

Compulsado y conforme con el original  
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 11 de Abril de 2011  
El Funcionario,

**TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR  
ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y EL  
PROPIETARIO UNIDAD DE EJECUCION-27 PARA EJECUCIÓN DE  
PLANEAMIENTO**

En Alcalá de Henares, a once de abril de dos mil once :

**REUNIDOS**

De una parte:

Don Bartolomé González Jiménez, Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra parte:

Don QUINTÍN FERNÁNDEZ LÓPEZ, mayor de edad, vecino de Madrid, calle  
1, con DNI nº

**INTERVIENEN**

D. Bartolomé González Jiménez, en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en uso de las facultades que le están atribuidas.

D. Quintín Fernández López, en representación de la sociedad CANGAS, S.A., domiciliado en Montevideo (Uruguay), calle Paysandú nº 935, con CIF nº N-5241205C, en virtud de escritura de apoderamiento autorizada ante el Notario de Montevideo Don Enrique Javier Zerbino Stajano, el día 6 de Noviembre de 1996, bajo el número 07903/07 de su protocolo.

Computado y conforme con el original  
ergo a la vista.

de Henares, el día de septiembre de 2011

Cada una de las partes con la personalidad con que respectivamente interviene, tienen y reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente documento y al efecto

## EXPONEN

I.- Que la Sociedad CANGAS, S.A., es dueña en pleno dominio de los solares que constituyen la totalidad de la Unidad de Ejecución nº 27 de Alcalá de Henares, calificados como Suelo Urbano No Consolidado.

II.- Que el desarrollo urbanístico se realiza a través del Plan Parcial de Reforma Interior como figura de Planeamiento.

III.- Que el sistema de actuación que desarrolla la Unidad de Ejecución es el de compensación que junto con la urbanización de la Unidad a través del correspondiente Proyecto de Urbanización darán como resultado el desarrollo urbanístico completo con la correspondiente adjudicación de parcelas resultantes con la condición de "Solar".

IV.- Que el Propietario Único de la Unidad de Ejecución nº 27 (U.E.-27), ha presentado la Iniciativa Urbanística por ejecución directa bajo el sistema de compensación según lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

V.- Que interesando a las partes el completo desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 27 con la urbanización de la misma y en cumplimiento del Artículo 246 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establecen el presente Convenio para la Ejecución del Planeamiento de la Unidad de Ejecución nº 27 que se regulará por las siguientes

## ESTIPULACIONES

### RESPECTO A LAS BASES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

PRIMERA.- Bases de Actuación Urbanística a desarrollar, con programación temporal de la urbanización (apartado a)), punto 3 del artículo 246.



*[Handwritten signature]*

Compuisado y conforme con el original  
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 11 de Abril de 2011

El Funcionario,

## 1.1. BASES

### PRIMERA.- Objeto y Marco de actuación.

Estas Bases de Actuación regirán la actividad de la Unidad de Ejecución nº 27, (UE-27) a efectos de la ejecución urbanística de acuerdo con los objetivos establecidos en la norma urbanística.

El contenido urbanístico de la actuación se regula por la Modificación Puntual del Plan General de Alcalá de Henares en el ámbito de la UE-27, vigente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 15 de noviembre de 2007.

El Propietario Único en aplicación de estas Bases de Actuación, observará lo dispuesto en el marco legal formado por la normativa estatal y autonómica aplicable.



### SEGUNDA.- Contenido.

En la Modificación Puntual del Plan General de Alcalá de Henares a través de su ficha de ordenación de este ámbito, Unidad de Ejecución UE-27 establece como sistema de actuación el de Compensación.

Estas bases tienen el contenido adecuado para poder gestionar la actuación por el Promotor de la misma con arreglo a tal criterio de actuación y a las determinaciones complementarias de la Ficha, además de las determinaciones concretas exigidas por el artículo 167.1 del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU).

### TERCERA.- Delimitación.

La delimitación de la Unidad de Ejecución UE-27, se realiza en el Plan Parcial de Reforma Interior.

### CUARTA.- Aprovechamiento y cargas.

El propietario Único a través del Proyecto de Reparcelación lleva a cabo el reparto equitativo de beneficios y cargas que establece la Modificación Puntual para el ámbito

Compulsado y conforme con el original  
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 11 de Abril de 2011

de la Unidad de Ejecución nº 27, de acuerdo a los principios legales que configuran los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.

La edificación total para usos lucrativos a repartir en el ámbito es la que figura cuantificada en la ficha de la Modificación Puntual y en el Proyecto de Reparcelación.

QUINTA.- Deber de abonar los gastos.

Los gastos de urbanización y proyectos serán abonados por el propietario único de la Unidad de Actuación.

SEXTA.- Criterios para valorar las fincas aportadas.

Con carácter general las valoraciones del suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en su artículo 21 y siguientes.

En caso de discordancia entre títulos y realidad de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos, en los términos del artículo 103.3 del mismo RGU.

La valoración de las fincas aportadas se referirá al momento de inicio del Procedimiento de Compensación de acuerdo con el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y el artículo 161.1 del RGU.

La valoración de las fincas aportadas se realiza en el Proyecto de Compensación de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Definición precisa de la superficie real de las fincas o parcelas existentes dentro de la Unidad de Ejecución UE-27.
- b) Distribución del Aprovechamiento Total de la Unidad con referencia a cada parcela.

SÉPTIMA.- Criterios de valoración de derechos reales o personales y concesiones.

En el caso concreto que nos ocupa no existen derechos reales o personales ni concesiones administrativas por lo que, por innecesario, no se establece ningún criterio de valoración.



19

Compulsado y conforme con el original  
que tengo a la vista.

Alcalde de Henares, 21 de Abril de 2011

El Funcionario,

OCTAVA.- Valoración de edificaciones, obras, instalaciones y similares.

En el caso concreto que nos ocupa no existe valoración alguna de edificación, obra o instalación existente que deban destruirse por existir un solo propietario lo que hace innecesaria la equidistribución de cargas y beneficios a este efecto.

NOVENA.- Contratación de las obras de urbanización.

La contratación de la Ejecución de las obras de Urbanización se llevará a cabo en cualquiera de las fórmulas admitidas en derecho, ya por adjudicación directa, ya por concurso, concurso-subasta, reservándose al Propietario Único la decisión de adoptar en cada momento en atención a lo que resulte más conveniente para el desarrollo de la Unidad de Ejecución. Las adjudicaciones se harán, en todo caso, con base a criterios de economicidad, ponderando el coste económico, el plazo de ejecución y las garantías, cumplido en todo caso las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del RGU.

DÉCIMA.- Criterio de valoración y adjudicación de las parcelas resultantes.

Es necesaria esta determinación en el caso presente por tratarse de Propietario Único.

UNDÉCIMA.- Adjudicación al Municipio.

- 1.- El Proyecto de Reparcelación identifica las cesiones obligatorias y gratuitas perceptivas a favor del Municipio. Estas adjudicaciones se harán libres de cargas y gravámenes para su afectación a los usos previstos de acuerdo con el Planeamiento.
- 2.- Estas cesiones al Ayuntamiento deberán realizarse con su urbanización completa de acuerdo con el Proyecto de Urbanización correspondiente que se ejecutará a cargo de la Propiedad.

DUODÉCIMA.- Ejecución de las Obras de urbanización y responsabilidad.

El Propietario Único será responsable directamente ante la Administración Actuante para llevar a cabo las obras de Urbanización necesarias en la Unidad de Ejecución y restantes obligaciones derivadas para ello. El alcance de estas obras se determina en el

Compulsado y conforme con el original  
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 11 de Abril de 2011

El Funcionario,

Proyecto de Urbanización y formarán parte en todo caso los conceptos establecidos en el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## 1.2 PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y RESPONSABILIDAD

PRIMERA.- Las obras de Urbanización se llevarán a cabo en el plazo de doce meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización presentado.

Las obras de edificación podrán llevarse a cabo previa ó simultáneamente a las obras de Urbanización, siempre que se haya garantizado previamente por el urbanizador el 100% del importe total del Presupuesto de Urbanización.

SEGUNDA.- Ofrecimiento de aval bancario (Apartado c, punto 3, art. 246)

La propiedad ofrece como garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, un aval bancario por importe del 10 % del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización. El presupuesto de ejecución material previsto para las obras de urbanización asciende a la cantidad de 2.100.000 €.

El aval bancario referido será depositado en el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el plazo de 10 días hábiles a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización y en todo caso con anterioridad al inicio de las obras de urbanización.

TERCERA.- Cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que estos serán cumplidos (apartado d, punto 3, art. 246)

De conformidad a lo establecido en la Modificación Puntual y Proyecto de Reparcelación las cesiones, libres de cargas y gravámenes, serán las siguientes:

• NO LUCRATIVA:

- Red Viaria ..... 7.914,96 m2s.
- Zonas verdes y espacios libres ..... 6.730 m2s.
- Equipamientos sociales ..... 4.000 m2s.



*[Handwritten signature]*

Compuisado y conforme con el original  
de tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 11 de Abril de 2011

El Funcionario,

• LUCRATIVA:

- 10% del Aprovechamiento Lucrativo..... 3.564,60 m2e

**CUARTA.- Procedimiento de liquidación final de la actuación** (apartado e, punto 3, art. 246).

Los posibles beneficios o pérdidas que resultaren finalmente del desarrollo de la Unidad de Ejecución revertirán o serán asumidas por el Propietario Único.

**QUINTA.- Forma de conservación de la urbanización una vez ejecutada** (apartado f, punto 3, art. 246)

En tanto en cuanto esa Administración no realice la recepción de las obras, la conservación y mantenimiento corresponderá al Propietario Único, en el caso de que no sea responsabilidad del Contratista.

Una vez recepcionadas las obras por el Ayuntamiento las partes intervinientes acuerdan que la conservación de la urbanización de la Unidad de Ejecución 27 sea a cargo de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que al efecto se constituya con anterioridad a la recepción por parte del Ayuntamiento.

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación tendrá por objeto el mantenimiento de las obras ejecutadas y tendrá vigencia indefinida.

Esta Entidad estará integrada necesariamente por todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que sean propietarias de fincas incluidas dentro del ámbito territorial de la entidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Entidad de Conservación tendrá personalidad jurídica a partir del momento en que sea inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

En caso de transmisión, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que hayan de asumir los futuros propietarios, que se hará constar en la correspondiente Escritura pública, copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento a fin de que las relaciones con todos surtan efectos ante esta Administración.



9  
1

Compulsado y conforme con el original  
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 11 de Diciembre de 2011

El Funcionario,

**SEXTA.- Previsiones y compromisos sobre la edificación** (apartado g, punto 3, art. 246)

- Fijar nº etapas para la ejecución de las obras de urbanización de la U.E. de dos desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Nº 1, etapa para la formalización de los deberes de cesión mediante las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad, de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o reparcelación.
- Nº 2, etapa para el inicio de la ejecución de las obras de edificación de los solares de quince meses desde el inicio de las obras de urbanización, en caso de no se simultáneas.

**SÉPTIMA.- Fincas y porcentajes o cuotas.**



En el Proyecto de Compensación o reparcelación se prevé que el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares materialice su derecho al 10% del aprovechamiento del Sector en la parcela número 2, con una superficie neta de suelo de 3.682,50 m<sup>2</sup> y una superficie edificable de 3.564,60 m<sup>2</sup>. La configuración, delimitación y superficie de la parcela número 2 queda grafiada en el plano nº 3.1 "Plano de configuración, delimitación y superficies de las nuevas parcelas y fincas que se proponen en este proyecto" y en la cédula urbanística de la parcela (cédula de la parcela P-2) plano número 4.1.

- a) Adjudicación de terrenos al único propietario.  
Toda la superficie de suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo privado es objeto de adjudicación al único propietario de suelo.
- b) Adjudicación al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares de terrenos de dominio y uso público. En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1.a), del RDLeg 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo. Se han adjudicado al Ayuntamiento todos los terrenos de dominio y uso público previstos en el Plan Parcial para viales, zonas verdes y equipamientos.
- c) No existen parcelas en proindiviso.

Compulsado y conforme con el original  
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, 11 de Abril de 2011

El Funcionario,

A continuación figuran los cuadros de las fincas resultantes que se adjudican a CANGAS, S.A., con su superficie edificable.

NÚMERO DE PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m2e-	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR -%-
1	INDUSTRIAL	16.097,00	13.955,06	43,4989
3	INDUSTRIAL	17.332,50	15.026,16	46,8377
4	INDUSTRIAL	3.576,00	3.100,16	9,6634
8	SERVICIOS URBANOS	19,25	-	-
9	SERVICIOS URBANOS	19,25	-	-
10	SERVICIOS URBANOS	19,25	-	-
11	SERVICIOS URBANOS	19,25	-	-
TOTAL		37.082,50	32.081,38	100,0000

En el siguiente cuadro se relacionan las parcelas aportadas por el propietario único y su correspondencia con las parcelas resultantes que se adjudican.

PROPIETARIO	PARCELAS APORTADAS		PARCELAS RESULTANTES
	REFERENCIA EN LA MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	NÚMERO DE FINCA REGISTRAL	
CANGAS, S.A.	1	20.814	1 (66,41%)
	2	5043-Bis	1(33,59%)-3-4-8-9-10-11

#### OCTAVA.- Tramitación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 247.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será sometido a información pública, mediante inserción de anuncio en BOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad de Madrid, por un período mínimo de 20 días.

Comprobado y conforme con el texto  
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, *14* de *Septiembre* de *2011*

Examinadas las alegaciones formuladas, en su caso, en el <sup>El Funcionario</sup> trámite de información pública, se procederá a elaborar una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que se dará vista al Propietario Único para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El Convenio se perfeccionará con la ratificación de su texto definitivo por el Ayuntamiento Pleno, a tenor de lo preceptuado en el artículo 247.3 y 4.b de la Ley 9/2001, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo del mismo.

#### Novena.- Interpretación del Convenio.

Las dudas y divergencias que puedan surgir de la interpretación, desarrollo y cumplimiento del presente Convenio, tendrán carecer jurídico-administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 243 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

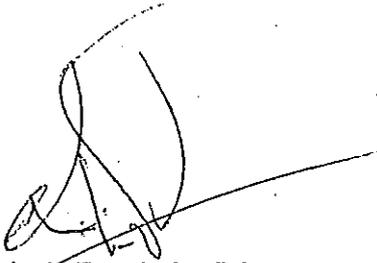


#### DÉCIMA.- Entrada en vigor.

El presente Convenio entrará en vigor el día de su firma, una vez ratificado su texto definitivo conforme con lo preceptuado en el artículo 247 e la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma por duplicado ejemplar el presente texto inicial del Convenio, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

  
Fdo: D. Bartolomé González Jiménez,  
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

  
D. Quintín Fernández López  
SOCIEDAD CANGAS, S.A.