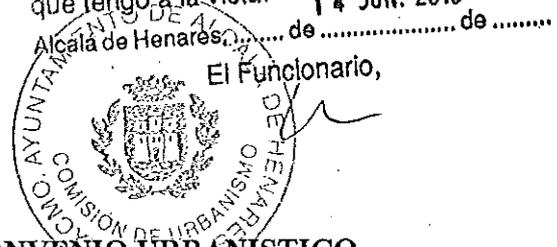


Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 14 JUN. 2010



**TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO
PARA LA EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO ENTRE
EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y
LA SOCIEDAD ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A.**

En Alcalá de Henares, a 14 de junio de 2010

De una parte, Don Bartolomé González Jiménez, Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra parte, Don Miguel Silmi Macías, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte en Madrid, y con D.N.I.
y Don Antonio Alvaredo Calvo, con dirección a estos efectos en Boadilla del Monte, Edificio Arrecife planta baja, y N.I.F

INTERVIENEN

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

D. Miguel Silmi Macías, en nombre y representación de la sociedad ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A, domiciliada en Boadilla del Monte, Avd. de Cantabria s/n, Edificio Arrecife 3 "Sur" de la Ciudad Financiera Banco Santander Central Hispano, S.A, con NIF: A-28100915, de acuerdo con el poder otorgado en escritura pública el 23 de septiembre de 2.009 ante el Notario de Madrid Don Gonzalo Saucá Polanco por Don Manuel del Castillo Caracuel, Consejero Delegado de esta sociedad, cargo que ostenta en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid Don Pedro Garrido Chamorro, el día 20 de noviembre de 2.008, bajo el número 1.891, inscrita en el registro mercantil y de la que entre sus facultades aparecen las de otorgar poderes generales o especiales, con las facultades que libremente determine.

Don Antonio Alvaredo Calvo, en nombre y representación de la sociedad ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A, domiciliada en Boadilla del Monte, Avd. de Cantabria s/n, Edificio Arrecife 3 "Sur" de la Ciudad Financiera Banco Santander Central Hispano, S.A, con NIF: A-28100915, de acuerdo con el poder otorgado el día

Compulgado y conforme con el original
que tengo a la vista.
Alcalá de Henares, a 14 JUN. 2010 de
El Funcionario,

25 de marzo de 2.009, por el notario de Madrid, Don Gonzalo Sañica Polanco, por Don Manuel del Castillo Caracuel, Consejero Delegado de esta sociedad, cargo que ostenta en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid Don Pedro Garrido Chamorro, el día 20 de noviembre de 2.008, bajo el número 1.891, inscrita en el registro mercantil y de la que entre sus facultades aparecen las de otorgar poderes generales o especiales, con las facultades que libremente determine.

Ambas partes en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente convenio urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su virtud,

PRIMERO.- Que por resolución de fecha 17 de mayo de 2.006, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se hizo público el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, donde se estableció que en el ámbito de Planeamiento, Unidad de Ejecución 2-B, situado en el punto kilométrico 28.5 de la Avenida Complutense de Alcalá de Henares, había de desarrollarse como instrumento de Planeamiento, a través de la aprobación de un Plan Parcial de Reforma Interior, donde se fijaría la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución y en cuanto a su Sistema de Ejecución, la iniciativa del Planeamiento Privada, siendo el sistema de actuación el de compensación.

SEGUNDO.- Que con fecha 30 de diciembre de 2.008, la entidad mercantil CENTROS DE EQUIPAMIENTO ZONA OESTE, S.A, adquirió a la sociedad MIYUKI, S.L 2.000, S.L, por título de compraventa, elevada a público ante el notario de Cataluña Don José Javier Cuevas Castaño, con el número 2.749 de su protocolo, los terrenos objeto del presente convenio urbanístico comprendidos en la Unidad de Ejecución 2-B de Alcalá de Henares.

Dicha sociedad ha cambiado su denominación social a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A, en virtud de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada por el notario de Madrid Don Pedro Garrido Chamorro, el día 16 de diciembre de 2.008, con el número 2.019 de su protocolo.

TERCERO .- Que con fecha 30 de junio de 2.006, la anterior propietaria Miyuki 2.000, S.L presentó solicitud de Iniciativa de Ejecución Directa para el desarrollo urbanístico de los terrenos de la Unidad de Ejecución 2-B conforme a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CUARTO.- Que, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., como propietaria única de los terrenos afectados, en función de lo previsto en el artículo 106.2 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede a la formalización de un convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento de dicho ámbito en el que se

que tengo a la vista. 14 JUN. 2010
Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

figen las condiciones para su desarrollo y gestión, con el contenido previsto en el artículo 246 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

QUINTO.- Que el Excmo. Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada con fecha 15 de julio de 2.008, ha procedido a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 2-B, donde se describe los parámetros urbanísticos como consecuencia de aplicar las determinaciones que se recogen en el texto de la Modificación Puntual de la citada Unidad de Ejecución.

SEXTO.- La Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución 2-B del Plan General establece como deberes de cesiones y cargas las reflejadas en la ficha de Condiciones Particulares para la Ordenación que serán las previstas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana y en la Ley 9/2.001, completadas con las establecidas en el Convenio Urbanístico celebrado entre la propiedad y el Ayuntamiento, el cual fue ratificado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 17 de octubre de 2006 y suscrito su texto definitivamente el 3 de noviembre de 2006, por tanto anterior a las Leyes autonómica y estatal 3/2007 y 8/2007, autonómica y estatal respectivamente, las cuales se concretan en:

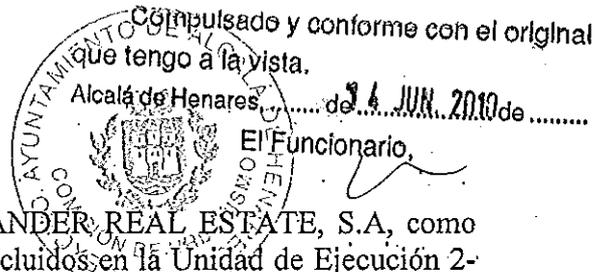
La cesión al municipio, en solares, de las superficies precisas para la materialización del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, destinados por el Ayuntamiento a la Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública con destino a alquiler para jóvenes, más un 5% del aprovechamiento urbanístico (2644 m²/c) con motivo de la materialización del derecho de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Esta cesión se concentrará en una sola parcela de cesión obligatoria y gratuita, y libre de toda carga o gravamen, tal y como específica en el Proyecto Refundido del Plan Parcial de la U.E nº 2-B. Aprobado Definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada al 15 de julio de 2.008..

SEPTIMO.- Que con fecha 13 de febrero de 2.007 ha sido aprobado inicialmente el Proyecto de urbanización, habiendo pasado el período de información pública mediante publicación en el B.O.C.M de fecha 14 de junio de 2.007, encontrándose, en estos momentos, pendiente de aprobación definitiva.

OCTAVO.- En función de todo ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio urbanístico, al amparo de lo dispuesto en los artículos 244.b y 246 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Es objeto del presente convenio urbanístico dar cumplimiento a lo determinado en el artículo 106.2 de la Ley 9/2.001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y regular las obligaciones de cesión y urbanización en el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2-B.



SEGUNDA.- La mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A, como única propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 2-B, llevará a cabo la actuación urbanística prevista para la misma en la Modificación Puntual del Plan General, con estricto cumplimiento de las determinaciones contenidas al respecto en éstas, así como en los instrumentos que, en su caso, lo desarrollan en el Plan Parcial de Reforma Interior, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de julio de 2.008.

TERCERA.- La mercantil, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. iniciará las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización en tramitación, en un plazo máximo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siempre que se cuente con todos los permisos de los organismos intervinientes en el proceso.

CUARTA.- En virtud de las previsiones del artículo 19.3 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, por remisión de lo establecido en el artículo 20.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, el Ayuntamiento acepta expresamente la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal. En otro caso, las obras de edificación deberán iniciarse en un plazo no superior a 24 meses desde la terminación de las obras de urbanización, siempre y cuando se hayan concedido las preceptivas licencias de edificación que las ampare, que deberán ser solicitadas con anterioridad al plazo de tres meses fijado, así como contar con todos los permisos administrativos previos de los organismos intervinientes en el proceso urbanizadorio.

QUINTA.- Para poder llevar a cabo de forma simultánea las obras de edificación y urbanización, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas últimas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso, la mercantil, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar, y aportará las garantías en cuantía suficiente para cubrir dicho coste en los términos y modos previstos por la legislación vigente. Estas garantías serán independientes y sin perjuicio de las determinadas en el artículo 246.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se concretan en la estipulación séptima.

SEXTA.- En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de urbanización, la mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., se compromete formalmente a la no ocupación por terceros ni utilización de las edificaciones, hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones y el efectivo cumplimiento de los servicios correspondientes, así como la concesión de la Licencia de Primera Ocupación. Dicho compromiso incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros que impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella

Compuisado y conforme con el original
que tengo a la vista, 14 JUN. 2010

Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

SÉPTIMA.- A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, la mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. aportará ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, garantías por un importe del 10 por ciento del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización, según el Proyecto aprobado. Dichas garantías se prestarán, mediante cualquiera de las fórmulas previstas por la legislación vigente, en un plazo máximo de quince días anteriores al inicio de las obras.

OCTAVA.- Las cesiones convenidas se realizan de acuerdo con la definición recogida en el Proyecto Refundido del Plan Parcial de la UE Nº 2B, que fue Aprobado Definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de julio de 2.008, en cumplimiento del Convenio urbanístico celebrado el 3 de noviembre de 2006.

NOVENA.- La materialización económica por valor de QUINIENTOS MIL EUROS, // 500.000 €/€, para contribuir en la construcción de un equipamiento dotacional, preferentemente en una escuela infantil, y de esta manera reforzar y ampliar la red de equipamientos de la localidad, tendrá lugar, dentro de los 15 días siguientes a la inscripción en el registro de la propiedad del Proyecto de Reparcelación donde estén incluidas las parcelas DM-1 Y DM-2 y contra la correspondiente carta de pago. La citada cantidad figurará en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

DECIMA.- La materialización económica por valor de 900.000 € que deriva de la ESTIPULACIÓN CUARTA del convenio suscrito entre MIYUKI y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de fecha 3 de noviembre de 2006, y que, según la misma, debió ser abonada por MIYUKI con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se hará efectiva dentro de los 15 días siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por ALTAMIRA, actual propietaria de los terrenos.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, la mercantil ALTAMIRA presentará el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, para proceder a su inscripción, en el improrrogable plazo de 15 días a contar desde la adopción del acuerdo de aprobación.

Este pago se realizará en aras del cumplimiento de la estipulación antes mencionada del convenio, y con el único interés de proceder a la formulación del planeamiento de desarrollo y su ejecución.

UNDÉCIMA.- La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez haya tenido acceso al Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación citado, estén totalmente terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento las obras de urbanización y cumplidos los compromisos asumidos por el promotor, en cuyo momento se procederá, en su caso, a la devolución de las garantías prestadas.

DUOCÉCIMA.- Dadas las características de la actuación, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares asumirá la conservación de los suelos objeto de cesión previstas en la Unidad de Ejecución, con arreglo a la Ley 9/2001, una vez sean recepcionadas las obras definitivamente.

Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista.
Alcalá de Henares, de 14 JUN. 2010 de
El Funcionario,

DECIMO TERCERA.- Con independencia de que el presente convenio lo suscribe ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., como unico propietario de los terrenos; la posible enajenación de los mismos, en su caso, no modificará la situación de su titular dominical respecto de los compromisos establecidos en este convenio, conforme a lo previsto en el artículo 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, de 20 de junio y de forma análoga, en el artículo 10.2 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En virtud de ello, deberán ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación en el Registro municipal de copia autorizada de la escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones de este convenio.

DECIMO CUARTA.- El presente convenio, de carácter urbanístico, responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento, a lo dispuesto en el artículo 243 y siguientes de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tratándose de convenio de la naturaliza prevista en el artículo 244.b) de la citada Ley.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente documento convencional por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.



[Handwritten signature]
14/06/10

[Handwritten signature]