.ES

El contrato secreto de la Operación Chamartín: Adif vende 1,2 millones de metros de suelo público a la mitad del precio de mercado

Distrito Castellana Norte, el socio privado que adquirirá los terrenos, pagará 769 euros por metro cuadrado, donde el precio de mercado es 1.400 euros

El contrato entre Adif y DCN (Constructora San José y BBVA), que ha sido secreto 25 años, supondrá uno de los mayores desarrollos urbanísticos de Europa

El acuerdo entre el Ayuntamiento, Fomento y DCN prevé la construcción de 10.510 viviendas y una edificabilidad de 2.662.500 metros cuadrados

Adif defiende que el precio del suelo está por encima de mercado tras sumar al coste del solar, la urbanización, los intereses a 20 años y las cesiones obligatorias por ley

Durante 25 años el convenio ha permanecido secreto. Se trata del documento que avala uno de los mayores desarrollos urbanísticos de Madrid en una de las zonas más codiciadas de la capital, en el norte de la ciudad, para dar continuación a la Castellana donde se encuentra el distrito financiero y las viviendas y oficinas más caras y que se venden por encima de 5.000 euros, el metro cuadrado. El contrato se firmará este viernes. De un lado, Adif, la empresa pública del Ministerio de Fomento que gestiona las infraestructuras ferroviarias y del otro, Distrito Castellana Norte, una promotora inmobiliaria que ha ido cambiando de nombre sucesivamente durante el último cuarto de siglo.

En 1993 el Ministerio de Fomento presidido entonces por Josep Borrell, hoy ministro de Exteriores, firmó un acuerdo con la constructora San José y BBVA para urbanizar sobre los terrenos ferroviarios reservados para la estación de Charmartín. Ese pacto, prorrogado en varias ocasiones, se ha guardado bajo llave hasta hoy. La promotora inmobiliaria pleiteó en distintas instancias judiciales para evitar que se conociese.

eldiario.es publica ahora en exclusiva el último borrador del convenio que revela las condiciones económicas de un proyecto que se anuncia como el mayor desarrollo urbanístico de Europa: la venta de 1,278 millones de metros cuadrados para viviendas y oficinas. El viernes se firmará el pacto definitivo, confirman fuentes de Adif, que está bendecido por el planeamiento municipal del Gobierno de Manuela Carmena y que supondrá enajenar suelo público urbanizable a 769,5 euros el metro cuadrado en esa zona del norte de Madrid, la



zona de expansión del distrito financiero, uno de los distritos más caros de la capital.

Fuentes del sector inmobiliario aseguran que el valor pactado es la mitad del precio de mercado por el que se han vendido otros solares en el mismo ámbito. El pasado enero, el mismo vendedor, Adif, sacó a subasta una parcela más al norte, en San Sebastián de los Reyes, fuera de la capital, donde el suelo se vendió a 1.500 euros, el metro cuadrado a una cooperativa inmobiliaria: 16,3 millones por 1.500 metros cuadrados.

El gigantesco solar que venderá Adif a Distrito Castellana Norte (DCN), formada por la constructora San José y BBVA, agrupa 1,27 millones de metros cuadrados, según el contrato actual. DCN pagará por ese suelo, según ese documento, 984,2 millones de euros: lo que supone menos de 769,5 euros por metro cuadrado si se descuentan los intereses financieros del pago a 20 años.

Horas después de que eldiario.es adelantase el contenido del convenio, Adif ha emitido un comunicado en la que afirma que el coste que pagarán los socios privados de la operación (el banco BBVA y la constructora San José) está por encima de mercado. Para llegar a esa conclusión, la empresa pública dependiente del Ministerio de Fomento suma al precio del suelo los intereses que pagará durante 20 años (3% cada ejercicio), el presupuesto de urbanización de la parcela e incluso la cesión de suelo a la que por ley está obligada la promotora: 100.000 metros cuadrados para vivienda pública que Adif cifra en 67,4 millones de euros.

El Gobierno de Manuela Carmena aprobó el pasado mes de septiembre el plan general para autorizar el desarrollo urbanístico de la llamada Operación Chamartín. En la memoria económica, la única estimación oficial que existe, el Ayuntamiento de Madrid calcula un valor del suelo tres veces superior al que va a ingresar Adif. En ese documento el Gobierno de Manuela Carmena estableció que la venta de todo el ámbito recalificado (que agrupa el doble de terreno y donde existen otros propietarios) "ascendería a un importe total de 3.749 millones". La memoria económica establece ese precio para los 2,6 millones de metros cuadrados de ese desarrollo urbanístico. Según esas cuentas, el precio del metro cuadrado sale a 1.407 euros, muy lejos de los 769 euros que va a ingresar Adif.

La empresa pública tiene la propiedad de la mitad del terreno que se va a urbanizar, el resto se lo reparten con porcentajes mucho menores, el propio Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, Correos y el Ministerio de Fomento junto a otros propietarios privados.

El contrato secreto que este viernes ratificarán Adif y los representantes de Madrid Distrito Norte establece que la entrega de los terrenos se deberá efectuar en su totalidad –o al menos en el 89,7%– en el momento de la firma de la correspondiente escritura pública de venta. El pago de la cantidad o canon (984.225.200 €) por parte de DCN, sin embargo, se hará en forma de cuotas



durante un periodo de 20 años. DCN pagará unos intereses fijos al 3%, lo que la cifra final ascenderá a 1.245 millones. Distrito Castellana Norte hará un pago inicial de 210 millones. Si se toma como referencia el importe incluyendo los intereses, el metro cuadrado se queda a 974 euros.

Desde Adif aseguran que el canon que DCN pagará por los terrenos no cambia con respecto al contrato que se firmó en 2015, que sigue siendo secreto, a pesar de que la edificabilidad del plan general de Carmena ha disminuido con respecto al de Ana Botella, un hecho que valoran desde Adif como positivo.

Una vez enterrada la Operación Chamartín de Ana Botella, anterior alcaldesa de Madrid, el acuerdo alcanzado entre el Ayuntamiento, Fomento y DCN prevé finalmente la construcción de 10.510 viviendas y una edificabilidad de 2.662.500 metros cuadrados en el total del ámbito.

El uso mayoritario al sur de la M-30 será el terciario de oficinas: 1.220.000 metros cuadrados, muy vinculado a la propia estación de Chamartín, aunque se mantendrá la presencia complementaria de vivienda (260.000 metros cuadrados). Al norte de la M-30, el uso mayoritario será residencial: 715.030 metros cuadrados en Fuencarral-Malmea-Tres Olivos (7.150 viviendas) y 75.700 metros cuadrados en la zona de las Tablas (757 viviendas). Esta zona también contará con presencia localizada de actividad económica, 251.225 metros cuadrados en la zona de Fuencarral-Malmea-Tres Olivos y 140.610 m<sup>2</sup> en la zona de Las Tablas.

Este medio se ha puesto en contacto con Distrito Castellana Norte (DCN) que asegura que asumirá la construcción y no venderá los terrenos una vez sean de su propiedad. "Nos comprometemos a estar hasta el final", aseguran. Este desarrollo urbanístico puede alargarse durante 20 años.

## Otras cláusulas en el contrato

La cifra total que DCN pagará por los terrenos puede acabar disminuyendo. Adif adquiere una serie de compromisos y cargas por un valor incierto en el convenio, al que ha tenido acceso eldiario.es. El ente público se compromete a hacer frente, por ejemplo, a los gastos derivados de la desafectación de los terrenos y a aquellos procedentes de su descontaminación, lo que según los expertos consultados podrían ser millones de euros.

Además, la empresa ferroviaria también se compromete a aportará 25 millones de euros en concepto de gastos de urbanización y asumirá la parte del gasto que supere los 321 millones de euros de la construcción de la losa que cubrirá las vías, que debe pagar el promotor privado.

DCN también tendrá derecho a ser indemnizada por "cada metro cuadrado de edificabilidad" correspondiente a los 150.000 que no se encuentre en la calle Agustín de Foxá. Adif pagará como máximo 131,2 millones. Estas cláusulas han sido confirmadas por la empresa pública.



## Contrato secreto

Por primera vez, se conoce el contenido de uno de los convenios entre Adif y Distrito Castellana Norte (DCN). Pero se desconoce el texto original y las sucesivas renovaciones que cada dos años han supuesto una renegociación de las condiciones por parte de la empresa pública de transportes y el socio privado para el desarrollo de la zona norte de Madrid. El contrato, hasta ahora desconocido, lo aprobarán Adif y DCN este viernes en una Junta extraordinaria, confirman fuentes de la empresa pública a este periódico.

Colectivos vecinales y oenegés como Ecologistas en Acción, que se oponen a este desarrollo, han solicitado la documentación a Adif repetidamente a través del Portal de Transparencia entre mayo y junio. Las asociaciones vecinales de los distritos de Chamartín y Fuencarral-, Ecologistas en Acción y la Federación Regional de asociaciones vecinales de Madrid (FRAMV) pidieron todo el expediente de Operación Chamartín desde que se firmó el primer acuerdo entre Adif y DCN en 1993 sin haber podido acceder a los mismos.

Para Ecologistas en Acción y la FRAVM, el convenio que desvela hoy eldiario.es "supone vender suelo público a un banco a la mitad de su valor real y asumiendo unos compromisos y unas cargas que harán que el precio sea todavía significativamente menor que lo pactado". Los colectivos recuerdan "la negativa a hacer público el expediente" hasta el punto de que DCN ha acudido a los tribunales para impedir que se haga público.

**DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN**

**DEL TEXTO REFUNDIDO DEL CONTRATO SUSCRITO POR RED NACIONAL DE LOS FERROCARRILES ESPAÑOLES (RENFE), HOY ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), ADIF-ALTA VELOCIDAD, RENFE-OPERADORA Y RENFE FABRICACIÓN Y MANTENIMIENTO, S.A Y DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN, S. A. (DUCH), HOY DISTRITO CASTELLANA NORTE, S.A (DCN), SOBRE ADJUDICACIÓN PREFERENTE DE LOS DERECHOS DE LAS PRIMERAS EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LOS RECINTOS FERROVIARIOS DE CHAMARTÍN Y FUENCARRAL, EN MADRID.**

En Madrid, a ..... de 2018

REUNIDOS

DE UNA PARTE,

**D.º Isabel Pardo de Vera Posada**, mayor de edad, Presidente de la Entidad Pública empresarial **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias** y Presidente de la Entidad Pública empresarial **ADIF-ALTA VELOCIDAD**. Es titular del DNI - NIF. \_\_\_\_\_.

**D. \_\_\_\_\_**, mayor de edad, Presidente de la Entidad Pública empresarial **RENFE OPERADORA** y Presidente de la sociedad mercantil estatal **RENFE FABRICACIÓN Y MANTENIMIENTO, SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL SA** Es titular del DNI - NIF. \_\_\_\_\_.

**Y DE OTRA PARTE, D. \_\_\_\_\_**, mayor de edad, Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad Mercantil denominada **DISTRITO CASTELLANA NORTE, S.A.** Es titular del DNI - NIF. \_\_\_\_\_.

#### INTERVIENEN

1. La primera, D.ª Isabel Pardo de Vera Posada, en nombre y representación de la entidad pública empresarial **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS ("ADIF")** con CIF Q-2801660H, regulada por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y sus disposiciones de desarrollo, con domicilio en Madrid, C/ Sor Ángela de la Cruz, número 3 y, en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas por el artículo 23.2.a) y 24 de su Estatuto, aprobado mediante Real Decreto 2395/2004 de 30 de diciembre.

2. Y también D.ª Isabel Pardo de Vera Posada, en nombre y representación de la entidad pública empresarial **ADIF-ALTA VELOCIDAD** con CIF Q-2802152E, creada por Real Decreto Ley 15/2013, de 13 de diciembre, regulada por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, con domicilio en Madrid, C/ Sor Ángela de la Cruz, número 3 en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas por el artículo 23.2.a) y 24 de su Estatuto, aprobado mediante Real Decreto 1.044/2013, de 27 de diciembre.

3. El segundo, D. ...., en nombre y representación de la entidad pública empresarial "RENFE-Operadora" con CIF Q-2801659-J, que fue creada mediante la disposición adicional tercera de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, con domicilio en Madrid, Avenida de Pío XII, número 110, nombrado mediante Real Decreto \_\_\_\_, en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas por los artículos 16.a).2 y 17 de su Estatuto, aprobado mediante Real Decreto 2396/2004, de 30 de diciembre.

4. Y también D. \_\_\_\_\_, en nombre y representación de la sociedad estatal RENFE Fabricación y Mantenimiento, Sociedad Mercantil Estatal S. A., con CIF A86868239, constituida en virtud de lo dispuesto mediante el real Decreto-Ley 22/2012, de 20 de julio, e inscrita en el registro Mercantil de Madrid al Tomo 31997, folio 60, sección 8ª, hoja número m\_57573.

5. Por último D. \_\_\_\_\_, en nombre y representación de la Sociedad Mercantil Anónima denominada **DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A.**, -DCN-, (antes DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTIN, S.A.), domiciliada en Madrid, calle Paseo de la Castellana, número 216, con CIF A-80736903, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Madrid, el 25 de noviembre de 1993, con el número 3.141 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 7.194, folio 193, sección 8ª, hoja número M-116.748, inscripción 1ª, como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado. Don \_\_\_\_\_ fue nombrado Presidente por acuerdo de dicho Consejo de 26 de junio de 2014, elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez-Coca Crespo, el 15 de julio de 2014, con el número 2920 de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 27770, folio 137, inscripción 58, hoja M-116748, cargo que continúa vigente tras su reelección como Consejero acordada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de mayo de 2017. Asimismo fue nombrado Consejero Delegado por acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 26 de junio de 2017, elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. José Blanco Losada el 28 de junio de 2017, con el número 2611 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. La Sociedad DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTIN, S.A. cambió su denominación por la actual de DISTRITO CASTELLANA NORTE., S.A. ("DCN") en virtud de otra escritura autorizada por el mismo Notario citado el 14 de julio de 2015, con el número 3454 de su Protocolo inscrita en el Registro Mercantil al tomo 27770, folio 142, inscripción 66, hoja M-116748.

ADIF, ADIF ALTA VELOCIDAD, RENFE-Operadora y RENFE Fabricación y Mantenimiento, Sociedad Mercantil Estatal S. A., serán aludidas individualmente con dichas denominaciones o conjuntamente como las Entidades Públicas. Las Entidades Públicas y DCN serán individualmente denominadas como la Parte y conjuntamente como las Partes.

Las Partes tienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente **DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL CONTRATO** entre ellas existente y, al efecto, como antecedentes.

#### EXPONEN

I.- El 28 de octubre de 1993, el Consejo de Administración de RENFE resolvió el concurso convocado para la adjudicación preferente de los derechos de RENFE en relación con el desarrollo urbanístico del recinto ferroviario de Chamartín, adjudicándolo a la oferta presentada por diversas sociedades que constituyeron a su vez la sociedad DCN (entonces Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.).

DCN suscribió con RENFE el denominado "*Documento de Adjudicación*", elevado a público el 29 de julio de 1994 mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Francisco-Javier Monedero San Martín, con el nº 1490 de su Protocolo, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad número 29 de los de Madrid, inscripción 3ª y 4ª.

Como consecuencia de la nueva situación derivada de la aprobación provisional del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, el 11 de marzo de 1997, las partes acordaron la modificación del contrato mediante el "*Documento de Adecuación*", que fue elevado a público en escritura autorizada el 1 de octubre de 1997 ante el Notario de Madrid Don Juan Romero Girón Deleito, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid al tomo 1478, libro 426, folio 191, finca 17.408, inscripción 1ª.

Tras la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito del APR 08.03 Prolongación de la Castellana, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de 27 de septiembre de 2002; las partes modificaron nuevamente el

contrato mediante el "Documento de Actualización", elevado a público en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero el 4 de diciembre de 2002, con el nº 1625 de su Protocolo.

El "*Documento de Adaptación*" fue elevado a público en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Gabriel Baleriola Lucas, el 23 de junio de 2009, con el nº 1841 de su protocolo. La modificación contenida en el Documento de Adaptación vino exigida por la necesidad de adaptar el contrato a nuevas circunstancias de carácter técnico y jurídico, sobrevenidas e imprevisibles, que incidían sobre el modo de ejecución y cumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas contractualmente, en particular sobre la obligación de DCN de realizar determinadas obras de infraestructura ferroviaria.

En la misma fecha de la firma del Documento de Adaptación y en unidad de acto las Partes suscribieron el "*Texto Refundido del Contrato suscrito por RENFE (hoy, ADIF), RENFE-Operadora y DUCH sobre adjudicación preferente de los derechos de las primeras en relación con el desarrollo urbanístico de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral, en Madrid*", elevado a escritura pública ante este último Notario el 23 de junio de 2009, con el nº 1842 de su protocolo ("**el Contrato**"). Ello vino determinado porque la dispersión de la relación contractual en los cuatro Textos mencionados aconsejó su integración en un único texto, en el que quedara reflejado el contenido del contrato que las partes consideraban subsistente en orden a la exigibilidad de su cumplimiento.

**II.-** En el marco del proceso de renegociación establecido en la Estipulación sexta, apartado I párrafo segundo del Contrato, las Partes suscribieron, el 22 de enero de 2015, el Acuerdo de Bases para la modificación no extintiva del Texto Refundido del Contrato suscrito el 23 de junio de 2009 por Adif, hoy Adif y Adif-Alta Velocidad, por Renfe-Operadora, hoy Renfe Operadora y Renfe Fabricación y Mantenimiento, S.A., y DCN, sobre adjudicación preferente de los derechos de las primeras en relación con el desarrollo urbanístico de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral, en Madrid ("**el Acuerdo de Bases de 2015**"). En este Documento las Partes llegaron a un acuerdo sobre los principios fundamentales y bases para tal novación, no extintiva del Contrato, que se habrían de desarrollar en el denominado Documento de Modificación.

**III.-** En la base primera del Acuerdo de Bases de 2015 las Partes establecieron un nuevo marco urbanístico de referencia, que asumían como presupuesto económico y jurídico para suscribir el Documento de Modificación. En lo referido al APR.08.03, este marco urbanístico era el siguiente:

1. El instrumento para la Revisión del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 08.03 (PPRI), cuya presentación para su tramitación por el Ayuntamiento de Madrid se produjo en la misma fecha de suscripción del Acuerdo de Bases de 2015, con conocimiento y la conformidad expresa de las Entidades Públicas.

2.-El Convenio Urbanístico de Gestión del APR 08.03, que fue suscrito asimismo el 22 de enero de 2015, que habría de sustituir al ratificado por las partes otorgantes el 25 de febrero de 2011 y el 10 de noviembre de 2011, en cumplimiento de lo previsto en la Condición vinculante decimotercera de la Ficha del PGOUM.

En la misma Base Primera 2, las Partes acordaron que en el Documento de Modificación sus respectivas prestaciones estarían suspensivamente condicionadas a que, de una parte, el Ayuntamiento de Madrid aprobara definitivamente el Instrumento de Revisión del PPRI, en los mismos términos sustanciales contenidos en el documento presentado por DCN para su tramitación por la Corporación Municipal en la misma fecha de suscripción del Acuerdo de Bases de 2015 y, de otra parte, que el Convenio Urbanístico de Gestión del APR 08.03 fuera ratificado por las partes firmantes del mismo, en los mismos términos sustanciales del documento suscrito el 22 de enero de 2015.

Asimismo, las Partes fijaron en el Acuerdo de Bases de 2015, en el Pacto Tercero de los "*otros Pactos*" añadidos a las Bases, que en el Documento de Modificación se establecería que si las dos condiciones establecidas en la Base Primera.2 no se cumplían antes del 31 de diciembre de 2016, las Partes, en el plazo de dos meses, habrían de negociar de buena fe los términos de un nuevo acuerdo que permita la viabilidad



técnica y económica del proyecto, así como que, si en dicho plazo no fuera posible llegar a un acuerdo, se procedería a la resolución del contrato, en las condiciones que se establecen en el citado Pacto.

Este "*marco urbanístico de referencia*" establecido en la citada Base primera del Acuerdo de Bases de 2015, tenía a su vez como base y fundamento las actuaciones de definición y determinación del planeamiento en el Área de Planeamiento Remitido 08.03, "*Prolongación de la Castellana*", realizadas por el Ayuntamiento de Madrid, con el acuerdo de las demás Administraciones implicadas, dirigidas a su desarrollo y plasmadas en una serie concatenada y coherente de disposiciones generales, actos y contratos de diversa naturaleza, desde el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 y su Modificación Puntual de 2002 hasta la aprobación inicial por Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, el 19 de febrero de 2015, del Instrumento de Revisión del PPRI del APR 08.03, llegando la tramitación de éste último hasta el momento final de la misma. Sin embargo, el Ayuntamiento de Madrid, en fecha 25 de mayo de 2016, adoptó un acuerdo plenario que al denegar la aprobación definitiva de la revisión del PPRI del APR 08.03, frustró la culminación de los trámites indicados.

IV. No obstante lo anterior, con fecha 30 de noviembre de 2016 el Ayuntamiento de Madrid trasladó al Ministerio de Fomento su disposición a negociar en una Mesa Técnica, en la que estuvieran presentes, entre otros, DCN, ADIF y Renfe-Operadora, para desbloquear la operación Distrito Castellana Norte y para alcanzar un proyecto de consenso.

La situación de incertidumbre en la que se encontraba el denominado "*marco urbanístico de referencia*", como consecuencia del nuevo proceso de negociación iniciado con el Ayuntamiento de Madrid a partir del mes de diciembre de 2016 y el hecho de que se hubieran interpuesto por las Partes y el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Madrid recursos contencioso administrativos frente al Acuerdo del Ayuntamiento de Madrid de 25 de mayo de 2016 determinó que las Partes suscribieran el 28 de diciembre de 2016 un Acuerdo de extensión del plazo establecido en el Pacto Tercero del Acuerdo de Bases de 2015, en cuya virtud la fecha de 31 de diciembre de 2016 establecida en el apartado 1 de este Pacto Tercero se sustituyó por la de 31 de diciembre de 2018 ("*el Acuerdo de extensión de 2016*"). Este Acuerdo se fundó en la común voluntad de las Partes de hacer viable la suscripción y cumplimiento del Documento de Modificación, del que el Acuerdo de Bases sirve como documento de preparación, al entenderlo como lo más razonable ante la concurrencia de las circunstancias sobrevenidas que en tal Acuerdo se exponen, partiendo además de que, precisamente, la inequívoca intención de los contratantes en el Acuerdo de Bases fue la de otorgar flexibilidad en materia de cumplimiento de los plazos establecidos en el mismo, si bien siempre dentro de un marco temporal acotado.

V. El proceso de negociación iniciado con el Ayuntamiento de Madrid a partir del mes de diciembre de 2016 permitió alcanzar un consenso entre el Ministerio de Fomento, las Entidades Públicas, el Ayuntamiento de Madrid y DCN sobre un entendimiento de los principios básicos para el desarrollo del proyecto, denominado ahora "*Madrid Nuevo Norte*". En este entendimiento consensuado, presentado de forma conjunta el 27 de julio de 2017, se establecen los parámetros y determinaciones urbanísticas esenciales de carácter general para la transformación de la zona urbana que se propone llevar a cabo en el espacio ocupado por los terrenos comprendidos actualmente dentro de los ámbitos APR 08.03 y APE 05.27, siendo plasmados los mismos en el documento municipal titulado "*Bases para la ordenación urbanística del área Estación de Chamartín - sur de Calle 30 / Fuencarral - norte de Calle 30. Acuerdo ADIF / DCN / Ayuntamiento de Madrid. Julio 2017*". Estos elementos esenciales tenían que ser desarrollados y concretados a través de la correspondiente Modificación Puntual del PGOUM, presentándose en fecha 16 de abril de 2018 por DCN, con el acuerdo de las Entidades Públicas, ante el Ayuntamiento de Madrid, la correspondiente propuesta y documentación técnica para su estudio y valoración por el Ayuntamiento, a efectos del inicio posterior por parte del mismo de los trámites necesarios para la Modificación Puntual del PGOU de Madrid. Tras la correspondiente tramitación y recibido de la Comunidad de Madrid el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, mediante Resolución adoptada en su reunión de fecha 20 de septiembre de 2018, ha acordado la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en los ámbitos de planeamiento: APR 08.03 "*Prolongación de la Castellana*" y APE 05.27 "*Colonia Campamento*" para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la

Operación Urbanística “*Madrid Nuevo Norte*”, ( “**la Aprobación Inicial**”) en lo referido a estos ámbitos. Todo ello determina la existencia de un nuevo marco urbanístico de referencia a los efectos del Contrato.

Un hecho esencial de este nuevo marco urbanístico es la creación, en lo que fueron los ámbitos APR 08.03 y APE 05.27, de cuatro ámbitos urbanísticos diferenciados y autónomos, con la finalidad, por una parte, de asegurar prioritariamente la inserción en la ciudad del complejo ferroviario de Chamartín y Fuencarral y la completa funcionalidad de la nueva Estación de Chamartín como la pieza de articulación pendiente del transporte ferroviario en España, y, por otro lado, de dotar a Madrid, al Sur de la Calle-30, de un Distrito de Negocios acorde con el relevante papel que le corresponde entre las grandes ciudades europeas, localizando el uso residencial predominante al Norte de la Calle-30.

VI. Este establecimiento de un “*nuevo marco urbanístico de referencia*” determina la consiguiente necesidad de adaptación al mismo de los pactos contenidos en el Acuerdo de Bases de 2015, así como de mantener el equilibrio entre las prestaciones de las Partes. Estas dos finalidades se satisfacen a través del presente Documento de Modificación, en el que los pactos indicados son objeto de la necesaria adaptación a las circunstancias concurrentes y del desarrollo previsto en el Acuerdo de Bases de 2015, poniendo así las Partes fin al proceso de renegociación del Contrato.

El desarrollo y concreción de este nuevo marco urbanístico de referencia en la Modificación Puntual del PGOUM, que incluye asimismo la ordenación pormenorizada de tres de los nuevos cuatro ámbitos urbanísticos, exige, una vez producida la Aprobación Inicial, la tramitación, por parte de las Administraciones Públicas competentes, como procede en un supuesto de iniciativa pública de planeamiento, de un procedimiento administrativo complejo, con diversos y numerosos trámites e informes, que deben llevarse a cabo con la máximas garantías de seguridad jurídica, hasta la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual.

Asimismo, la iniciativa pública de redelimitación de los ámbitos APR 08.03 y APE 05.27 en cuatro ámbitos urbanísticos diferenciados, determina también la concurrencia de unas circunstancias sobrevenidas e imprevisibles para las Partes, cual es la exclusión de la delimitación de tales ámbitos de los terrenos ocupados al Norte de la Calle-30 por la playa de vías integradas en sistema general ferroviario, así como el establecimiento en cada ámbito de diferentes parámetros de edificabilidad lucrativa. Estas circunstancias permiten, en su consideración conjunta, pese a la reducción de los terrenos y aprovechamientos que son objeto de transmisión, mantener sustancialmente iguales las prestaciones económicas de las Partes, y en particular el canon a satisfacer si bien hacen también necesaria la introducción de las correspondientes previsiones que garanticen la entrega efectiva de la integridad de aquéllos.

VII. Todo lo expuesto aconseja sustituir el marco urbanístico de referencia definido en la Base Primera del Acuerdo de Bases de 2015 por el resultante del acuerdo entre las Partes, que se plasma en este Documento y que desarrolla y actualiza el entendimiento consensuado antes referido de 27 de julio de 2017, en el sentido y con el contenido recogido en la Aprobación Inicial.

Este “*nuevo marco urbanístico de referencia*” resulta de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en los ámbitos APR 08.03 *Prolongación de la Castellana* y APE 05.27 *Colonia Campamento* y la redelimitación de los mismos en cuatro ámbitos de actuación, cuyos parámetros generales respectivos, por su incidencia sustancial sobre las prestaciones de las partes en cuanto se refieren a la edificabilidad, uso y régimen de determinadas cargas, configuran el marco urbanístico que constituye el presupuesto jurídico y económico del contrato. Su puesta en ejecución deberá comenzar en un plazo temporal breve, a computar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General y la ratificación y firma del Convenio Urbanístico de Gestión, una vez que las Partes hayan cumplido los respectivos requisitos necesarios para llevar a efecto aquélla, lo que hace necesario anticipar en la medida de lo posible la transmisión y entrega a DCN de los terrenos y aprovechamientos comprendidos en el Contrato. Con dicha finalidad, la modificación principal del Texto Refundido del Contrato articulada mediante este Documento se contrae, por una parte, a determinar el momento y la forma y requisitos de dicha transmisión y entrega, identificando de forma precisa los terrenos y aprovechamientos que se transmiten, con diferente edificabilidad en cada uno de los ámbitos y con las necesarias garantías de efectividad e integridad de tal

transmisión y, por otro lado, al tiempo y la forma de cumplimiento de la obligación correspondiente de pago del canon, que, asimismo, se mantiene inmodificada en su cuantía y en su estructura de canon dinerario y en especie.

Asimismo, procede extender el plazo previsto en el Pacto Tercero de los "otros Pactos" establecidos en el Acuerdo de Bases de 2015, en consideración a la existencia de un nuevo marco urbanístico de referencia, que deberá ser objeto de concreción y desarrollo mediante la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM, tras el procedimiento administrativo complejo que seguirá a la Aprobación Inicial, con intervención tanto de la Corporación municipal como de la Comunidad Autónoma de Madrid. Al igual que en el Acuerdo de extensión de 2016, y con los mismos fundamentos jurídicos que los señalados en el Expositivo IV anterior, se llega a esta conclusión por la situación de incertidumbre en que se encuentran tanto el contenido final de este nuevo "marco urbanístico de referencia", que se plasmará en la citada Modificación Puntual tras su aprobación definitiva, como el plazo que exigirá la tramitación del procedimiento necesario para la misma, lo que a juicio de las Partes, hace prudente y aconsejable, una nueva extensión del plazo pactado en el Acuerdo de extensión de 2016, estableciendo asimismo la necesaria y flexible adaptación de lo pactado a las circunstancias que puedan producirse durante la tramitación de este procedimiento.

Tienen carácter complementario, al servicio asimismo de la viabilidad de la actuación inmobiliaria, otras modificaciones de menor calado que, por un lado, facilitan al promotor la inserción del desarrollo en el mercado inmobiliario mediante la eliminación de limitaciones innecesarias, y, por otra parte, son reflejo o reproducción de lo previsto en el nuevo marco urbanístico.

Con relación a la reversión expropiatoria, el Dictamen emitido el 9 de octubre de 2002 por la Abogacía General del Estado con motivo de la firma del "Documento de actualización" contiene, entre otras, la siguiente conclusión: "Esta Abogacía General del Estado considera que no se generarán derechos de reversión cuando, con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva regulación de este instituto introducida por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, se proceda a la desafectación de los bienes expropiados e incluidos en el objeto del contrato [...]". Todas las reclamaciones formuladas por los expropiados o sus causahabientes con la pretensión de reconocimiento del derecho de reversión han sido inadmitidas o desestimadas por las numerosas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo, que las han decidido. Del conjunto de dichas resoluciones resulta la improcedencia de la reversión al considerarse (i) que las obras del Proyecto que legitimó la expropiación fueron ejecutadas; (ii) que no existieron partes sobrantes; y (iii) que los bienes expropiados fueron destinados ininterrumpidamente durante más de seis décadas al servicio ferroviario. Por todo ello, la regulación de esta materia en el Contrato ha quedado sin sentido, como reflejó el Acuerdo de Bases de 2015.

A todo ello se añade adaptación en la medida necesaria, de algunos de los pactos contenidos en el Acuerdo de Bases de 2015, a fin de mantener el equilibrio entre las prestaciones de las partes, en el sentido indicado en el anterior Expositivo VI. Tal necesaria adaptación se extiende también a las restantes cláusulas del Contrato, en función de las circunstancias concurrentes, tal y como se estableció entre las Partes en las Bases Octava y Novena del Acuerdo de Bases de 2015.

Lo expuesto en los apartados anteriores no incide sin embargo sobre el modo de cumplimiento de otras obligaciones de DCN previstas contractualmente, que asimismo se mantienen inalteradas. En particular DCN sigue estando obligada a impulsar el desarrollo urbanístico de los terrenos ferroviarios y a ejecutar, en el marco de las Juntas de Compensación que se constituyan, las obras de urbanización de los nuevos cuatro ámbitos urbanísticos, en relación con los terrenos y aprovechamientos cuya propiedad se le transmita por las Entidades Públicas.

**VIII.** De conformidad con lo anterior, este Documento de Modificación del Texto Refundido del Contrato incide principalmente sobre el modo de cumplimiento de las prestaciones económicas de las Partes, sin alterar el objeto ni la causa financiera del contrato. Para mayor claridad, el mismo integra en un solo texto la totalidad de las estipulaciones contractuales, por lo que sustituirá de modo íntegro el Texto Refundido de 2009.

A tal efecto, las partes, que declaran expresamente su común intención de excluir todo efecto novatorio extintivo, proceden a su otorgamiento y formalización mediante el presente documento con la denominación de:

**DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL CONTRATO SUSCRITO POR RED NACIONAL DE LOS FERROCARRILES ESPAÑOLES (RENFE), HOY ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), ADIF-ALTA VELOCIDAD, RENFE-OPERADORA Y RENFE FABRICACIÓN Y MANTENIMIENTO, S.A Y DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN, S. A. (DUCH), HOY DISTRITO CASTELLANA NORTE, S.A (DCN), SOBRE ADJUDICACIÓN PREFERENTE DE LOS DERECHOS DE LAS PRIMERAS EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LOS RECINTOS FERROVIARIOS DE CHAMARTÍN Y FUENCARRAL, EN MADRID.**

En consecuencia, las Partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **CAPÍTULO PRELIMINAR. MARCO URBANÍSTICO QUE CONSTITUYE EL PRESUPUESTO ECONÓMICO Y JURÍDICO DEL CONTRATO.**

#### **CLÁUSULA PRELIMINAR. Marco urbanístico que constituye el presupuesto económico y jurídico del contrato.**

A. El marco urbanístico de referencia que las Partes asumen como presupuesto para suscribir el presente Documento de Modificación del Texto Refundido y para la efectividad de las estipulaciones del contrato está contenido en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en los ámbitos urbanísticos Centro de Negocios Chamartín, Estación de Chamartín, Malmea/San Roque/Tres Olivos y Las Tablas Oeste, cuya aprobación inicial ha sido acordada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid en su reunión de fecha 20 de septiembre de 2018.

En concreto, el citado marco urbanístico de referencia tiene como contenido esencial los parámetros y determinaciones de la nueva ordenación urbanística que se especifican en el **Anexo I**, integrado por el texto del mismo y los cinco planos que lo acompañan.

B. En orden a la validez y eficacia de lo convenido en virtud del presente documento, los parámetros esenciales del marco urbanístico de referencia definido en el apartado A anterior contenidos en la Aprobación Inicial, requieren para su efectividad la aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid de este instrumento de planeamiento, que establezca las determinaciones de ordenación necesarias para la adquisición por DCN del aprovechamiento urbanístico resultante de los parámetros enunciados respecto a cada uno de los ámbitos de actuación. La confirmación del citado marco urbanístico de referencia tendrá como exigencia inexcusable que no se produzca ninguna modificación sustancial entre el mismo y el planeamiento que se apruebe definitivamente por la Comunidad de Madrid, cuyo Resumen Ejecutivo, en caso de concordancia entre lo aprobado inicialmente y lo aprobado definitivamente, quedará incorporado en su momento a este Documento de Modificación como parte integrante esencial del mismo.

C. El desarrollo y ejecución de la actuación propuesta, de escala urbanística metropolitana, precisará, en vista de las importantes infraestructuras públicas presentes en el territorio objeto de ordenación, la concurrencia del Ministerio de Fomento, Entidades Públicas Ferroviarias, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid (con los Organismos públicos adscritos o dependientes de estas dos últimas Administraciones), así como la colaboración del sector privado. Ello determina que la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid incluye la necesidad de articular entre las partes implicadas y las Administraciones y Organismos Públicos afectados un marco o marcos de colaboración y coordinación para la ejecución de una serie de actuaciones infraestructurales singulares, que darán lugar a uno o varios Convenios u otros instrumentos jurídicos, en los que, sin perjuicio de lo dispuesto legalmente, se realizará la asunción de obligaciones concernientes a la financiación, pago y ejecución de las infraestructuras y cargas

resultantes del planeamiento entre Administraciones Públicas y propietarios en consonancia con lo previsto en el Anexo I. La firma del texto definitivo del/los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos con la asignación de los costes de las infraestructuras y cargas citadas en dicho Anexo I completará el marco urbanístico de referencia a los efectos de este Documento de Modificación.

Una copia del texto suscrito del/los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos quedará incorporada en su momento a este Documento de Modificación como parte integrante esencial del mismo.

D. Las Partes acuerdan someter expresamente lo pactado en el Contrato al cumplimiento de las dos condiciones suspensivas siguientes:

i) Que la Comunidad de Madrid, tras la oportuna tramitación por el Ayuntamiento de Madrid del Documento objeto de la Aprobación Inicial, apruebe definitivamente la Modificación Puntual del PGOUM, en la que se incluya la ordenación de los ámbitos urbanísticos, que se definan y delimiten en lo que actualmente constituye el APR 08.03 y el APE 05.27, con pleno respeto a todos los parámetros, términos y condiciones que se establecen para cada ámbito en el Anexo I de este Documento. Esta ordenación incluirá la ordenación pormenorizada del APE.05.30. Centro de Negocios Chamartín, del APE.08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos y del APE.08.21 Las Tablas Oeste.

No se incluye en esta condición suspensiva la aprobación de la ordenación pormenorizada del APR.05.10 Estación de Chamartín, aplicándose respecto a ésta última lo establecido en la Cláusula Quinta 1.a) y en la Cláusula Sexta.5 de este Contrato.

Las modificaciones no sustanciales que puedan introducirse en esta Modificación Puntual del PGOUM y en la ordenación pormenorizada de cada ámbito, durante la correspondiente tramitación, no podrán alterar los parámetros, términos y condiciones que se establecen para cada ámbito en el Anexo I de este Documento ni afectar a las prestaciones económicas de ninguna de las Partes en el Contrato, ni a la edificabilidad, y aprovechamiento urbanístico ni al concepto e importe de las cargas imputables a los propietarios.

b) Y que los textos definitivos del/los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos referidos en el punto C anterior sean ratificados y firmados por las partes otorgantes.

El contenido de estos Convenios o instrumentos jurídicos habrá de respetar en todo caso los parámetros, términos y condiciones que se establecen para cada ámbito en el Anexo I de este Documento, y no podrá afectar ni a las prestaciones económicas de ninguna de las Partes en el Contrato, ni a la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico ni al concepto e importe de las cargas imputables a los propietarios.

E. Si la Modificación Puntual del Plan General y el o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos, una vez respectivamente aprobados definitivamente y ratificados y firmados, implicarán cualquier modificación de los términos y condiciones que se establecen para cada ámbito en el Anexo I de este Documento o afectaran a las prestaciones económicas de las Partes en el Contrato, a la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico o al concepto e importe de las cargas imputables a los propietarios, DCN dispondrá del plazo de 20 días hábiles, que se computará, respectivamente, desde el día siguiente a la fecha en la que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General y desde el día siguiente al de la notificación a DCN del texto del o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos citados para su ratificación y firma, para notificar de forma fehaciente a las Entidades Públicas si acepta o no los nuevos parámetros, aplicándose lo previsto en el la Cláusula Octava, apartado 2. del presente Contrato.

#### **CLÁUSULA PRIMERA Refundición del Contrato en un texto único.**

1. Por medio del presente documento, las partes acuerdan refundir los Acuerdos plasmados en los Documentos de Adjudicación, Adecuación, Actualización, Adaptación, Texto Refundido de 2009, Acuerdo de Bases de 2015 y Acuerdo de extensión de 2016, mencionados en la parte expositiva del presente Documento, en el que queda reflejado el contenido íntegro del contrato.

2. Además de los respectivos derechos y obligaciones de las partes en relación con la transmisión de la propiedad de terrenos y aprovechamientos patrimoniales y pago del canon, este documento contiene otros pactos sobre el otorgamiento de derechos, de carácter instrumental y relativos a las condiciones jurídicas, económicas, urbanísticas y de gestión necesarias para el desarrollo urbanístico de los terrenos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral objeto del contrato y su integración urbana. A este respecto, las partes manifiestan su común voluntad de que la ejecución del contrato permita en todo momento la adecuada prestación del servicio ferroviario.

## **CAPÍTULO I. OBJETO DEL CONTRATO.**

### **CLÁUSULA SEGUNDA.- Finalidad y ámbito.**

1. La finalidad básica y global del contrato regulado en este Documento consiste en completar y modernizar las instalaciones de los actuales recintos y estaciones ferroviarias de Chamartín y Fuencarral, en Madrid, (en adelante **"los Recintos"**) y mejorar sus accesos, así como integrar los Recintos en su entorno urbano de acuerdo con los requerimientos del planeamiento urbanístico, para resolver la actual falta de integración, todo ello con la debida salvaguardia del prioritario servicio ferroviario. A tal efecto, el contrato formalizado persigue, con relación a las Entidades Públicas, la obtención de los recursos que le permitan financiar las obras y mejoras ferroviarias mediante el canon que se obliga a satisfacer DCN como contraprestación a la transmisión de la propiedad de terrenos y aprovechamientos en la forma establecida en este Documento.
2. Los derechos de DCN se extienden, con el contenido que resulta de este Documento, a todos los terrenos (**"los Terrenos"**) ferroviarios de Chamartín y Fuencarral ( y a los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los mismos) en Madrid, comprendidos en los ámbitos urbanísticos de la Estación de Chamartín, Centro de Negocios Chamartín, Malmea-San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste, respectivamente concretados en la Cláusula Quinta.1 de este Contrato y delimitados en los Anexos III a VI de este Documento.

Queda excluida la superficie en la que se ubica el Complejo Ferroviario-Postal en Chamartín.

3. Corresponderá al ADIF y a ADIF ALTA VELOCIDAD la titularidad de los derechos de utilización y explotación de los usos actuales asociados al dotacional ferroviario, así como los futuros usos asociados que definitivamente resulten aprobados para el sistema general ferroviario de la Estación de viajeros de Madrid Chamartín y Fuencarral, quien podrá explotarlos bien directamente o mediante colaboración de esta Entidad con terceros. Todo ello sin perjuicio del derecho de DCN al aprovechamiento urbanístico lucrativo, en particular el que corresponda en el ámbito de la Estación de Chamartín, así como los derechos correspondientes a DCN en virtud de lo establecido en la Cláusula Quinta.2 de este Documento.

### **CLÁUSULA TERCERA. Situación jurídica de los Terrenos.**

Los Terrenos, expropiados en su día para la construcción de la Estación de Chamartín y sus accesos, Enlaces de Madrid, Ferrocarril Madrid-Burgos y Estación de Clasificación de Fuencarral, de titularidad de ADIF y de ADIF Alta Velocidad han sido desafectados o serán objeto de desafectación en la forma que resulta del Plano de terrenos y aprovechamientos patrimoniales susceptibles de transmisión, copia del cual se une al presente Documento como **Anexo II**. Los que resultan propiedad de RENFE-Operadora y de RENFE Fabricación y Mantenimiento, Sociedad Mercantil Estatal, S. A. se consideran desafectados en virtud de su asignación como bienes de carácter patrimonial a la primera, como consecuencia de la reordenación de las entidades públicas ferroviarias iniciada por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, reordenación continuada y desarrollada mediante el Real Decreto-ley 22/2012.

## **CAPÍTULO II. PRESTACIONES Y CONTRAPRESTACIONES DE LAS PARTES.**

### **CLÁUSULA CUARTA. Contenido básico de los derechos de DCN sobre los Terrenos.**

1. DCN, tiene derecho, como contenido esencial de carácter patrimonial del presente contrato, y mediante el pago del canon en él establecido, a la adquisición de la propiedad de la totalidad de los suelos y aprovechamientos urbanísticos de carácter patrimonial de las Entidades Públicas que se especifican en la Cláusula Quinta de este Contrato, en los ámbitos urbanísticos de la Estación de Chamartín, Centro de Negocios, Malmea-San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste que se especifican en la Cláusula Quinta de este Contrato, con una superficie de suelo de UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y SIETE MIL VEINTIDOS m<sup>2</sup> (1.167.022 m<sup>2</sup>) a los que correspondería, una vez producida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM en los términos previstos en la Cláusula Preliminar de este Contrato, una edificabilidad bruta, en total, de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUATRO m<sup>2</sup>, (1.485.304 m<sup>2</sup>).

De los suelos y aprovechamientos urbanísticos indicados en el párrafo anterior, la transmisión de los aprovechamientos urbanísticos generados por la superficie de los huecos de cubrimiento sur (identificados en el Anexo IV, derivados de una superficie de suelo de 8.063 m<sup>2</sup>, a los que correspondería una edificabilidad bruta de 5.252 m<sup>2</sup>) queda sujeta a que la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General reconozca la existencia de estos concretos derechos de aprovechamiento urbanístico. Las Entidades Públicas y DCN se comprometen a presentar alegaciones ante al Ayuntamiento de Madrid, durante el trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales respecto a la Aprobación inicial, en las que manifiesten la procedencia del reconocimiento de tales derechos e insten al Ayuntamiento a que así se refleje en la Aprobación Definitiva.

2. Con relación a los terrenos y el aprovechamiento urbanístico cuya propiedad se le transmita, DCN tendrá el pleno dominio, es decir, las facultades de goce y disposición, sin más limitaciones que las que resulten de la legislación o el planeamiento aplicables y las que se establecen en las Cláusulas de este Contrato.
3. Asimismo, con carácter instrumental, y entretanto se produzca la transmisión de los terrenos y aprovechamientos en la forma establecida en la Cláusula Quinta de este Contrato, DCN podrá realizar en los Terrenos o sobre los mismos las actuaciones que permitan:

(i) La completa ordenación del suelo existente y la creación de nuevo suelo con las mejores condiciones y calificación urbanística posibles para la obtención del mayor aprovechamiento, así como su desarrollo y ejecución.

(ii) La iniciación y tramitación de las modificaciones del planeamiento urbanístico que sean necesarias para la mejora o adecuación del mismo a las características del Proyecto o a nuevas circunstancias, lo que incluye las más amplias facultades y derechos para llevar a cabo cuantas gestiones y actuaciones fueran necesarias, así como las de concertar los sistemas de actuación o convenios que resulten precisos, con el consentimiento expreso y por escrito de las entidades públicas ferroviarias cuando se refieran al planeamiento general y de desarrollo, para la materialización de los derechos urbanísticos y en los ámbitos que incluyan suelos de su titularidad.

(iii) A tales efectos DCN queda plenamente facultada para elaborar, presentar y tramitar los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución precisos para la realización efectiva del Proyecto, y en concreto podrá presentar para su tramitación, con la conformidad previa, expresa y por escrito de las Entidades Públicas, ante las autoridades competentes para su aprobación:

- a) Los documentos de modificación del Plan General de Ordenación de Madrid que sean precisos para la viabilidad o mejora del proyecto.
- b) Los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios, tales como Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc.
- c) Los instrumentos precisos para la ejecución del planeamiento y en concreto los estatutos y bases de las juntas de compensación, los proyectos de compensación, proyectos de urbanización y cuantos otros procesos sean convenientes para la gestión urbanística.

- d) La presentación de proyectos, así como las solicitudes de las licencias de edificación precisas para la ejecución de la propuesta urbanística.

(iv) En cuanto resulte preciso para el ejercicio de las facultades otorgadas, previa la correspondiente autorización expresa y por escrito, el derecho a entrar en los terrenos de las Entidades Públicas objeto del contrato.

(v) El derecho a obtener de las Entidades Públicas la más completa y diligente colaboración para el ejercicio del resto de las facultades recibidas y, en particular, las relativas a obtención de autorizaciones, licencias, actos o resoluciones de los órganos administrativos competentes.

(vi) La realización sobre los Terrenos de cuantas actuaciones materiales o instrumentales sean necesarias para la ejecución del Proyecto (tales como, por ejemplo, estudios geotécnicos, levantamientos topográficos o proyectos de urbanización), previa autorización expresa y por escrito de ADIF y, en su caso de las demás Entidades Públicas.

A estos efectos, las Entidades Públicas se comprometen a no dificultar tales actividades y a facilitar cuantos medios técnicos, materiales y personales sean precisos para las modificaciones de planeamiento antes mencionadas a efectos de que las mismas sean conformes con la propuesta de DCN, dejando siempre a salvo el servicio ferroviario.

Los derechos otorgados a DCN a los que se refiere el presente apartado 3 tienen carácter exclusivo, no pudiendo otorgarse por las Entidades Públicas ninguna otra autorización o contrato con el mismo contenido parcial o total sobre los Terrenos o parte de ellos durante su vigencia.

4. Respecto a los terrenos y aprovechamientos a los que se refiere la Cláusula Quinta.3 de este Contrato, DCN podrá ejercitar los derechos que se le reconocen en tal Cláusula.

5. Las prestaciones económicas a que recíprocamente se comprometen ambas partes son las establecidas en las siguientes Cláusulas.

**CLÁUSULA QUINTA. Transmisión y entrega de suelos y aprovechamientos por las Entidades Públicas a DCN.**

1. Las Entidades Públicas se obligan a transmitir la propiedad y entregar a DCN la totalidad de los suelos, en su caso suelos y los aprovechamientos urbanísticos de carácter patrimonial que se especifican a continuación en cada uno de los siguientes ámbitos:

- a) En el Ámbito de planeamiento 1, APR 0510. Estación de Chamartín: el suelo y/o aprovechamientos urbanísticos que se especifican en el **Anexo III** de este Documento, con una superficie de suelo de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO CON OCHO m<sup>2</sup> (236.324,08 m<sup>2</sup>), a los que correspondería, una vez producida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM en los términos previstos en la Cláusula Preliminar, una edificabilidad bruta de CIENTO OCHENTA MIL m<sup>2</sup> (180.000 m<sup>2</sup>). Estos aprovechamientos se insertarán en las condiciones arquitectónicas, de diseño y funcionales de la nueva estación de Chamartín.

Las Entidades Públicas y DCN se comprometen a llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para que de estos ciento ochenta mil metros de edificabilidad lucrativa, tras la correspondiente tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Madrid del instrumento de ordenación pormenorizada, ciento cincuenta mil se sitúen en la calle Agustín de Foxá y treinta mil en la calle Bambú, en la ubicación respectiva que se indica en el Plano 1 incorporado a este Anexo III, sin perjuicio del cumplimiento de las necesidades estrictamente ferroviarias. De este modo, ciento cincuenta mil metros cuadrados de edificabilidad lucrativa se ubicarán en la fachada de la nueva estación de Chamartín a la calle Agustín de Foxá, ocupando un mínimo del 70 % de la longitud de dicha fachada. En el resto de tal fachada podrán situarse usos asociados al uso ferroviario de la estación (como edificios de oficinas de las Entidades



Públicas o locales comerciales). Se excepcionan, en cualquier caso, las plantas bajo rasante de la nueva cota urbana de la calle Agustín de Foxá, que se destinarán en primer lugar a los usos ferroviarios y asociados que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento de la estación y la planta baja de acceso desde la citada nueva cota urbana de dicha calle, para los citados usos y para dar acceso a los volúmenes superiores dedicados a usos lucrativos.

Las Partes manifiestan que, en conexión con el hecho de la reducción de los terrenos y aprovechamientos que son objeto de transmisión, según lo expuesto en el Expositivo VI de este Documento, la ubicación de estos ciento cincuenta mil metros de edificabilidad lucrativa bruta en la calle Agustín de Foxá, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, constituye uno de los presupuestos de las prestaciones económicas a las que recíprocamente se comprometen. Por ello, si finalmente la totalidad o parte de estos ciento cincuenta mil m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa bruta no estuvieran situados en la calle Agustín de Foxá, ello determinará de forma automática un derecho de compensación a favor de DCN por cada metro cuadrado de edificabilidad neta que correspondan a los citados ciento cincuenta mil metros de edificabilidad lucrativa bruta y que no se encuentre ubicado en la precitada calle Agustín de Foxá (en la situación determinada en el Plano I Anexo III de este Documento). Este derecho se concretará en la reducción del canon a satisfacer por DCN a las entidades públicas, en la forma y cuantía que se especifican en el siguiente párrafo.

A estos efectos, a fin de determinar la cantidad que proceda aplicar en concepto de compensación, inmediatamente después de que se apruebe de manera definitiva el instrumento de ordenación pormenorizada del APR 05.10. Estación de Chamartín, las Partes encargarán tres tasaciones de valoración por la diferente ubicación de los metros cuadrados citados no situados en la calle Agustín de Foxá a las siguientes tres sociedades de tasación, todas ellas de reconocido prestigio y acreditada independencia y objetividad : CBRE, SAVILLS Y JLL. La cantidad a compensar será la media que resulte de estos tres informes de valoración. La cantidad que resulte como compensación para DCN será aplicada por ésta en los pagos que haya que realizar, reduciendo el canon a satisfacer en el pago o pagos sucesivos que corresponda. En ningún caso la reducción del canon que resulte de la aplicación de la presente cláusula podrá suponer una reducción del canon superior al 10% de su importe total, no pudiendo por tanto ser superior a 131.289.969.07 € euros.

Sin perjuicio de lo anterior y de la obligación de las Partes de realizar y recibir el pago del canon con la reducción que resulte de aplicar lo establecido en el párrafo anterior, las mismas se reservan el ejercicio de las acciones judiciales que en derecho le correspondan en caso de discrepancia con la cantidad que resulte del procedimiento establecido en dicho párrafo.

Asimismo, las Partes acuerdan que en el instrumento de ordenación pormenorizada de este Ámbito de planeamiento se establecerá expresamente como sistema de ejecución de planeamiento el sistema de compensación.

- b) En el Ámbito de planeamiento 2, APE.05.30. Centro de Negocios Chamartín.: los terrenos y aprovechamientos urbanísticos que se especifican en el **Anexo IV** de este Documento, con una superficie de suelo de CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO m<sup>2</sup> (469.544,31 m<sup>2</sup>) a los que correspondería, una vez producida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM en los términos previstos en la Cláusula Preliminar de este Contrato, una edificabilidad bruta de OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL NOVENTA Y TRES m<sup>2</sup> (821.093 m<sup>2</sup>).

De los terrenos y aprovechamientos urbanísticos indicados en el párrafo anterior, la transmisión de los aprovechamientos urbanísticos generados por la superficie de los huecos de cubrimiento sur (identificados en este Anexo IV, derivados de una superficie de suelo de 8.063 m<sup>2</sup>, a los que correspondería una edificabilidad bruta de 5.252 m<sup>2</sup>) queda sujeta a que la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General reconozca la existencia de estos concretos derechos de aprovechamiento urbanístico. Las Entidades Públicas y DCN se comprometen a presentar alegaciones ante al Ayuntamiento de Madrid, durante el trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales respecto a la Aprobación inicial, en las que manifiesten la procedencia del reconocimiento de tales derechos e insten al Ayuntamiento a que así se refleje en la Aprobación Definitiva.

En este ámbito deben tenerse en cuenta las transmisiones formalizadas en el ámbito APE 05.27 en dos escrituras autorizadas por el Notario de Madrid Don José Manuel Senante Romero: (i) la primera, con número de protocolo 1175, el 21 de mayo de 2012, por la que se transmitió a DCN el aprovechamiento urbanístico correspondiente a una parcela de suelo demanial con una superficie de 4.571,85 m<sup>2</sup> ; (ii) y la segunda, número de protocolo 227, el 25 de enero de 2013, mediante la cual fue transmitida a DCN una parcela de 6.173,77 m<sup>2</sup>.

- c) En el Ámbito de planeamiento 3, APE.08.21 Las Tablas Oeste: los terrenos que se especifican en el **Anexo V** de este Documento, con una superficie de suelo de DOSCIENTOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO (200.741 m<sup>2</sup>), a los que a los que correspondería, una vez producida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM en los términos previstos en la Cláusula Preliminar de este Contrato, una edificabilidad bruta de DOSCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO m<sup>2</sup> (210.778 m<sup>2</sup>).
- d) En el Ámbito de planeamiento 4, APE.08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos los terrenos que se especifican en el **Anexo VI** de este Documento, con una superficie de suelo DOSCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS DOCE m<sup>2</sup> (260.412 m<sup>2</sup>), a los que correspondería, una vez producida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM en los términos previstos en la Cláusula Preliminar de este Contrato, una edificabilidad bruta de DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES m<sup>2</sup> ( 273.433 m<sup>2</sup>).

En todos los ámbitos el aprovechamiento urbanístico patrimonial que se transmitirá incluirá tanto el que corresponda a los terrenos demaniales del ADIF y ADIF ALTA VELOCIDAD como el de los patrimoniales de todas las Entidades Públicas que continúen formando parte del Sistema General Ferroviario y que, por tanto, no se transmitan a DCN.

En total, UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL VEINTIDOS m<sup>2</sup> (1.167.022 m<sup>2</sup> ) , a los que correspondería, una vez producida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM en los términos previstos en la Cláusula Preliminar de este Contrato, una edificabilidad bruta, en total, de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUATRO m<sup>2</sup>, (1.485.304 m<sup>2</sup>), sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Cuarta 1, segundo párrafo.

- 2. Si, por cualquier causa, las Entidades Públicas no pudieran transmitir y entregar a DCN la totalidad de los terrenos y aprovechamientos objeto del Contrato, incluidos en los Anexo III a VI, en el momento del otorgamiento de la escritura pública referida en la Cláusula Séptima, se aplicará sobre el canon a satisfacer por DUCH el mecanismo que se prevé en la Cláusula Sexta Siguiente. 2. En todo caso, para realizar el pago correspondiente será necesaria la transmisión de al menos el 89,70 por ciento de los terrenos y aprovechamientos objeto del Contrato, pudiendo únicamente excluirse de tal obligación de transmisión y entrega los terrenos cuya desafectación no resulte posible en ese momento, por estar afectados al servicio ferroviario que se incluyen en el **Anexo VII** de este Documento, sin perjuicio de la transmisión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a los mismos.

Los terrenos y aprovechamientos incluidos en el Anexo VII de este Documento que no sean transmitidos en la escritura pública referida en la Cláusula Séptima, podrán serlo con posterioridad, en el plazo máximo de dos años computados desde la fecha del otorgamiento de tal escritura y con sujeción a los mismos requisitos establecidos en el punto C de la Cláusula Séptima , dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que las Entidades Públicas notifiquen de forma fehaciente a DCN que están en condiciones de hacerlo. Si la totalidad de estos bienes y aprovechamientos no son transmitidos en este plazo, se procederá conforme a lo establecido en la Cláusula siguiente.

- 3. Asimismo, las Partes manifiestan que, en conexión con el hecho de la reducción de los terrenos y aprovechamientos que son objeto de transmisión, según lo expuesto en el Expositivo VI de este Documento, la no realización por parte de las Entidades Públicas de actividad alguna que pueda implicar competencia con DCN en la comercialización por ésta última de la totalidad de la edificabilidad lucrativa adquirida como consecuencia de lo establecido en el apartado anterior, y hasta la finalización

de la misma, con el límite máximo de la fecha del vencimiento del último plazo del pago del canon regulado en la Cláusula Sexta.1, constituye uno de los presupuestos de las prestaciones económicas a las que recíprocamente se comprometen.

En particular, con carácter enunciativo y no limitativo de otros posibles casos, el compromiso de no competencia referido en el apartado anterior incluirá cualquier terreno o aprovechamiento urbanístico que las Entidades Públicas pudieran adquirir en los siguientes supuestos: (i) si por cualquier causa, desde la firma del presente Documento de Modificación y hasta la fecha del vencimiento del último plazo del pago del canon regulado en la Cláusula Sexta.1, se produjera una modificación en la configuración del Sistema General Ferroviario en cuya virtud terrenos actualmente tanto de dominio público como patrimoniales de cualquiera de las Entidades Públicas, incluidos en la delimitación de los cuatro ámbitos de planeamiento referidos en el apartado 1 anterior, dejaran de estar calificados como tal Sistema General Ferroviario y pudieran ser objeto de transmisión; (ii) cualquier otro terreno de naturaleza patrimonial incluido en los Terrenos, expropiados en su día para la construcción de la Estación de Chamartín y sus accesos, Enlaces de Madrid, Ferrocarril Madrid-Burgos y Estación de Clasificación de Fuencarral, que desde la firma del presente Documento y hasta la fecha del vencimiento del último plazo del pago del canon regulado en la Cláusula Sexta pudiera resultar de la titularidad de las Entidades Públicas, (iii) cualquier otro aprovechamiento urbanístico, incluyendo el que derive de un incremento de la edificabilidad por una ordenación urbanística posterior respecto a la que se fije en la Modificación Puntual del PGOUM, que pudiera resultar de la titularidad de las Entidades Públicas respecto a la totalidad de los Terrenos expropiados en su día para la construcción de la Estación de Chamartín y sus accesos, Enlaces de Madrid, Ferrocarril Madrid-Burgos y Estación de Clasificación de Fuencarral, incluyendo en particular cualquier aprovechamiento urbanístico que se pudiera derivar de un incremento de edificabilidad lucrativa en el Ámbito de planeamiento 1, Estación de Chamartín, desde la firma del presente Documento y hasta la fecha del vencimiento del último plazo del pago del canon regulado en la citada Cláusula Sexta.

El incumplimiento de lo establecido en este apartado por las Entidades Públicas se considerará como el incumplimiento de una obligación contractual esencial. En este caso, DCN podrá reclamar a las Entidades Públicas la totalidad de los daños y perjuicios que sean causados por este incumplimiento. A estos efectos, a fin de determinar la cantidad que proceda aplicar en concepto de indemnización inmediatamente después de que se produzca alguno de los supuestos aquí contemplados, las Partes encargarán tres tasaciones de valoración de los daños y perjuicios causados a las siguientes tres sociedades de tasación, todas ellas de reconocido prestigio y acreditada independencia y objetividad : CBRE, SAVILLS Y JLL. La cantidad a indemnizar será la media que resulte de estos tres informes de valoración.

Sin perjuicio de lo anterior y de la obligación de las Partes de realizar y recibir el pago de la indemnización que resulte de aplicar lo establecido en el párrafo anterior, las mismas se reservan el ejercicio de las acciones judiciales que en derecho le correspondan en caso de discrepancia con la cantidad que resulte del procedimiento establecido en dicho párrafo.

4. Se excluyen del régimen jurídico previsto en el apartado anterior a todos los derechos de los que puedan ser titulares las Entidades Públicas correspondientes a la superficie en la que se ubica el Complejo Ferroviario-Postal en Chamartín.

#### **CLÁUSULA SEXTA. Canon a satisfacer por DCN.**

1.DCN se obliga a satisfacer a las Entidades Públicas un canon monetario consistente en el pago en dinero de 984.225.200 .-€, con una entrega de presente al tiempo del otorgamiento de la escritura de transmisión prevista en la Cláusula Séptima de este Contrato de 210.000.000 €, aplicándose sobre la parte restante del canon (excluida la cantidad ya abonada de 6.872.801,62 €), es decir, sobre la suma de 767.352.398,38 €, cuyo pago se aplaza en 20 anualidades sucesivas, un interés del 3,00% , tras lo cual el importe total a satisfacer a las Entidades Públicas es de 1.245.459.973,01 €, con arreglo al calendario contenido en la siguiente tabla:

0		216.872.801,62	216.872.801,62
1	23.020.571,95		23.020.571,95
2	23.020.571,95		23.020.571,95
3	23.020.571,95		23.020.571,95
4	23.020.571,95		23.020.571,95
5	23.020.571,95	68.686.941,10	91.707.513,06
6	20.959.963,72	64.112.805,39	85.072.769,11
7	19.036.579,56	63.670.272,40	82.706.851,96
8	17.126.471,38	56.512.608,64	73.639.080,02
9	15.431.093,13	54.890.646,22	70.321.739,35
10	13.784.373,74	49.649.016,26	63.433.390,00
11	12.294.903,25	47.558.377,30	59.853.280,55
12	10.868.151,93	47.464.499,14	58.332.651,07
13	9.444.216,96	47.351.989,98	56.796.206,94
14	8.023.657,26	47.427.450,65	55.451.107,91
15	6.600.833,74	47.453.220,73	54.054.054,47
16	5.177.237,12	48.000.851,54	53.178.088,66
17	3.737.211,57	47.518.282,26	51.255.493,83
18	2.311.663,10	47.376.396,83	49.688.059,93
19	890.371,20	14.839.519,97	15.729.891,17
20	445.185,60	14.839.519,97	15.284.705,57
	<b>261.234.773,01</b>	<b>984.225.200,00</b>	<b>1.245.459.973,01</b>

\*Se entenderá por año 0, aquél en el que se produzca la elevación en escritura pública de la transmisión del suelo.

Las obligaciones de pago segunda a vigésima-primera a realizar por DCN, ambos incluidas, podrán incorporarse a títulos de crédito o valores de deuda endosables o transmisibles a terceros o podrán ser objeto de titulización. En el caso de que las Entidades Públicas decidieran ejercitar esta

posibilidad, DCN se obliga a realizar con la mayor diligencia sus mejores esfuerzos para facilitar tal ejercicio.

2. El pago del importe total del canon monetario establecido en el apartado 1 anterior queda sujeto a la condición de que los suelos y aprovechamientos previstos en la Cláusula Quinta anterior y en los Anexos III a VI de este Documento sean transmitidos a DCN de forma efectiva, en la forma y términos anteriormente establecidos en este Documento. Si, con arreglo a lo previsto en la Cláusula Quinta.2 y en el Anexo VII , las Entidades Públicas no pudieran transmitir y entregar a DCN la totalidad de los terrenos objeto del Contrato, en el momento del otorgamiento de la escritura pública referida en la Cláusula Séptima , siempre que puedan transmitir en ese momento al menos el 89,70 por ciento de los terrenos y aprovechamientos objeto del mismo, se realizará íntegro el pago de 210 millones de euros previsto en el cuadro incluido en el número 1 anterior, una vez restado el importe de 6.872.801,62 ya pagado.

La transmisión y entrega de los terrenos y aprovechamientos restantes en sucesivos actos de transmisión, deberá realizarse en el plazo máximo de los dos años siguientes a la fecha del otorgamiento citado. A este efecto, las Entidades Públicas asumirán los gastos que resulten necesarios para la desocupación y consiguiente desafectación de los terrenos. En el **Anexo VIII** de este Documento se recogen los conceptos de los gastos a realizar y una estimación económica de los mismos. Al suponer estos gastos costes de urbanización, DCN se compromete a votar a favor en la correspondiente Junta de Compensación para el reconocimiento y abono de los mismos a las Entidades Públicas.

Transcurridos dos años desde la fecha de la escritura pública referida en la Cláusula Séptima sin que los terrenos incluidos en el Anexo VII hayan sido transmitidos en su totalidad a DCN, DCN suspenderá el pago del canon establecido en el apartado 1 anterior. Esta suspensión se mantendrá hasta el momento en que se produzca la transmisión de la totalidad de tales terrenos, procediendo en tal caso DCN a abonar todas las cantidades correspondientes que hubieran quedado en suspenso, así como el interés legal del dinero que se devengue durante la suspensión del pago del canon por dicho motivo.

3. Con independencia de lo establecido en el apartado 2 anterior, el canon será objeto de regularización si, por cualquier causa, la superficie transmitida por las Entidades Públicas no coincide con la superficie real titularidad de DCN incluida en los correspondientes procesos de reparcelación como superficies aportadas. Entre tales posibles causas se incluirán los siguientes supuestos:
  - (i) si la superficie real de titularidad de las Entidades Públicas o la edificabilidad correspondiente a los terrenos y aprovechamientos objeto de transmisión fuera inferior o superior a la incluida en la Base Segunda;
  - (ii) si respecto a terrenos o aprovechamientos que merezcan la consideración de litigiosos como consecuencia del litigio, DCN se viera privada de la titularidad de la totalidad o de parte de los mismos.

Esta regularización sobre el canon a satisfacer por DCN se aplicará tras la aprobación del respectivo proyecto de reparcelación, reduciendo o incrementando el canon a satisfacer en proporción a la diferencia entre la superficie transmitida por las Entidades Públicas y la superficie real titularidad de DCN incluida en los correspondientes procesos de reparcelación como superficies aportadas por ésta, computando en su caso a estos efectos la superficie de suelo demanial o patrimonial del sistema general ferroviario generadora de aprovechamiento urbanístico objeto de transmisión a DCN.

4. A los efectos de lo establecido en los apartado 3 anterior, para los casos en que haya de procederse a la regularización del canon, el importe del canon representa, respecto a cada ámbito urbanístico, las siguientes cantidades por metro cuadrado de suelo generador de aprovechamiento:

-En el Ámbitos de planeamiento 1: APR. 05.10 Estación de Chamartín, ... €/m2 suelo.

- En el Ámbito de planeamiento 2, APE.05.30. Centro de Negocios Chamartín, ... €/m2 suelo

-En los Ámbitos de planeamiento 3 y 4: APE.08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos y del APE.08.21 Las Tablas Oeste ... €/m2 suelo.

5. Si, de conformidad con lo establecido en el Anexo I de este Documento , en el ámbito Estación de Chamartín, en cuanto Área de Planeamiento Remitido (APR), la ordenación pormenorizada del mismo a través del correspondiente Plan Parcial de Reforma Interior no fuera definitivamente aprobada, cumpliendo todos los parámetros fijados asimismo en el citado Anexo I, en el plazo máximo de tres años, a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General, DCN suspenderá el pago del canon establecido en el apartado 1 anterior. Esta suspensión se mantendrá hasta el momento en que se produzca la aprobación definitiva de tal ordenación pormenorizada que cumpla con todos los parámetros indicados en el Anexo I, procediendo en tal caso DCN a abonar todas las cantidades correspondientes que hubieran quedado en suspenso, así como el interés legal del dinero que se devengue durante la suspensión del pago del canon por dicho motivo.
6. Con carácter adicional al canon monetario establecido en el apartado 1 , DCN se obliga a satisfacer un canon en especie mediante la entrega a las Entidades Públicas de una o varias parcelas urbanizadas con una edificabilidad de 100.000 metros cuadrados edificables y uso urbanístico residencial, que se destinarán a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con sujeción a lo establecido en la Modificación Puntual del Plan General.

Esta entrega podrá ser sustituida por DCN, total o parcialmente, mediante la entrega de una cantidad en metálico de valor equivalente al número de metros cuadrados por los que DCN decida aplicar este mecanismo sustitutorio.

A estos efectos, para determinar el importe de la cantidad a satisfacer por el 54,36 % de estos 100.000 metros cuadrados al norte de la M-30 (esto es, para 54.365 metros cuadrados) y un 18,98% al sur de la M-30 (esto es, para 18.984 metros cuadrados) se estará al precio de repercusión que resulte de aplicación al suelo calificado por el planeamiento para vivienda de protección pública con destino a venta o uso propio con protección pública básica (VPPB) en la misma zona. Y para determinar el importe de la cantidad a satisfacer por el 21,40 % de estos 100.000 metros cuadrados al norte de la M-30 (esto es, para 21.397 metros cuadrados ) y un 5,26 % al sur de la M-30 (esto es, para 5.254 metros cuadrados) se estará al precio de repercusión que resulte de aplicación al suelo calificado por el planeamiento para vivienda de protección pública con destino a venta o uso propio con protección pública de precio limitado (VPPL) en la misma zona. En ambos casos, tal determinación se efectuará de conformidad con lo que disponga la legislación sectorial aplicable en la Comunidad de Madrid sobre el módulo o criterio de referencia en materia de viviendas protegidas, que se encuentre en vigor en el momento de hacerse efectivo el canon en especie, con arreglo a lo establecido en la Cláusula Séptima D de este Contrato.

## **CLÁUSULA SÉPTIMA. Cumplimiento de las prestaciones de las Partes.**

### **A. Pago del canon monetario**

1. El pago del canon monetario se realizará por DCN en los hitos temporales fijados en la Cláusula sexta.1 de este Documento, cuyo respectivo vencimiento sucesivo tendrá lugar el día (de cada año mencionado en dicha Cláusula Sexta) en que se cumpla el aniversario anual de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transmisión y entrega a DCN de los terrenos y aprovechamientos objeto del contrato, todo ello sin perjuicio de lo establecido en los apartados 2 a 6 de esta misma Cláusula sexta.

A tal efecto, se fija como fecha para el otorgamiento de la mencionada escritura pública el día en que se cumplan sesenta días hábiles contados desde la fecha en que el o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos referidos en la Cláusula Preliminar D.b) , hayan sido ratificados y firmados por todas las entidades que figuren como partes del mismo/o de los mismos. En todo caso, este plazo podrán ser prorrogado de común acuerdo entre las Partes.

En el acto de otorgamiento de la escritura de transmisión y entrega de terrenos y aprovechamientos se realizará por DCN el primer pago del canon por el importe pactado de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE EUROS (210.000.000,00.-€) y se reflejará el calendario de pagos pendiente, todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en las cláusulas Quinta y Sexta de este Contrato. En todo caso, según lo establecido en la Cláusula Quinta. 2, para realizar el pago correspondiente será necesaria la transmisión de al menos el 89,70 % de los terrenos y aprovechamientos objeto del Contrato, pudiendo únicamente excluirse de tal obligación de transmisión y entrega los terrenos y aprovechamientos que se incluyen en el Anexo VII de este Documento.

2. Los terrenos incluidos en el Anexo VII de este Documento que no sean transmitidos en la escritura pública referida en el apartado anterior, podrán serlo en el plazo máximo de dos años computados desde la fecha del otorgamiento de tal escritura y con sujeción a los mismos requisitos establecidos en el punto C de la Cláusula Séptima. Transcurridos dos años desde la fecha de la escritura pública referida en la Cláusula Séptima sin que los terrenos incluidos en el Anexo VII hayan sido transmitidos en su totalidad a DCN, DCN suspenderá el pago del canon, suspensión que se mantendrá hasta el momento en que se produzca la transmisión de la totalidad de tales terrenos, en los términos y con los efectos establecidos en la Cláusula Sexta. 2, último párrafo. En todo caso la transmisión de estos terrenos se producirá dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que las Entidades Públicas notifiquen de forma fehaciente a DCN que están en condiciones de hacerlo.

3.El importe total del canon pactado será pagado a cada una de las Entidades Públicas en la cuantía que para cada una de ellas se establece a continuación:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

(PENDIENTE DE DETERMINAR POR LAS ENTIDADES PÚBLICAS).

## **B. Garantía del pago del canon.**

### **1. Obligación de otorgar hipoteca.**

1.1. Para garantizar el cumplimiento por DCN de la obligación de pago del canon monetario previsto en el cuadro establecido en la Cláusula Sexta 1. anterior, se constituirá hipoteca sobre los terrenos y derechos de aprovechamiento urbanístico de carácter patrimonial transmitidos a DCN, susceptibles de ser hipotecados por haber sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

1.2. La escritura de hipoteca se otorgará en la misma fecha, ante el mismo Notario autorizante de la escritura de transmisión y entrega prevista en la Estipulación Séptima. A. anterior y a continuación de ésta, y en ella se regularán las cuestiones que se resumen en los siguientes apartados, así como cualesquiera otras que, en vista de las circunstancias concurrentes, vengan exigidas por la legislación hipotecaria entonces vigente.

### **2. Constitución de hipoteca.**

## 2.1. Responsabilidad hipotecaria: Importe total garantizado.

En garantía de la total cantidad adeudada en el momento de otorgamiento de la escritura de hipoteca, es decir, de

(i) MIL VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.028.587.171,39 €);

(ii) de los intereses de demora de dos años al tipo máximo del 5%, es decir, hasta un importe máximo de CIENTO DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECISIETE CON CATORCE CÉNTIMOS (102.858.717,14 €) y

(iii) de la cantidad de TRESCIENTOS OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (308.576.151,42 €), es decir, el 30% de la cantidad expresada en el anterior apartado (i), para costas y gastos, DCN, sin perjuicio de su responsabilidad personal y solidaria, constituirá hipoteca sobre los terrenos y derechos de aprovechamiento urbanístico de su propiedad que se le transmitan con arreglo a lo previsto en el contrato y se inscriban a su nombre en el Registro de la Propiedad.

## 2.2. Ejecución de la hipoteca. Fijación del precio de las fincas a efectos de subasta.

En la escritura de hipoteca se pactará que las Entidades Públicas podrán utilizar el procedimiento especial previsto en los artículos 681 y siguientes de la LEC o el extrajudicial del artículo 129 de la LH. Para el caso de que las Entidades Públicas utilizasen estos procedimientos especiales las partes contratantes acuerdan fijar a tal efecto el precio de tasación de cada finca, para que sirva de tipo a la subasta, en la cantidad que resulte de multiplicar el Valor Unitario de Referencia, cifrado en ...euros para los suelos y aprovechamientos del Ámbito de planeamiento 1: APR. 05.10 Estación de Chamartín, de ...euros para los correspondientes al Ámbito de planeamiento 2, APE.05.30. Centro de Negocios Chamartín y de ...euros para los correspondientes a los Ámbitos de planeamiento 3 y 4: APE.08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos y del APE.08.21 Las Tablas Oeste por el número de metros cuadrados que cada finca contenga o represente, incrementada con los intereses de demora más el 30% pactado para costas y gastos, con los requisitos necesarios para la inscripción de la hipoteca a favor de las Entidades Públicas en el Registro de la Propiedad.

## 3. Los bienes y derechos objeto de la hipoteca.

3.1. Sólo serán susceptibles de quedar gravadas con la hipoteca las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad en virtud de la escritura de transmisión y entrega.

3.2. La hipoteca gravará exclusivamente los metros cuadrados de superficie equivalentes a la cantidad debida pendiente de pago en cada momento más el cincuenta por ciento de las cantidades pagadas, quedando el resto de las fincas (es decir, la superficie en metros cuadrados correspondiente al 50% de las cantidades pagadas) libres de la carga hipotecaria a elección de DCN, que, sin embargo, deberá respetar, en cuanto a la ubicación de las fincas liberadas de la hipoteca, la proporción a que se refiere el apartado 3.3 de la presente estipulación.

Cuando con posterioridad a la constitución de la hipoteca tuviera lugar la inmatriculación o inscripción a favor de DCN de algunas de las fincas que hubieran sido objeto de transmisión y entrega, pero que no estuvieran gravadas por falta de previa inscripción, se procederá, en su caso, a gravarlas con hipoteca mediante el otorgamiento de las escrituras públicas necesarias a dicho efecto.

3.3. Para la determinación de las fincas objeto de entrega que hayan de ser gravadas con la hipoteca y de aquellas otras hayan de quedar libres de gravamen, se tendrá en cuenta su respectiva ubicación en cada uno de los cuatro ámbitos definidos en el Plano 4 del Anexo I, de tal forma que, representando el Ámbito Estación de Chamartín el 20,25 % de la total superficie total terrenos objeto de transmisión, y los ámbitos Centro de Negocios, Malmea-San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste el 40,23%, 22,31% y 17,20%,



respectivamente, de dicha superficie total, las fincas que hayan de ser gravadas con la hipoteca dentro de cada uno de esos Ámbitos debe guardar la misma proporción en relación con la superficie total de las fincas inscritas a nombre de las Entidades Públicas que sean objeto de transmisión y entrega efectiva.

#### **4. Distribución de la carga hipotecaria.**

En la escritura de hipoteca se realizará la distribución de la carga hipotecaria y se reflejará la responsabilidad hipotecaria correspondiente individualmente a cada una de las fincas hipotecadas, aplicando lo establecido a este efecto en la legislación hipotecaria y en el presente contrato. En todo caso, quedarán libres de la hipoteca las fincas que representen la superficie en metros cuadrados correspondiente al 50% de las cantidades pagadas y que determine DCN, quien, a tal efecto, deberá tener en cuenta el principio de distribución proporcional entre los distintos ámbitos.

Con tal fin, se realizarán las divisiones, segregaciones u otras modificaciones de las fincas hipotecadas que resulten necesarias o convenientes.

#### **5. Ulteriores constituciones de hipoteca o modificaciones de la preexistente.**

Se procederá a la constitución de una nueva hipoteca o a la modificación de la inicialmente constituida, con la consiguiente redistribución de la carga hipotecaria, ajustando en lo pertinente la suma asegurada, en los casos siguientes:

- a) Cuando la hipoteca inicial no se hubiera extendido a todas las fincas objeto de transmisión y entrega por existir en ese momento alguna o algunas que no estuvieran inmatriculadas o que constasen inscritas a favor de persona distinta de las Entidades Públicas y con posterioridad se hubiera producido su inscripción a nombre de DCN.
- b) Si tuviera lugar la regularización del canon monetario en los términos previstos en la Cláusula Sexta.
- c) En los supuestos de suspensión del pago del canon previstos en las Cláusulas Sexta 2, último párrafo y Sexta.5.

#### **6. Cancelaciones parciales.**

6.1. En todo caso, las cancelaciones parciales de la carga hipotecaria habrán de permitir que queden libres de cargas las fincas hipotecadas en una proporción equivalente por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie en metros cuadrados correspondiente al canon abonado en cada plazo, según el valor unitario de referencia aceptado por las partes establecido en el apartado 2 anterior.

6.2. Una vez satisfecho el importe correspondiente a cada uno de los plazos previstos, se procederá a la reducción de la carga hipotecaria y del importe garantizado con la hipoteca en cada momento, así como a la cancelación parcial de la hipoteca en proporción a dicho importe o a la redistribución de la responsabilidad hipotecaria, todo ello en la forma y con los límites expresados en los apartados 3.3 y 4 de la presente cláusula. DCN podrá por sí misma aplicar dicho importe a las fincas transmitidas liberando total o parcialmente de la hipoteca aquellas fincas cuyo valor conjunto sea superior o igual al importe del canon satisfecho, pudiendo para ello realizar las divisiones, segregaciones, agrupaciones o agregaciones que estime oportunas.

#### **7. Impago del canon establecido: Interés de demora.**

7.1. Si se produjera el impago de dos plazos consecutivos del canon establecido, las Entidades Públicas podrán instar el vencimiento anticipado de los plazos subsiguientes, así como incoar el procedimiento de

ejecución directa o extrajudicial hipotecaria por la totalidad de la suma adeudada, intereses de demora, costas y demás gastos, en el momento del segundo impago.

7.2. Con independencia de lo anterior, en caso de impago del canon en el plazo establecido en la Cláusula Sexta.1 de este documento, DCN deberá abonar a las Entidades Públicas, previo requerimiento de éstas a tal efecto, además del importe correspondiente al canon no satisfecho en plazo, el correspondiente interés de demora al tipo del interés remuneratorio máximo pactado, un 5%, por el período que transcurra hasta que se realice el pago.

## **8. Gastos y tributos.**

Todos los gastos y tributos que se devenguen por la realización de los diferentes actos de constitución, ampliación, distribución y cancelación de hipoteca previstos en esta Estipulación serán de cuenta de DCN.

Serán de cuenta y cargo de DCN todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se deriven de la eventual ejecución de la garantía hipotecaria, así como los de conservación de los inmuebles hipotecados.

El resto de los gastos y tributos que se devenguen en ejecución de esta Estipulación serán satisfechos por las partes según lo dispuesto por la Ley y, a falta de imputación legal específica, por ambas partes por mitad.

## **C. Entrega y transmisión de terrenos y aprovechamientos. Régimen de permanencia, ocupación y desalojo de terrenos transmitidos por las Entidades Públicas.**

1. En la escritura pública referida en el apartado A.1 de esta Cláusula, que se otorgue en la fecha del primer pago parcial del canon por importe de 210.000.000,00.-€ (doscientos diez millones de euros), se transmitirá y entregará a DCN la totalidad de los terrenos y aprovechamientos objeto del Contrato conforme a lo previsto en esta Cláusula, sin otra posible excepción que los incluidos en el Anexo VII, que serán transmitidos y entregados en el plazo máximo de los dos años siguientes, con el régimen previsto en las Cláusulas quinta.2 y Sexta.2 .

La transmisión y entrega del dominio de los terrenos y aprovechamientos se realizará una vez cumplidos los requisitos necesarios para su inscripción a favor de DCN en el Registro de la Propiedad, es decir:

- a) Desafectación previa de los bienes demaniales y, en su caso, de los aprovechamientos correspondientes.
- b) Inscripción registral previa en folio independiente a favor de las Entidades Públicas de los aprovechamientos de los terrenos demaniales de ADIF o ADIF Alta Velocidad o patrimoniales de las Entidades Públicas que continúen formando parte del Sistema General Ferroviario, así como de todos los terrenos patrimoniales de tales Entidades.

En el caso de que el correspondiente Registro de la Propiedad objetara o dificultara tal inscripción, en folio independiente de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos a los suelos demaniales o de sistema general ferroviario, las entidades públicas podrán transmitir a DCN esos aprovechamientos acreditando la inscripción a su favor de los suelos que los generan o a los que se atribuyen tales aprovechamientos. Los gastos que se deriven de la inscripción en folio independiente de tales aprovechamientos serán a cargo de DCN, prestando las Entidades Públicas su plena colaboración para su realización.

- c) La obtención previa de las autorizaciones administrativas legalmente exigibles.
- d) La cancelación, respecto a los terrenos y aprovechamientos transmitidos a DCN, de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la concesión otorgada a DCN en el Documento de Adjudicación. A tal efecto, en la escritura de transmisión, las Entidades Públicas otorgarán su consentimiento formal para la cancelación de esta inscripción.

2. La entrega se formalizará en escritura pública, cuyo otorgamiento producirá la transmisión de la titularidad dominical de todos los terrenos y aprovechamientos a favor de DCN, libres de cargas y gravámenes y estando al corriente del pago de toda clase de tributos. Como regla general, la transmisión se producirá libre también de ocupantes de los terrenos, con las únicas excepciones que se especifican a continuación, en que se permitirá la permanencia de los mismos, en las condiciones y durante los plazos que en cada caso se establecen.

En particular, las excepciones citadas son las siguientes:

- a) Respecto a los terrenos de titularidad de ADIF y actualmente ocupados como usufructuaria, por RENFE-Operadora y por su arrendataria "SOCIEDAD DE ESTUDIOS Y EXPLOTACIÓN DE MATERIAL AUXILIAR DE TRANSPORTES, S.A" ( SEMAT):

(i) Simultáneamente al otorgamiento de la primera escritura de transmisión prevista en la Cláusula Séptima A.1, se procederá a la extinción del contrato de usufructo existente entre Adif y RENFE-Operadora, procediéndose en el mismo acto a la formalización de un contrato de arrendamiento a favor de RENFE-Operadora, o alguna de sus filiales, en los mismos términos y condiciones del Acuerdo de fecha 31 de julio de 2008 firmado entre ADIF y RENFE-Operadora, en el que, además, quedará autorizada la arrendataria a la formalización, a su vez, del subarriendo a terceros, con sujeción a lo establecido en los puntos siguientes.

(ii) DCN se compromete a no extinguir los contratos de usufructo y arrendamiento y mantener la actividad del arrendatario/subarrendatario en toda la zona o parte, mientras no sea necesario disponer de los suelos a los efectos urbanísticos.

(iii) DCN no asumirá ningún coste relacionado con las actuaciones contractuales y la subrogación indicadas en el apartado i) anterior, incluidos los que puedan derivarse del incumplimiento del contrato de arrendamiento o subarrendamiento, de modo que si le fuera impuesto alguno, su cuantía se deducirá de los pagos pendientes a las Entidades Públicas, con arreglo a lo previsto en la Cláusula sexta de este contrato.

- b) Respecto a los terrenos ocupados actualmente por los edificios ("caracolas") destinados a oficinas de ADIF y Renfe Operadora en la Avda. Pío XII nº 110 y el terreno ocupado actualmente por las oficinas, archivo y edificio del Antiguo Dormitorio de Renfe Fabricación y Mantenimiento en Fuencarral, RENFE-Operadora podrá seguir ocupando los suelos de estas zonas sin pagar contraprestación por ello a DCN durante un período máximo de 4 años contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública, salvo que, por necesidades de DCN, fuera necesario disponer de los terrenos a los efectos urbanísticos, en cuyo caso DCN notificaría el requerimiento de desalojo y pondría a disposición de RENFE-Operadora unas oficinas con una superficie igual a la suma de las edificaciones a desalojar (que ya se encontraran ocupadas en la fecha de la firma de este Documento de Modificación) en una zona del término municipal de Madrid situada a una distancia de una parada de Metro igual o menor a la que existe actualmente desde la Estación de metro de Bambú hasta la puerta de acceso a las actuales instalaciones de la Entidad Pública. DCN asumiría en este caso el coste del traslado y del alquiler de las citadas oficinas hasta la finalización del plazo máximo de 4 años mencionado anteriormente. Una vez producida la notificación, RENFE-Operadora se obliga a desalojar completamente las instalaciones en un plazo máximo de 6 meses desde la recepción o entrega de aquélla. Asimismo, con la finalidad de anticipar en lo posible el desalojo, por acuerdo entre las partes, podrá sustituirse el pago del canon en metálico por la entrega a RENFE-Operadora de un edificio de valor equivalente destinado a sus oficinas. Todos los gastos y tributos, incluido en su caso el IBI, que se originen durante el período de ocupación de los terrenos mencionados serán de la exclusiva cuenta de las Entidades ferroviarias expresadas ocupantes de aquéllos.

- c) En el **Anexo IX** se especifican otros supuestos en los que distintos terrenos que deberán ser objeto de transmisión con el otorgamiento de la primera escritura prevista en la Cláusula Séptima A.1, están

en este momento de la firma de este Documento de Modificación ocupados por terceros, bien en virtud de contratos de arrendamiento celebrados sin consentimiento por parte de DCN, bien sin título jurídico alguno. En el supuesto de que continuaran siendo ocupados en la fecha de cumplimiento de las dos condiciones suspensivas establecidas en la Cláusula Preliminar.D, DCN podrá exigir a las Entidades Públicas que tales terrenos se le entreguen libres de ocupantes en el momento de la firma de la citada escritura prevista en la Cláusula Séptima A.1, asumiendo tales Entidades en exclusiva el coste que ello puede suponer.

3. En las escrituras de transmisión y entrega las Entidades Públicas liberarán a DCN de toda responsabilidad por el eventual coste de la descontaminación de los terrenos contaminados.

4. En las escrituras públicas de transmisión y entrega de terrenos y aprovechamientos se hará constar que las Entidades Públicas transmitentes se reservarán el derecho a percibir de las correspondientes Juntas de Compensación, o Entidades que eventualmente sustituyan a éstas, las indemnizaciones correspondientes a sus edificaciones, instalaciones y derechos extinguidos por resultar incompatibles con la ejecución del planeamiento.

#### **D.- Entrega del canon en especie.**

La parcela o parcelas con uso de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se entregarán a las Entidades Públicas en el plazo de un mes desde la inscripción del correspondiente Proyecto o Proyectos de Reparcelación, siendo de cuenta y cargo de DCN la obligación de su urbanización. Con ocasión de la aprobación de cada Proyecto de Reparcelación, DCN podrá decidir la sustitución total o parcial de este canon en especie por la entrega de una cantidad en metálico de valor equivalente al número de metros cuadrados por los que se decida aplicar este mecanismo sustitutorio en cada caso, en los términos previstos en la Cláusula Sexta.6 de este Contrato. La entrega o pago en metálico que se realice tras la aprobación de cada proyecto de reparcelación se entenderá a cuenta de la liquidación final de este canon en especie, que deberá estar íntegramente satisfecho en el plazo máximo de un año desde la inscripción del último proyecto de reparcelación.

#### **CLÁUSULA OCTAVA. Marco legal y situación urbanística. Posibles modificaciones. Renegociación.**

1. Si las dos condiciones establecida en la Cláusula Preliminar, apartado D, no se cumplen antes del 31 de diciembre de 2021, las Partes en el plazo de dos meses negociarán de buena fe los términos de un nuevo acuerdo que permita la viabilidad técnica y económica del proyecto, siendo necesaria la aprobación de un eventual nuevo acuerdo por el Consejo de Administración y la Junta General de Accionistas de DCN y por los órganos competentes de cada una de las Entidades Públicas. Si en dicho plazo no fuera posible llegar a un acuerdo, se procederá a la resolución del contrato, sobre las siguientes bases:
  - a) Ninguna de las Partes reclamará a la otra cantidad alguna en concepto de indemnización de daños y perjuicios.
  - b) Tendrá lugar la resolución de las transmisiones de suelos y aprovechamientos realizadas en el ámbito del APE. 05.27, a cuyo efecto DCN y el ADIF y ADIF Alta Velocidad otorgarán la escritura pública de transmisión y entrega de aquéllos a favor de las Entidades Públicas citadas, mediante el pago por éstas, en el propio acto del otorgamiento, de las cantidades recibidas en su día en concepto de precio incrementadas con el coste financiero al tipo del Euribor a un año por el período transcurrido desde el pago, siendo los gastos e impuestos que se devenguen a cargo de las Partes con arreglo a lo dispuesto en la Ley.
2. Si la Modificación Puntual del Plan General y el o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos referidos en la Cláusula Preliminar D.b), fuera aprobada definitivamente la primera y aprobados y ratificados el o los segundos, antes del plazo previsto en el anterior apartado 1, pero implicaran

cualquier modificación de los parámetros y condiciones que se establecen para cada ámbito en el Anexo I de este Documento o afectaran a las prestaciones económicas de las Partes en el Contrato, a la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico o al concepto e importe de las cargas imputables a los propietarios, DCN dispondrá del plazo de 20 días hábiles, que se computará, respectivamente, desde el día siguiente a la fecha en la que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General y desde el día siguiente al de la notificación a DCN del texto del o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos citados para su ratificación y firma, para notificar de forma fehaciente a las Entidades Públicas si acepta o no tales nuevos parámetros, de forma que se proceda a la transmisión y entrega de los terrenos y aprovechamientos y al pago del canon según lo previsto en este Contrato. Si DCN no realizara dentro de tal plazo esta notificación, las Partes en el plazo de dos meses negociarán de buena fe los términos de un nuevo acuerdo que permita la viabilidad técnica y económica del proyecto, siendo necesaria la aprobación de un eventual nuevo acuerdo por el Consejo de Administración y la Junta General de Accionistas de DCN y por los órganos competentes de cada una de las Entidades Públicas. Si en dicho plazo no fuera posible llegar a un acuerdo, se procederá a la resolución del contrato, sobre idénticas bases a las establecidas en el apartado 1 anterior.

3. En cualquier caso, DCN y las Entidades Públicas realizarán sus mejores esfuerzos para alcanzar la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General y la ratificación y firma del Convenio o Convenios Urbanísticos de Gestión en el plazo más breve posible.
4. En el caso de negociación de un nuevo acuerdo, mientras ésta se desarrolla, el contrato se mantendrá en estado de suspensión. Durante la fase de renegociación no serán de aplicación las causas de resolución del Contrato establecidas en la Cláusula Decimocuarta.
5. La concurrencia de las mismas circunstancias a las que se refiere el Acuerdo de extensión de 2016 en su punto segundo determina que las Partes acuerden que como compensación por el retraso en la percepción por las Entidades Públicas del canon a satisfacer por DCN, estas entidades públicas percibirán la cantidad de SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS CON OCHENTA Y SEIS euros (6.516.976, 86 euros).

Este importe se deberá abonar a las Entidades Públicas en los siguientes plazos:

- un tercio de dicho importe antes del día 30 de junio de 2019
- un tercio de dicho importe antes del día 30 de junio de 2020
- el tercio restante antes del día 30 de junio de 2021.

Si finalmente se resolviera el contrato por aplicación de lo establecido en este apartado, estas cantidades no deberán ser reintegradas a DCN, si bien en el supuesto de que se produzca la resolución anticipada del contrato antes del 31 de diciembre de 2021, DCN abonará a las entidades públicas la parte proporcional que corresponda de las cantidades fijadas en este apartado, en función de la fecha en que tenga lugar tal resolución.

6. En todo caso, el plazo establecido en el apartado 1 precedente podrá ser modificado de común acuerdo entre las Partes, para la viabilidad técnica y económica del proyecto, en función de las circunstancias concurrentes.

### **CAPÍTULO III.- CARGAS E INDEMNIZACIONES. RÉGIMEN DE IMPUTACIÓN.**

#### **CLÁUSULA NOVENA.- Ejecución del planeamiento. Cargas.**

### **A.- Subrogación de DCN.**

DCN se subrogará en la posición jurídica de las Entidades Públicas respecto de los terrenos y aprovechamientos que se le transmitan por éstas, a los efectos de la ejecución del planeamiento, asumiendo a su costa y adicionalmente al canon pactado las siguientes obligaciones con relación a los mismos:

- 1.- Sufragar los costes de las obras y cargas de urbanización que correspondan a los terrenos y aprovechamientos que se le transmitan.
- 2.- Cumplir los compromisos adquiridos por las Entidades Públicas en o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos referidos en la Cláusula Preliminar D.b), en su condición de propietarias de los terrenos y aprovechamientos objeto de transmisión a DCN, con exclusión, por tanto, de las obligaciones correspondientes a dichas Entidades en su condición de Administraciones titulares de las infraestructuras ferroviarias.
- 3.- Cumplir los deberes legales que les corresponden como propietarios del suelo.

La eventual no asunción por el resto de los propietarios, públicos o privados, de las cargas urbanísticas que les correspondan en la ejecución del planeamiento no permitirá que DCN pueda dirigir reclamación alguna por este concepto a las Entidades Públicas, ni solicitar una reducción del canon regulado en la Cláusula sexta.

### **B.-Ejecución y financiación de las obras de cubrimiento de vías.**

De conformidad con lo establecido en el marco urbanístico de referencia, se establece lo siguiente:

- (i) que corresponderá a ADIF la totalidad de las decisiones referentes a la ejecución de las obras de cubrimiento de vías, incluyendo su proyecto, su licitación y su adjudicación. El proyecto de cubrimiento de vías será redactado en el marco del Proyecto de Urbanización por la junta de Compensación, aprobándolo ADIF y correspondiendo su coste a los propietarios del ámbito.
- (ii) que corresponderá a DCN, junto con el resto de los propietarios del ámbito respectivo que corresponda en la aplicación del sistema de compensación, la obligación de financiar tales obras, conforme a las especificaciones técnicas definidas en el correspondiente Anteproyecto del citado cubrimiento, hasta la cantidad máxima, para el conjunto de los propietarios, de 321.890.000 euros (incluyendo el coste del Proyecto) (IVA no incluido. Cualquier cantidad adicional que, por encima de este máximo, se derive de la ejecución de este proyecto o de cualquiera de sus eventuales modificaciones será de cuenta de Adif, que no podrá reclamarla ni a DCN ni al resto de los propietarios, sin perjuicio del derecho del Adif a reclamar tal cantidad a la Administración o entidad pública que considere procedente.

### **C. Urbanización del APR 05.10 Estación de Chamartín.**

DCN asumirá, adicionalmente a los que corresponda por el cubrimiento de las vías conforme a lo establecido en el apartado B anterior, el coste de las demás cargas de urbanización correspondientes a este ámbito con el alcance que resulte del instrumento de ordenación pormenorizada que se apruebe en su día, a cuya financiación contribuirá el ADIF mediante el pago de la cantidad de veinticinco millones de euros.

En el **Anexo X** de este Documento se recogen los costes de urbanización de este Ámbito, incluyendo una estimación económica de los mismos.

### **D.- Indemnizaciones motivadas por la ejecución del planeamiento.**

1.- DCN, como propietario de suelo o aprovechamientos a los que se refiere este contrato y en proporción a los mismos, asume, en el marco del sistema de ejecución del planeamiento, la obligación de abonar las

indemnizaciones establecidas en el artículo 97. 2. f) de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

2.- No obstante, se acuerda que no será a cargo de DCN la parte que, como miembro de las Juntas de Compensación, por su condición de propietario de los suelos y aprovechamientos transmitidos por las Entidades Públicas le correspondiese con relación a las indemnizaciones siguientes:

a) Respecto al recinto de Chamartín, las indemnizaciones legales a cargo de las correspondientes Juntas de Compensación motivadas por la extinción de relaciones arrendaticias, concesionales o de precario no incluidas en el Documento de Adjudicación de 29 de julio de 1994 y las excluidas del Proyecto en la Estipulación séptima.3 de dicho Documento.

b) Respecto al resto de los ámbitos de actuación de Fuencarral, las indemnizaciones legales a cargo de las correspondientes Juntas de Compensación motivadas por la extinción de relaciones arrendaticias, concesionales o de precario no existentes en la fecha de otorgamiento del Documento de Adecuación, el 11 de marzo de 1997.

c) Las indemnizaciones que pudieran derivarse de contratos o usos implantados con posterioridad al 19 de abril de 1997.

d) El coste de reposición de los edificios de caracolas.

3.- A los efectos establecidos en el anterior apartado.2, las Entidades Públicas reembolsarán a DCN, en el plazo de un mes desde que fueran requeridas al efecto, el importe de las cantidades que por tales conceptos hubiera satisfecho a través de las correspondientes Juntas de Compensación, incrementado con el coste financiero al tipo del Euríbor a un año por el período transcurrido desde que fuera requerido el pago.

Este reembolso se entiende sin perjuicio de que las Entidades Públicas puedan promover las acciones que estimen necesarias para discutir la procedencia e importe de las indemnizaciones reconocidas. A tal fin, y respecto de los acuerdos adoptados en las materias a que se refiere el apartado 2 anterior por las Juntas de Compensación de las que no forme parte las Entidades Públicas, DCN se obliga a :

a) Informar en todo momento a las Entidades Públicas sobre los acuerdos que vayan a adoptarse y que se hayan adoptado.

b) Responder frente a las Entidades Públicas de la valoración de las indemnizaciones hecha por la Junta de Compensación sin la oposición de DCN

c) Impugnar por sí o ceder las acciones que permitan a las Entidades Públicas impugnar la valoración de las indemnizaciones hechas por la Junta de Compensación con la oposición de DCN

Si recayera resolución administrativa o judicial firme de la que resultara que correspondía abonar una indemnización inferior a la tenida en cuenta para hacer el reembolso a DCN, esta sociedad se obliga a devolver el exceso con el interés financiero del Euríbor a un año.

#### **CAPÍTULO IV.- LIMITACIONES A LA LIBRE DISPOSICIÓN**

##### **CLÁUSULA DÉCIMA. Comunicación de las transmisiones de acciones de DCN.**

DCN se obliga a comunicar a las Entidades Públicas las transmisiones de acciones representativas de más del 10% de su capital social y la identidad de los adquirentes, una vez efectuadas las mismas.

##### **CLÁUSULA UNDÉCIMA.- Actos de disposición sobre terrenos y aprovechamientos.**

DCN podrá realizar toda clase de actos de disposición de terrenos y aprovechamientos sin sujeción a ninguna limitación porcentual, siempre que los eventuales adquirentes se subroguen, en la parte correspondiente, en las obligaciones de DCN en relación con las cargas y costes de urbanización e indemnizaciones por ejecución de planeamiento.

## **CAPÍTULO V.- COORDINACIÓN, GESTIÓN Y CONTROL**

### **CLÁUSULA DUODÉCIMA.- Comisión de seguimiento.**

1. Para la coordinación de todas las actuaciones previstas en este Contrato, se constituye una Comisión de Seguimiento integrada por un máximo de diez miembros, de los cuales 3 miembros serán propuestos por ADIF y Adif Alta Velocidad, uno por RENFE-OPERADORA, uno por RENFE FABRICACIÓN Y MANTENIMIENTO, SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL SA y los 5 restantes por DCN. La Presidencia y la Secretaría de la Comisión se irán alternando cada año entre DCN y ADIF y serán asumidas por un miembro de cada una de las Partes. En el primer año, contado desde la fecha del presente documento, la presidencia de la Comisión corresponderá al miembro de ésta que designe el ADIF.
2. La Comisión de seguimiento se reunirá a instancia de cualquiera de las partes. Para su válida constitución será necesaria la concurrencia de la mitad más uno de sus miembros. Los acuerdos de la Comisión de seguimiento se adoptarán por unanimidad.
3. En el ejercicio de sus funciones de coordinación, la Comisión de seguimiento está facultada para:
  - a) Facilitar el intercambio de información entre las partes.
  - b) Informar sobre la situación urbanística en cada uno de los cuatro ámbitos de actuación.
  - c) Conocer la tramitación de las reclamaciones y recursos que afecten a la actuación.
  - d) Vigilar el cumplimiento del Contrato por las partes.
  - e) Designar los grupos de trabajo que considere necesarios para la mejor ejecución del Contrato.
4. Con el cumplimiento de los requisitos establecidos en cada momento por la legislación aplicable, las partes, de común acuerdo, en el marco de la Comisión de seguimiento, podrán someter a arbitraje las cuestiones que entre ellas se susciten sobre la aplicación y el cumplimiento del presente contrato.
5. En todo caso, las Entidades Públicas garantizarán su colaboración y adoptarán las medidas pertinentes con el fin de facilitar a DCN en la medida de lo posible una interlocución única para todo lo relacionado con la ejecución y cumplimiento del Contrato.

### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA.- Colaboración en la ejecución de las obras.**

1. Las Partes se comprometen a colaborar estrechamente a efectos de la realización de las obras necesarias para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y de las obras de infraestructura ferroviaria necesarias para la ejecución del Proyecto, sin más limitaciones que las exigidas por la salvaguardia del servicio ferroviario.

A estos efectos, DCN, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Compensación de que se trate, antes de presentar cada proyecto de urbanización o construcción con incidencia sobre instalaciones ferroviarias a la autoridad urbanística competente, presentará al Órgano de Gestión interna de la Entidad Pública correspondiente dicho Proyecto con un plan de obras en el cual se determinará con claridad qué instalaciones, maquinaria y efectos habrán de ser retirados o demolidos, las alternativas que en su caso se



propongan, los plazos a dicho fin y las modificaciones al régimen de los servicios e instalaciones, procurando en todo caso causar el menor perjuicio posible al funcionamiento del servicio ferroviario.

La Entidad Pública podrá, en el plazo de dos meses, formular alegaciones al proyecto y plan propuestos, viniendo obligado DCN en tal caso a presentar a aquélla nuevas alternativas que consideren las alegaciones planteadas.

Una vez aprobado cada proyecto de urbanización o de construcción que afecte a instalaciones ferroviarias, DCN hará a la Entidad Pública que corresponda una propuesta detallada de calendario de la intervención a seguir, pudiendo la Entidad Pública introducir modificaciones puntuales en el plazo de un mes desde la recepción de aquélla propuesta.

2. Cuando la ejecución de las obras de urbanización deban afectar a terrenos o instalaciones comprendidas dentro del dominio público ferroviario o su zona de protección y resulte necesaria la colaboración o autorización de ADIF o ADIF Alta Velocidad, el peticionario la solicitará acompañando la documentación exigible con arreglo a la Ley, obligándose ADIF y el ADIF Alta Velocidad a tramitarla y realizar sus mejores esfuerzos para agilizarla, todo ello dentro de las facultades que legalmente tenga conferidas. Asimismo, cuando la ejecución de las obras de urbanización deban afectar a terrenos o instalaciones ferroviarias de RENFE Operadora o Renfe Fabricación y Mantenimiento y resulte necesaria la colaboración o autorización de esta entidad pública, el peticionario la solicitará, obligándose RENFE Operadora y Renfe Fabricación y Mantenimiento a realizar sus mejores esfuerzos para agilizarla, todo ello dentro de las facultades que legalmente tenga conferidas.

## CAPITULO VI. RESOLUCIÓN.

### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA.-Resolución del contrato.**

1. Son causas de resolución del contrato por incumplimiento de las partes:

- (i) El incumplimiento por las Entidades Públicas, por causa imputable a la misma, de la obligación de entregar y transmitir la propiedad de los terrenos y aprovechamientos a que viniera sujeta con arreglo a lo establecido en este Contrato.
- (ii) El incumplimiento por parte de DCN, por causa imputable a ella, de la obligación de pago del Canon cuando éste fuera exigible con arreglo a lo establecido en este Contrato.
- (iii) El incumplimiento por una de las Partes de cualquier otra obligación esencial a su cargo, que, con arreglo a lo establecido en la legislación aplicable, deba dar lugar a la resolución del Contrato.

2. En los supuestos de resolución por incumplimiento se darán los efectos generales previstos en la legislación civil aplicable.

3. De conformidad con lo establecido en la Estipulación Octava, si las dos condiciones establecidas en la Cláusula Preliminar, apartado D, no se cumplen antes del 31 de diciembre de 2021, o si la Modificación Puntual del Plan General y el o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos referidos en la Cláusula Preliminar D.b), fuera aprobada definitivamente la primera y aprobados y ratificados el o los segundos,, pero implicaran cualquier modificación de los parámetros y condiciones que se establecen para cada ámbito en el Anexo I de este Documento o afectaran a las prestaciones económicas de las Partes en el Contrato, a la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico o al concepto e importe de las cargas imputables a los propietarios y DCN no notifica de forma fehaciente a las Entidades Públicas dentro del plazo de 20 días hábiles (que se computará, respectivamente, desde el día siguiente a la fecha en la que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid la Aprobación Definitiva de la

Modificación Puntual del Plan General y desde el día siguiente al de la notificación a DCN del texto del o los Convenio/s u otros instrumentos jurídicos citados para su ratificación y firma) su aceptación de tales nuevos parámetros, de forma que se proceda a la transmisión y entrega de los terrenos y aprovechamientos y al pago del canon según lo previsto en este Contrato, las Partes en el plazo de dos meses negociarán de buena fe los términos de un nuevo acuerdo que permita la viabilidad técnica y económica del proyecto, siendo necesaria la aprobación de un eventual nuevo acuerdo por el Consejo de Administración y la Junta General de Accionistas de DCN y por los órganos competentes de cada una de las Entidades Públicas,. Si en dicho plazo no fuera posible llegar a un acuerdo, se procederá a la resolución del contrato, sobre las siguientes bases:

- (i) Ninguna de las Partes reclamará a la otra cantidad alguna en concepto de indemnización de daños y perjuicios
  - (ii) Tendrá lugar la resolución de las transmisiones de suelos y aprovechamientos realizadas en el ámbito del APE. 05.27 a que se refiere la Estipulación Quinta I. b), a cuyo efecto DCN y el ADIF y ADIF Alta Velocidad otorgarán la escritura pública de transmisión y entrega de aquéllos a favor de las Entidades Públicas citadas, mediante el pago por éstas, en el propio acto del otorgamiento, de las cantidades recibidas en su día en concepto de precio incrementadas con el coste financiero al tipo del Euribor a un año por el período transcurrido desde el pago, siendo los gastos e impuestos que se devenguen a cargo de las Partes con arreglo a lo dispuesto en la Ley.
4. Si se produjera el supuesto de resolución previsto en el apartado 3, DCN presta su consentimiento para que resulten cancelados los asientos registrales en cuanto graven fincas de titularidad de las entidades públicas y se compromete a expresarlo así en el documento público que a tal efecto se otorgaría.

## **CAPÍTULO VII. GASTOS Y TRIBUTOS**

### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA.- IVA e ITPAJD**

Las contraprestaciones de las partes se sujetarán al pago del IVA o del ITPAJD, según proceda, conforme a lo que resulte de las normas tributarias.

En el caso de que las entregas de terrenos estén exentas del IVA, las Entidades Públicas, ejercitando la opción establecida en el artículo 20. 2. de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del citado impuesto, renuncian expresamente a las exenciones contenidas en el artículo 20. 1. 20 /22º, de dicha Ley, lo cual notifica al adquirente en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1.624/1.992 del Reglamento del IVA. A estos efectos DCN declara expresamente su condición de sujeto pasivo del indicado impuesto, actuando en el ejercicio de sus actividades empresariales y con derecho a la deducción total de la cuota soportada por la adquisición.

El pago por DCN de estos impuestos no podrá dar lugar a ningún descuento o reducción en el canon pactado en el presente contrato.

Las Entidades Públicas declaran expresamente su condición de sujeto pasivo del IVA respecto del canon en especie a abonar por DCN.

### **CLÁUSULA DECIMOSEXTA.- Gastos y tributos.**

Serán de cuenta y cargo de DCN todos los gastos y tributos que se ocasionen en la formalización y ejecución de los pactos convenidos, incluido el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si se devengare.

El pago por DCN de todos los gastos y tributos no podrá dar lugar a ningún descuento o reducción en el canon pactado en el presente contrato.

## **CAPÍTULO VIII. OTRAS REGLAS**

### **CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA.- Apoderamiento.**

1. Las Entidades Públicas por la firma del presente Documento, hacen expreso apoderamiento a DCN en los términos más amplios que en derecho se admiten, para la tramitación ante los organismos competentes de cuantos instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución de planeamiento, licencias, solicitudes, peticiones y cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución del proyecto urbanístico con las limitaciones que resultan del presente Documento y, en particular, de las actuaciones que requieran consentimiento expreso de las Entidades Públicas
2. Las Entidades Públicas otorgarán, en su caso, a DCN apoderamientos concretos que sean necesarios para el ejercicio y mejor resultado de los derechos y facultades transmitidos.

### **CLÁUSULA DECIMOCTAVA. - Elevación a público.**

El presente Documento se elevará a público en el plazo máximo de tres meses desde su firma, siendo los gastos e impuestos ocasionados por ello a cargo exclusivo de DCN.

### **CLÁUSULA DECIMONOVENA.- Inscripciones registrales.**

1. Este Documento podrá presentarse para su inscripción en el Registro de la Propiedad a efectos de garantizar el ejercicio de los derechos que DCN adquiere y de acuerdo con las condiciones o limitaciones establecidas en el mismo.
2. DCN podrá hacerse cargo de las tramitaciones registrales destinadas al logro de esta inscripción, sin perjuicio de la obligación de colaboración de las Entidades Públicas para solventar y eliminar cuantas carencias o incidencias pudieran, en su caso, obstaculizar o condicionar la inscripción registral de los derechos de DCN.

### **CLÁUSULA VIGESIMA. Otros compromisos y facultades de DCN**

DCN responderá ante la administración urbanística competente de sus obligaciones urbanísticas para la realización del Proyecto, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.

### **CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA. Compromisos y facultades de las Entidades Públicas.**

Las Entidades Públicas asumen el compromiso de evitar toda actuación que obstaculice la ejecución del Proyecto, siempre salvadas las necesidades y prioridades propias del servicio ferroviario.

### **CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA.- Ejemplares, anexos, y notificaciones.**

El presente Documento se firma en todas sus páginas y en las de sus Anexos I a VIII, formando todos ellos parte integrante del mismo.

Cualquier mención efectuada al euribor en este contrato que no tenga referencia expresa, se entenderá referido al último mes publicado.

Asimismo, cualquier notificación a las Partes se hará a los domicilios indicados en el encabezamiento de este Documento, salvo comunicación de cambio del mismo.

Y en prueba de conformidad lo firman en el lugar y fecha arriba indicados.

Y en prueba de conformidad lo firman las Partes en cinco ejemplares el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

**ADIF**

**DISTRITO CASTELLANA NORTE , S. A.**

P.P.

Don .....

Don \_\_\_\_\_

**RENFE-Operadora**

**ADIF-ALTA VELOCIDAD**

Don \_\_\_\_\_

Don ....

**RENFE FABRICACIÓN Y MANTENIMIENTO, SA.**

Don \_\_\_\_\_





# CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE URBANISMO DE MADRID





## Índice

<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>14</b>
El urbanismo de Madrid.	14
<b>Introducción al urbanismo de Madrid.</b>	<b>14</b>
<b>1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.</b>	<b>14</b>
<b>2. Novedades de la futura ley del suelo de Madrid.</b>	<b>15</b>
Calificación urbanística	16
Cesiones para uso común	16
Carpas para bodas en suelo protegido	16
Pozos negros en urbanizaciones	16
Plan general de ordenación urbana simplificado	17
Tipología del suelo	17
Infracciones	17
Transparencia.	18
4 años para adaptarse a la nueva ley.	18
<b>Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid. Texto completo.</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo 1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.</b>	<b>195</b>
DEROGADA , SALVO LOS TÍTULOS II, III Y IV QUE CONTINÚAN EN VIGOR EN SU INTEGRIDAD POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	195
MODIFICADA POR:	195
- El art. 24 de la Ley 4/2012, de 04 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica.	195
- Las disposiciones finales primera y segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	195
<b>1. Planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.</b>	<b>196</b>
<b>2. La regulación de la planificación regional.</b>	<b>196</b>
<b>3. Las Zonas de Interés Regional.</b>	<b>197</b>
<b>4. Los Proyectos de Alcance Regional.</b>	<b>198</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>199</b>
<b>Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.</b>	<b>199</b>
Modificación del artículo 46.3 de la Ley 9/1995 por la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.	199
<b>Centros Integrados de Desarrollo (CID) como una clase de Proyectos de Alcance Regional (PARs). Una solución que preveía el fallido proyecto Eurovegas.</b>	<b>199</b>
Resolución por la que se publica el acuerdo de la comisión bilateral de cooperación administración general del estado-comunidad de Madrid en relación con la ley 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas	201



Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	202
Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo	202
Determinaciones	203
Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo	203
Efectos de la aprobación	206
Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.	207
Ejecución	207
Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado	209
Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias.	210
<b>Capítulo 2. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</b>	<b>212</b>
<b>Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.</b>	<b>219</b>
<b>MODIFICA el art. 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.</b>	<b>219</b>
<b>INTERPRETA la disposición transitoria de la Ley 3/2007, de 26 de julio. Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</b>	<b>219</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>223</b>
Criterios interpretativos de la Ley del Suelo de Madrid remitidos por la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad.	223
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>296</b>
El deber de cesión de suelo y el problema de la monetización de las cesiones obligatorias.	296
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>301</b>
<b>Régimen urbanístico del suelo</b>	<b>301</b>
<b>Capítulo 3. Ley 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid.</b>	<b>301</b>
<b>Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo.</b>	<b>305</b>
<b>1. La clasificación del suelo.</b>	<b>305</b>
a. Suelo urbano	305
i) Suelo urbano común	305
ii) Áreas de planeamiento incorporado	305
iii) Áreas de planeamiento específico	305
iv) Áreas de planeamiento remitido	305
b. Suelo urbanizable	305
i) Suelo urbanizable programado incorporado	306
ii) Suelo urbanizable programado	306
iii) Suelo urbanizable no programado	306
c. Suelo no urbanizable	306
i) Suelo no urbanizable común	306
ii) Suelo no urbanizable protegido:	306
Suelo no urbanizable de protección especial	306
Suelo no urbanizable de protección ecológica	306
Suelo no urbanizable de protección forestal	306
Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas	306
<b>2. Terrenos dotacionales</b>	<b>306</b>





a. Sistemas generales _____	306
b. Dotaciones locales _____	307
<b>3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo. _____</b>	<b>307</b>
a. En el suelo urbano _____	307
b. En el suelo urbanizable _____	307
c. En el suelo de sistemas generales. _____	308
<b>4. Régimen del suelo urbano _____</b>	<b>308</b>
<b>5. Régimen del suelo urbanizable. _____</b>	<b>309</b>
Suelo urbanizable programado incorporado _____	309
Suelo urbanizable programado _____	309
Suelo urbanizable no programado _____	309
<b>6. Régimen del suelo no urbanizable. _____</b>	<b>309</b>
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>311</b>
Planeamiento urbanístico _____	311
<b>Capítulo 5. Planeamiento urbanístico _____</b>	<b>311</b>
1. Plan General de ordenación urbana (PGOU). _____	311
2. Planes de Sectorización. _____	313
3. Planes parciales. _____	315
4. Planes especiales _____	316
5. Estudios de detalle. _____	317
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos. _____	318
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>319</b>
El problema de la sobredimensión del urbanismo de la Comunidad de Madrid. _____	319
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>344</b>
Instrucción 2/2017 criterios aplicación de art. 36.6 ley 9/2001 del suelo de la CAM. Determinaciones sobre las redes públicas imponiendo unos estándares para dimensionar la reserva de suelo que debe efectuar el planeamiento. _____	344
<b>PARTE CUARTA. _____</b>	<b>348</b>
Licencias urbanísticas. _____	348
<b>Capítulo 6. Licencias urbanísticas. _____</b>	<b>348</b>
1. Licencia urbanística. _____	348
2. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	348
3. Actos no sujetos a licencia urbanística. _____	349
5. Vigencia de las licencias urbanísticas. _____	350
6. Prórroga de las licencias urbanísticas. _____	351
7. Transmisión de la licencia urbanística. _____	351
8. Procedimiento de solicitud de licencia. _____	352



<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>353</b>
Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). La Ordenanza de Madrid.	353
1. Solicitud de acreditación para la habilitación como entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU)	353
2. El Protocolo y Guía Metodológica en Materia de Urbanismo, que ha sido elaborado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid en respuesta a la implantación del nuevo modelo de tramitación de licencias urbanísticas previsto en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), en la que se da entrada a la colaboración de entidades privadas en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU).	355
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>412</b>
La intervención de las entidades colaboradoras urbanísticas (ECU) en las solicitudes de licencias o declaraciones responsables en tramitación dentro del APE.16.11 ciudad aeroportuaria y parque de Valdebebas (Madrid).	412
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>417</b>
Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)	417
<b>PARTE QUINTA.</b>	<b>464</b>
Ejecución del planeamiento.	464
<b>Capítulo 7. Sistema de cooperación.</b>	<b>464</b>
1. Modalidades de gestión.	464
2. Sociedades urbanísticas.	465
3. Consorcios urbanísticos.	465
<b>Capítulo 8. Juntas de compensación en Madrid.</b>	<b>467</b>
1. Ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el sistema de compensación.	467
2. Sistema de compensación.	468
3. Ejecución directa por los propietarios.	469
4. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.	469
5. Desarrollo del sistema de compensación.	470
<b>Capítulo 9. Sistema de expropiación.</b>	<b>472</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>474</b>
Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid.	474
<b>PARTE SEXTA</b>	<b>501</b>
Convenios urbanísticos	501
<b>Capítulo 10. Convenios urbanísticos en Madrid.</b>	<b>501</b>
1. Concepto, alcance y naturaleza de los convenios urbanísticos en Madrid.	501



2. Objeto. _____	501
3. Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	502
4. Celebración y perfeccionamiento. _____	502
5. Publicidad. _____	503
<b>PARTE SÉPTIMA</b> _____	<b>504</b>
Deber de conservación y ruina. _____	504
<b>Capítulo 11. La ruina urbanística.</b> _____	<b>504</b>
1. Situación legal de ruina económica y urbanística. _____	504
2. Situación de ruina física inminente. _____	505
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>506</b>
Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid. _____	506
Sujetos obligados. _____	507
Contenido del IEE _____	507
Modelo y formato del IEE _____	508
Vigencia _____	508
Facultades municipales _____	508
Registro del IEE _____	508
Calendario para la implantación del IEE. _____	509
<b>PARTE OCTAVA</b> _____	<b>520</b>
Formularios. _____	520
<b>A. REPARCELACIÓN FORZOSA</b> _____	<b>520</b>
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	520
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	524
a. Providencia de alcaldía _____	524
b. Informe de secretaría _____	524
c. Providencia de alcaldía _____	529
d. Publicaciones. _____	530
e. Notificaciones y certificaciones. _____	531
f. Providencias. _____	532
g. Resolución. _____	533
h. Publicaciones. _____	534
i. Informes Técnicos. _____	537
<b>MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.</b> _____	<b>547</b>
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	547
a. Modelo 1. _____	547
b. Modelo 2. _____	548
c. Modelo 3. _____	549
d. Modelo 4. _____	550
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	551



<b>3. Notificación a los interesados.</b>	<b>552</b>
<b>4. Anuncio.</b>	<b>553</b>
<b>5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.</b>	<b>554</b>
<b>6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas</b>	<b>555</b>
<b>7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).</b>	<b>555</b>
<b>8. Incoación a iniciativa privada: Edicto</b>	<b>556</b>
<b>9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable</b>	<b>556</b>
a. Modelo 1.	556
b. Modelo 2.	557
c. Modelo 3.	558
d. Modelo 4.	559
<b>10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación</b>	<b>560</b>
a. Modelo 1.	560
b. Modelo 2.	561
<b>11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación</b>	<b>562</b>
<b>12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación</b>	<b>562</b>
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	562
a. Modelo 1.	571
b. Modelo 2.	571
<b>13. Proyecto de Reparcelación</b>	<b>572</b>
Modelo 1	572
Modelo 2.	590
<b>14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo</b>	<b>596</b>
<b>15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.</b>	<b>606</b>
<b>16. Expediente de normalización de fincas</b>	<b>606</b>
<b>17. Apertura del trámite de información pública</b>	<b>615</b>
a. Modelo 1	615
b. Modelo 2	616
<b>18. Certificación del resultado del trámite de información pública</b>	<b>616</b>
<b>19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal</b>	<b>617</b>
a. Modelo 1.	617
b. Modelo 2.	618
<b>20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración</b>	<b>619</b>
<b>21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.</b>	<b>619</b>
a. Modelo 1.	619
b. Modelo 2.	620
<b>22. Anuncio de aprobación inicial.</b>	<b>621</b>
<b>23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados</b>	<b>622</b>



<b>24. Certificación del resultado del trámite de información pública</b>	<b>624</b>
<b>25. Tramitación de las alegaciones.</b>	<b>625</b>
<b>26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.</b>	<b>625</b>
a. Modelo 1.	625
b. Modelo 2.	626
<b>27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.</b>	<b>629</b>
<b>28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>630</b>
a. Modelo 1.	630
b. Modelo 2.	631
<b>29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria</b>	<b>631</b>
<b>30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>632</b>
<b>31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b>	<b>632</b>
a. Modelo 1	632
b. Modelo 2	633
c. Modelo 3	635
d. Modelo 4	636
<b>32. Anuncio de la aprobación definitiva.</b>	<b>637</b>
a. Anuncio de publicación	637
b. Notificación a los interesados	638
<b>33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b>	<b>639</b>
<b>34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva</b>	<b>640</b>
<b>35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación</b>	<b>641</b>
<b>36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización</b>	<b>642</b>
<b>37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación</b>	<b>643</b>
a. Formalización mediante escritura pública	643
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	643
c. Protocolización mediante acta notarial	646
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	647
<b>38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita</b>	<b>648</b>
<b>39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación</b>	<b>652</b>
<b>40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación</b>	<b>653</b>
<b>41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad</b>	<b>654</b>
<b>42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.</b>	<b>654</b>
<b>43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua</b>	<b>656</b>
<b>44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el</b>	



Proyecto de Urbanización) . \_\_\_\_\_ 658

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 661

**B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. \_\_\_\_\_ 665**

**1. Expediente administrativo del proyecto de compensación \_\_\_\_\_ 665**

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. \_\_\_\_\_ 665
- b. Escrito del propietario único \_\_\_\_\_ 667
- c. Actuación municipal \_\_\_\_\_ 668
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 669
- e. Información pública y notificación a los propietarios. \_\_\_\_\_ 670
- f. Adhesión a la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 671
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 671
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta \_\_\_\_ 673
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación \_\_\_\_\_ 674
- j. Informe técnico \_\_\_\_\_ 674
- k. Informe jurídico \_\_\_\_\_ 675
- l. Aprobación inicial. \_\_\_\_\_ 675
- m. Información pública y audiencia de los propietarios \_\_\_\_\_ 676
- n. Aprobación definitiva \_\_\_\_\_ 677
- ñ. Supuestos especiales. \_\_\_\_\_ 679

**2. Proyecto de Compensación. \_\_\_\_\_ 679**

- a. Formulario de Proyecto de compensación \_\_\_\_\_ 679

**I.- BASES LEGALES \_\_\_\_\_ 680**

**II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA \_\_\_\_\_ 680**

**III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES \_\_\_\_\_ 681**

**IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . \_\_\_\_\_ 684**

**V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE \_\_\_\_\_ 684**

**VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES \_\_\_\_\_ 685**

**VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS \_\_\_\_\_ 685**

**VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN \_\_\_\_\_ 685**

**IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN \_\_\_\_\_ 685**

**X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA \_\_\_\_\_ 688**

**XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA \_\_\_\_\_ 688**

**XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO \_\_\_\_\_ 688**

**XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL \_\_\_\_\_ 689**

**XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN \_\_\_\_\_ 689**

- b. Modelo 2. \_\_\_\_\_ 690



Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos _____	698
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo _____	699
Parcelas resultantes _____	699
Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____	703
Cuenta de liquidación provisional _____	704
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	704
<b>I.- BASES LEGALES _____</b>	<b>704</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____</b>	<b>704</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES _____</b>	<b>705</b>
<b>IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO _____</b>	<b>707</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____</b>	<b>707</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____</b>	<b>707</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____</b>	<b>708</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____</b>	<b>708</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____</b>	<b>708</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO _____</b>	<b>709</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____</b>	<b>710</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____</b>	<b>710</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____</b>	<b>710</b>
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación _____	711
<b>COMENTARIOS PRÁCTICOS. _____</b>	<b>712</b>
<b>JURISPRUDENCIA PRÁCTICA. _____</b>	<b>713</b>
<b>3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación. _____</b>	<b>713</b>
<b>4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación _____</b>	<b>713</b>
<b>5. Estatutos de la junta de compensación. _____</b>	<b>714</b>
a. Modelo 1. _____	714
b. Modelo 2. _____	747
<b>Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines _____</b>	<b>747</b>
<b>Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes _____</b>	<b>749</b>
<b>Título III. De los Órganos de Gobierno _____</b>	<b>754</b>
<b>6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación). _____</b>	<b>763</b>
a. Modelo 1. _____	763
b. Modelo 2. _____	771
c. Modelo 3 (con urbanizador). _____	776
<b>7. La inscripción registral de la junta. _____</b>	<b>779</b>



a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación _____	779
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. _____	780
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación. _____	781
<b>8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación _____</b>	<b>781</b>
<b>9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento _____</b>	<b>782</b>
<b>10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización _____</b>	<b>784</b>
<b>ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____</b>	<b>785</b>
<b>A) Formulación del proyecto de compensación. _____</b>	<b>785</b>
<b>B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. _____</b>	<b>788</b>
<b>C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. _____</b>	<b>788</b>
<b>D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. _____</b>	<b>789</b>
<b>E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____</b>	<b>789</b>
<b>F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- _____</b>	<b>789</b>
<b>H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____</b>	<b>790</b>
<b>I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. _____</b>	<b>791</b>
EXPONE _____	791
<b>C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____</b>	<b>792</b>
<b>1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____</b>	<b>792</b>
<b>2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____</b>	<b>805</b>
<b>3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____</b>	<b>806</b>
<b>5. Información pública: Anuncio. _____</b>	<b>810</b>
<b>6. Certificación del secretario _____</b>	<b>811</b>
<b>7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____</b>	<b>812</b>
<b>8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____</b>	<b>813</b>
<b>9. Notificaciones a interesados. _____</b>	<b>815</b>
<b>10. Anuncio público. _____</b>	<b>815</b>
<b>11. La asamblea constituyente _____</b>	<b>816</b>
<b>12. Adhesión a la entidad _____</b>	<b>816</b>
<b>13. Acta de constitución _____</b>	<b>817</b>
<b>14. Escritura de constitución. _____</b>	<b>818</b>
<b>14. Ratificación de la constitución de la entidad _____</b>	<b>820</b>
<b>15. Acuerdo de disolución de la entidad _____</b>	<b>821</b>
<b>16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____</b>	<b>822</b>





17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	823
<b>D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____</b>	<b>823</b>
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	824
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	825
3. Dictamen jurídico. _____	834
4. Aprobación inicial. _____	835
5. Anuncios. _____	835
6. Aprobación definitiva. _____	836
7. Requisitos administrativos. _____	837
<b>E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____</b>	<b>838</b>
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	838
2. Descripción del bien expropiado _____	838
3. Descripción de un edificio expropiado _____	839
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	839
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	840
6. Hoja de aprecio de la administración _____	840
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	842
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	843
9. Propuesta de adquisición _____	844
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	844
11. Modelo de convenio _____	845
<b>FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____</b>	<b>847</b>
<b>F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____</b>	<b>852</b>
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	852
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	853
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	858
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	860
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	862
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	864
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	866
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	



_____	868
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____	872
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	874
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	877
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial _____	882
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	884
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria _____	886
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	888
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	890
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	892
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	896
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	898
<b>G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____</b>	<b>900</b>
1. Providencia de alcaldía _____	900
2. Informe de secretaría _____	901
3. Textos preliminares y diligencias. _____	902
4. Publicidad. _____	905
5. Alegaciones. _____	906
6. Informes técnicos. _____	907
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	910
8. Diligencias finales. _____	912
9. Informes y dictámenes. _____	913
10. Acuerdo plenario. _____	916



---

## PARTE PRIMERA.

*El urbanismo de Madrid.*

**Introducción al urbanismo de Madrid.**

*1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.*