

**TEXTO DEFINITIVO CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL
PLANEAMIENTO SECTOR 30-B DEL P.G.O.U.**

En Alcalá de Henares, a 15 de marzo de 2021

REUNIDOS

De una parte,

Don Alberto Blázquez Sánchez, Ilmo. Sr. Concejal de Urbanismo de Alcalá de Henares.

Y de otra parte,

Y D. Daniel Rodríguez Olay con D.N.I. nº con domicilio a estos efectos

Y D^a Sonia Rodríguez Mateo, con D.N.I. nº con domicilio a estos efectos

INTERVIENEN:

D. Alberto Blázquez Sánchez, en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de la Resolución de la Alcaldía-Presidencia nº 2031 de fecha 20 de Junio de 2019 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. Daniel Rodríguez Olay, en nombre y representación, de la compañía denominada "EUROPASTRY, S.A.", con C.I.F. número A-58-695032, domiciliada en Sant Cugat del Valles (Barcelona), Plaza Xavier Cugat, número 2, Edificio C planta 4^a del Parc de Oficinas Sant Cugat Nord; constituida, por tiempo indefinido, bajo la denominación "Inbar, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Solís Lluch, el día 28 de abril de 1988. Fue cambiada su denominación por la de "Servispa, S.A.", en escritura autorizada por el citado Notario, Señor Solís, el día 5 de mayo de 1988. Fueron adaptados sus estatutos a la vigente legislación, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Antonio Clavera Esteva, el día 17 de junio de 1992; adoptada su actual denominación, en escritura autorizada por el citado Notario, Señor Clavera, el 1 de julio de 1995. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 24789, hoja B-76007, inscripción 15^a.

Ésta facultado para este acto en virtud del poder especial otorgado mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé el día 4 de marzo de 2021 con el número 434 de su protocolo. Copia de la cual se acompaña como **ANEXO I**.

D^a Sonia Rodríguez Mateo en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector 30-B, española, con domicilio en Madrid, 28009, Av. Menéndez Pelayo, nº 49, 1º dcha. Fue constituida por tiempo necesario, hasta conseguir la total realización del objeto para el que se constituyó, desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

virtud de escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Jaime Recarte Casanova el día 7 de octubre de 2008, con el número 3.190 de su protocolo, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 24 de septiembre de 2009 a los folios 50 y 50 vuelto del libro 48 inscripción 1.328, tiene C.I.F. número V-83902163.

Esta especialmente facultada para este acto en virtud de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de la Junta de Compensación en su reunión celebrada el 16 de enero de 2020 según resulta de la Certificación expedida por Doña Inmaculada Robisco López en su calidad de Secretaria de la Junta de Compensación, con el Visto Bueno de su Presidente Don Mariano Alonso Díaz que se acompaña como **ANEXO II**.

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

EXPONEN

PRIMERO.- Que el Sector 30 B del P.G.O.U. de Alcalá de Henares cuenta con un Plan Parcial que fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2008, produciéndose la constitución de la Junta de Compensación el 7 de octubre del mismo año 2008, si bien por las circunstancias económicas sobrevenidas no alcanzó su desarrollo urbanístico.

Que con fecha 5 de Febrero de 2019 la mercantil Europastry, S.A. suscribió con todos los propietarios adheridos a la Junta de Compensación y con los futuros propietarios de los derechos urbanísticos que como Excesos tiene el Sector 30 B, sendas escrituras públicas de Compraventa ante el notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez (protocolos 366 y 367) sujetos a ciertas condiciones suspensivas, relativas al desarrollo del Sector 30 B para adecuarse a las necesidades de instalación de una factoría de producción de Europastry. Con posterioridad, el día 25 de julio de 2019 y ante el mismo notario (protocolo 3.465), la citada empresa suscribió otra escritura de compraventa con la Junta de Compensación respecto a una cuota parte de la finca registral nº 6.245 objeto de un Expediente de Expropiación por no incorporarse a la Junta de Compensación de su titular D^a María Lázaro Martínez. En las tres referidas escrituras de compraventa se establece que la tramitación de toda la Modificación de Planeamiento, Plan Parcial, y del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación) sería iniciada por la Junta de Compensación contando con la conformidad de Europastry y se establecían las siguientes Condiciones Suspensivas:

- La adquisición de la totalidad de los derechos urbanísticos del Sector 30 B, que incluye los de todos los propietarios de los terrenos originales, de los denominados Excesos (en tramitación del Sistema General SGVE-E, Isla del Colegio) y del Expediente de Expropiación de la Sra. Lázaro Martínez.
- La aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 30 B, que establece entre otras cuestiones la sustitución por su equivalente económico (monetización) del 10% de Cesión Obligatoria a favor del Excmo. Ayuntamiento, por necesitar la empresa Europastry toda la edificabilidad del Sector 30 B para su proyecto industrial.

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

El plazo para el cumplimiento de las citadas condiciones suspensivas es de dieciocho (18) meses a contar desde la fecha de las escrituras públicas de compraventa citadas (el 5 de febrero de 2019), pudiendo contar con una prórroga de otros seis (6) meses.

SEGUNDO.- Que en el momento presente se encuentra aprobado definitivamente el Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan Parcial por el Pleno en sesión celebrada el 20 de Octubre de 2020, que recoge la sustitución de la Cesión Obligatoria del 10% de Aprovechamiento al Ayuntamiento por compensación económica.

Asimismo se encuentra en tramitación el Proyecto de Urbanización adaptado a la Modificación Puntual del Plan Parcial referida en el párrafo anterior, el cual ha sido Aprobado Inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de diciembre de 2019.

El Proyecto de Expropiación de la propietaria Doña María Lázaro Martínez no adherida a la Junta de Compensación ha sido aprobado definitivamente por Acuerdo 43/2020, de 29 de octubre, de la Comisión de Urbanismo de Madrid, ello sin perjuicio de la determinación definitiva del justiprecio ante el Jurado de Expropiación Territorial instada por los herederos de dicha señora.

Por último el Proyecto de Reparcelación, se encuentra en tramitación y está pendiente de su Aprobación Inicial, conforme con lo establecido en la Modificación Puntual del Plan Parcial y prevé la sustitución de la cesión obligatoria del Aprovechamiento del Ayuntamiento (10%) por compensación económica. Habiendo sido objeto de valoración dicha compensación económica por los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento estableciendo la misma en 992.280,54 €, la cual ha sido objeto de actualización y justificación mediante informes de fecha 19 de febrero de 2020 y se incorporará al Proyecto de Reparcelación como ANEXO 4 y al presente documento como **ANEXO III**.

TERCERO.- Que cumplidas las Condiciones Suspensivas establecidas en las escrituras públicas de compraventas referidas en el expositivo Primero anterior, la mercantil Europastry, S.A. adquirirá la plena propiedad de todos los derechos urbanísticos del Sector 30 B como en PROPIETARIO ÚNICO.

Que en el momento que se cumplan las Condiciones Suspensivas, la tramitación urbanística de la Modificación Puntual del Plan Parcial se encontrará con el nuevo Plan Parcial (Modificado), y los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación pendientes de su Aprobación Definitiva. Debiendo sustituir la mercantil Europastry, S.A. en su carácter de Propietario Único a la Junta de Compensación y ésta ser objeto de disolución y liquidación asumiendo el citado Propietario Único las obligaciones del desarrollo urbanístico del Sector 30 B.

Que el artículo 106.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece:
“Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución la

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley". A tal fin se desarrolla este Convenio Urbanístico para la ejecución del planeamiento que sustituye el desarrollo de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del Sector 30 B que inicialmente recogía la Iniciativa Urbanística para la aplicación del Sistema de Compensación aprobada en su día, cuyo objeto es determinar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.

CUARTO.- Que como se ha dicho en el expositivo Segundo anterior, la Modificación Puntual del Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación en tramitación establecen la sustitución de la Cesión Obligatoria al Ayuntamiento (10%) por la compensación económica, por ser ésta imprescindible para el desarrollo industrial propuesto por Europastry, S.A.

El artículo 96.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece: *"Cuando no sea posible previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico..."*

En el caso del Sector 30 B se producirá dicha sustitución por el equivalente económico, (992.280,54 €) valoración que se acompaña a este Convenio (como **ANEXO III**) y teniendo el mismo el carácter de previa aceptación que establece el citado artículo 96.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con el propósito anunciado en esta parte expositiva, ambas partes en la representación que actúan y reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del presente documento, convienen en formalizar el presente Convenio Urbanístico, con el contenido previsto en el artículo 246 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El presente Convenio sustituirá cuando se cumplan las Condiciones Suspensivas referidas en la parte expositiva, la tramitación prevista por Junta de Compensación para el desarrollo del Sistema del Sector 30 B conforme con lo establecido en el artículo 108.2.c de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, al haber adquirido Europastry, S.A. el carácter de propietario único de los terrenos afectados.

De conformidad con lo anterior, quedará sin efecto la Junta de Compensación dada la inutilidad de la misma en el caso presente de Propietario Único de los terrenos que conforman el ámbito afectado por la actuación urbanística.

Europastry, S.A. en su carácter de futuro propietario único de los terrenos afectados se compromete a su desarrollo en los términos y condiciones establecidos en él, y especialmente, a cumplir el PLAN DE ETAPAS determinado conforme al detalle que se adapta al mismo (que es copia de lo establecido en el Plan Parcial):

I. PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial prevé el desarrollo del Sector en veinticuatro (24) meses. A tal efecto se establecen los siguientes hitos y plazos de desarrollo:

- Proyecto de Reparcelación:
Está presentado y en tramitación.
- Proyecto de Ejecución de la Urbanización
Está presentado y en tramitación.
- Obras de Urbanización:
 - Inicio:
Doce (12) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Ejecución de la Urbanización.
 - Terminación:
Veinticuatro (24) meses desde el inicio.
 - Solicitud de recepción:
Un (1) mes desde la terminación de las mismas.
 - Entidad de conservación:
Se constituirá expreso, a la recepción de la urbanización, con carácter anterior o simultáneo a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

II.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Este Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución fijando una situación idéntica para todo el Sector.

III.- SISTEMA DE EJECUCIÓN

El sistema es el de Ejecución privada por Compensación e Iniciativa de los Propietarios.

IV.- PROGRAMA

De conformidad con los plazos señalados en este apartado, la ejecución del Plan Parcial, es decir, su gestión y urbanización completa, se programa para poder ser realizada en una única etapa de dos años que cubre la superficie total del Sector.

V.- COMPROMISOS

El propietario Único, asumirá las obligaciones establecidas por el promotor de la iniciativa urbanística en los términos establecidos en el Plan Parcial (Modificado) y en los artículos 106 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

V.1.- Compromisos de representación de Garantía ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por un importe mínimo del 10% del coste total de ejecución de las obras de urbanización del Sector 30 B y de los elementos de las redes generales, conforme al Plan Parcial aprobado y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla, sin cuyo requisito no podrán comenzarse las obras de urbanización.

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

V.2.- Certificaciones técnicas de los organismos competentes (Compañías Suministradoras y Entidades prestadoras de servicios), respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar las demandas que produzca el Sector 30 B.

V.3.- Plazos vinculantes del desarrollo del Sector. Estos plazos son los ya indicados en el apartado anterior, en el que se determinan los plazos de desarrollo de todas y cada una de las actuaciones precisas.

VI.- La liquidación definitiva de la actuación tendrá lugar una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización; tendrá exclusivos efectos económicos y en ella se incluirán las cargas y gastos posteriores a la Reparcelación los errores u omisiones advertidos después de aprobada ésta y las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la aprobación y que fueran firmes al tiempo de solicitarse la liquidación. Nunca podrá afectar negativamente a los derechos de cesión de los bienes adscritos por el Proyecto de Reparcelación al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Segunda.- La compensación económica sustitutiva de la Cesión Obligatoria el 10% al Ayuntamiento cuantificada en 992.280,54 € por los Servicios Técnicos Municipales como ya se ha referido en el expositivo cuarto anterior, ha sido prevista en los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación que se encuentran en tramitación, por ser imprescindible dicha sustitución para el desarrollo del industrial previsto por Europastry, S.A.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante el presente convenio las partes intervinientes aceptan dicha sustitución por su equivalente económico, establecida en la valoración de 992.280,54 € efectuada por los Servicios Técnicos Municipales copia del cual se acompaña como **ANEXO III**.

El pago de la cantidad sustitutoria fijada se materializará dentro de los quince días siguientes a la notificación a Europastry, S.A. de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, debiendo acompañarse, para que pueda ser objeto de inscripción registral, justificante del referido pago.

Tercera.- El presente convenio urbanístico de ejecución de planeamiento que se desarrolla en base a lo establecido en el art. 246 y concordantes de la tan citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se somete expresamente a las condiciones suspensivas establecidas en las escrituras públicas de compraventa referidas en el expositivo Primero anterior, las cuales se dan aquí por reproducidas.

De conformidad con lo anterior, en el caso de que no se cumplan las condiciones suspensivas en el plazo establecido de dieciocho (18) meses a contar desde el 5 de febrero de 2019 (pudiendo contar con una ampliación de otros seis meses de decisión unilateral de Europastry, S.A.), el presente convenio perderá toda eficacia y se tendrá por nulo y sin obligación alguna entre las partes, siendo la Junta de Compensación la responsable ante la Administración de llevar a cabo la ejecución del planeamiento y su gestión, y en consecuencia, de cumplir la totalidad de las condiciones inherentes al Sistema de Compensación de conformidad con la legislación urbanística vigente.

En el caso contrario, que se cumplan las condiciones suspensivas en el plazo establecido, este convenio adquirirá plena eficacia y obligará a las partes en todo su contenido. Asumiendo Europastry, S.A. el carácter de “propietario único”, procediéndose a la disolución y liquidación de la Junta de Compensación del Sector 30 B y asumiendo la citada Europastry la obligación del pago de la sustitución por su equivalente económico de la Cesión Obligatoria del 10% del Ayuntamiento en los términos contenidos en este Convenio y demás obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, conforme con las Estipulaciones del mismo.

Cuarta.- Sin perjuicio de lo expuesto en la anterior estipulación, de conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, el Convenio surtirá efectos desde su firma tras la ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento, conforme con lo dispuesto en el art. 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del Planeamiento, sin que en ningún caso pueda exceder de cuatro años, y sin perjuicio de la prórroga que pudiera acordarse.

Acuerdan, asimismo las partes la creación de una Comisión de Seguimiento del presente Convenio en orden a determinar el desarrollo y cumplimiento del mismo y, en su caso, dirimir los aspectos de interpretación que con carácter eventual pudieran surgir.

Quinta.- Todos los derechos y obligaciones que a la Propiedad corresponde y dimanen del presente Convenio, podrán ser subrogados por terceros, obligándose a ser puestos en conocimiento de la Administración municipal mediante la correspondiente notificación.

Sexta.- Las dudas y divergencias que puedan surgir de la interpretación desarrollo y cumplimiento del presente Convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede los comparecientes lo firman por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio del mismo.

El Concejal Delegado de Urbanismo

D. Alberto Blázquez Sánchez

Europastry, S.A.

D. Daniel Rodríguez Olay

Junta de Compensación Sector 30-B

D^a Sonia Rodríguez Mateo





CARLOS MATEO MARTÍNEZ - BARTOLOMÉ

Notario

C/ Mallorca, 264, Principal

08008 BARCELONA

Tel 93 600 96 00 Fax 93 600 96 01

E-mail: mallorca264@estudionotarial.com

ES COPIA SIMPLE

A TÍTULO MERAMENTE INFORMATIVO
SIN RESPONSABILIDAD POR TRANSCRIPCIÓN
(ART. 250 REGLAMENTO NOTARIAL)

Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista **15 MAR. 2021**
Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,
U

PODER ESPECIAL. -----

NÚMERO CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO. -----

En Barcelona, a cuatro de marzo de dos mil
veintiuno. -----

Ante mí, **CARLOS MATEO MARTÍNEZ DE BARTOLOMÉ**,
Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña,
con residencia en Barcelona, -----

COMPARECE:

COMO PODERDANTE EN REPRESENTACIÓN DE

"EUROPASTRY, S.A.": -----

DON JORDI GALLES GABARRO, mayor de edad, casado,
de nacionalidad española, de profesión empresario
del sector de la alimentación, con domicilio
profesional en Sant Cugat del Vallés (Barcelona),
plaza Xavier Cugat, número 2, Edificio C, planta
4ª, del Parc d'Oficines Sant Cugat Nord y provisto
de D.N.I. número (.....) -----

Me exhibe su documento de identidad reseñado,
vigente, y con él me acredita su número de
identificación fiscal. -----

Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 15 MAR. 2021

Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

INTERVIENE en nombre y representación de la
Compañía Mercantil, de nacionalidad española,
denominada "**EUROPASTRY, S.A.**" en su condición de
Consejero Delegado, cuya legitimación reseño,
identifico y juzgo suficiente en los términos
siguientes:-----

Entidad representada.-----

"**EUROPASTRY, S.A.**", de nacionalidad española,
con domicilio en Sant Cugat del Vallés (Barcelona),
plaza Xavier Cugat, número 2, Edificio C, planta
4ª, del Parc d'Oficines Sant Cugat Nord, y con
C.I.F. A-58695032.-----

Su número de identificación fiscal resulta de la
documentación exhibida y reseñada.-----

INSCRITA en el Registro Mercantil de
Barcelona, al tomo 45355, folio 62, hoja B-76.007.

Objeto social.-----

Empresa con el objeto social es el que consta en
la nota del Registro Mercantil que dejo unida a la
presente, y el compareciente manifiesta que sus
datos de identificación y de objeto social no han
sufrido alteración alguna hasta la fecha de la
presente.-----

Siendo el código **CNAE** de su principal actividad



Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 15 MAR. 2021

Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

el número 1072, según manifiesta.-----

Titularidad del capital social.-----

El representante de la sociedad manifiesta que la sociedad ha declarado la existencia de titular real a los efectos de la Ley 10/2010 de 28 de abril, mediante acta de manifestaciones autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 25 de mayo de 2011 bajo número 722 de protocolo, **sin que haya variado la manifestación en ella declarada.**-----

Coincide el contenido de dicha Acta con el informe por mí obtenido telemáticamente de la base de datos sobre titularidad real de empresas.-----

Nombramiento.-----

Fue nombrado para su cargo de **Consejero Delegado**, por un **plazo de seis años**, en los acuerdos del 9 de abril de 2015, elevados a público en la escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Manuel Piquer Belloch, en fecha 27 de abril de 2.015, bajo número 847 de su protocolo,

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

Alcalá de Henarés, de **15 MAR. 2021** de

El Funcionario,

que causó la **inscripción 110^a** de la hoja indicada
en el Registro Mercantil.-----

Juicio de suficiencia. -----

He tenido a la vista la copia autorizada de la
citada escritura donde consta su nombramiento,
debidamente inscrita en el Registro Mercantil, de
donde resultan acreditadas, a mi juicio, facultades
representativas suficientes, derivadas de su cargo,
para otorgar la presente escritura de
APODERAMIENTO, en los términos en que actúa y bajo
los pactos en que se halla redactada.-----

Vigencia: -----

Manifiesta la vigencia íntegra de sus reseñadas
facultades representativas, que no se han alterado,
modificado ni revocado, y yo, Notario, además,
procedo a realizar la consulta telemática del
Registro Mercantil, cuyo resultado dejo incorporado
a la matriz y de la que resulta que existen
asientos pendientes de presentación vigentes que el
compareciente asevera no afectan a su cargo.-----

Tiene, a mi juicio, según interviene, la
capacidad legal necesaria para el otorgamiento de
la presente escritura, y, a tal efecto, -----

DICE:



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

Alcalá de Henares, de **15 MAR. 2021**, de

El Funcionario,

Que en fecha 9 de octubre de 2.020, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Manuel Piquer Belloch, bajo número 1.605 de su protocolo, la sociedad poderdante confirió poder a favor de **DON DANIEL ANGEL RODRÍGUEZ OLAY**, para realizar las facultades que más adelante se dirán. Dicho poder tenía una duración de 4 meses, por lo que en la actualidad ya ha caducado y por tanto, en este acto, el compareciente, la representación que ostenta, confiere y otorga PODER ESPECIAL, tan amplio y bastante como en derecho se requiera y sea menester, a favor de **DON DANIEL ANGEL RODRÍGUEZ OLAY**, mayor de edad, abogado,

y provisto de D.N.I. número para que, por sí solo, en nombre y representación de la Compañía poderdante, realice las siguientes facultades:-----

a) Suscribir el documento "PROPUESTA CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SECTOR

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

Alcalá de Henares, de 15 MAR 2021 de

El Funcionario,

30-B DEL P.G.O.U.", copia del cual se deja unida a
la presente.-----

b) Y a los expresados fines otorgar y firmar
toda clase de documentos públicos y privados sean
necesarios.-----

EL PRESENTE PODER TENDRÁ UNA VIGENCIA DE CUATRO

(4) MESES A CONTAR DESDE EL DÍA DE HOY.-----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. -----

Identifico al señor compareciente por su
documento de identidad antes consignado, constando
sus circunstancias personales según resulta de sus
manifestaciones, quedando el compareciente
informado de lo siguiente:-----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento
en esta Notaría, los cuales son necesarios para el
cumplimiento de las obligaciones legales del
ejercicio de la función pública notarial, conforme
a lo previsto en la normativa prevista en la
legislación notarial, de prevención del blanqueo
de capitales, tributaria y, en su caso,
sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio
jurídico documentado. La comunicación de los datos
personales es un requisito legal, encontrándose el
otorgante obligado a facilitar los datos



Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 15 MAR. 2021
Alcala de Henares, de de
El Funcionario,

u

=====

personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El Notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las

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

Alcalá de Henares, de 15 MAR 2021 de

El Funcionario,



Administraciones Públicas, a las entidades y
sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al
Notario que suceda o sustituya al actual en esta
Notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante
los años necesarios para cumplir con las
obligaciones legales del Notario o quien le
sustituya o suceda.-----

Puede ejercitar sus derechos de acceso,
rectificación, supresión, limitación, portabilidad
y oposición al tratamiento por correo postal ante
la Notaría autorizante, sita en Calle Mallorca 264,
principal, de Barcelona. Asimismo, tiene el derecho
a presentar una reclamación ante una autoridad de
control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según lo
que establecen el Reglamento (UE) 2016/679 del
Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de
2016, relativo a la protección de las personas
físicas en lo que respecta al tratamiento de datos
personales y a la libre circulación de estos datos
y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de
Protección de Datos Personales y Garantía de los
Derechos Digitales (LOPDGDD).-----



Computado y conforme con el original
que tengo a la vista.
Alcalá de Henares, 15 MAR. 2021 de
El Funcionario,

=====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. -----

Leo este instrumento al compareciente, a su
elección, advertido de que puede hacerlo por sí o
persona que designe. -----

Enterado de su contenido, previa aprobación a la
lengua utilizada en su redacción, hechas las
reservas y advertencias oportunas, y en prueba de
su conformidad, firma la presente conmigo. -----

Y YO, EL NOTARIO, DOY FE: -----

A).- De haber identificado al compareciente por
medio del documento reseñado y de la capacidad y
legitimación que a mi juicio tiene. -----

B).- De haber sido leída la escritura íntegra en
los términos indicados y en forma reglamentaria y
de que después de la lectura el compareciente ha
hecho constar que ha quedado debidamente informado
del contenido del instrumento y ha prestado libre-
mente su consentimiento a éste. -----

C).- De que este otorgamiento se adecúa a la le-
galidad y a la libre e informada voluntad del com-
=====

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

Alcalá de Henares, de 15 MAR 2021.....

El Funcionario,


pareciente. -----

D).- Y, en general, de todo el contenido de este
instrumento, extendido en un acto y en cinco hojas
de papel timbrado de uso exclusivo para documentos
notariales, numerados correlativamente desde el
primero al presente.-----

Sigue la firma del compareciente, rubricadas.
Signado, firmado, rubricado y sellado por el nota-
rio autorizante.-----

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----



Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 15 MAR. 2021

Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

MATRIZ

A ALCALÁ DE HENARES
AYUNTAMIENTO

Alcaldía Presidencia

Secretaría General del Pleno

DON ANGEL DE LA CASA MONGE, Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Nº 9

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el 16 de febrero de 2021 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Por mí, Secretario General del Pleno, se da cuenta al Pleno del **Dictamen de la Comisión Permanente del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad relativo a la ratificación del texto definitivo del Convenio Urbanístico de ejecución del planeamiento entre este Ayuntamiento, la mercantil Europastry, S.A. y la Junta de Compensación del Sector 30-B del P.G.O.U. para el desarrollo del Sector 30-B**, del siguiente tenor:

“Asunto: Ratificación del Convenio Urbanístico de Ejecución del Planeamiento a suscribir entre este Ayuntamiento, la Mercantil Europastry, S.A. y la Junta de Compensación del Sector 30-B del P.G.O.U. para el desarrollo del Sector 30-B.

A la vista de los informes emitidos por los Servicios Municipales y obrantes en el expediente,

La Comisión Permanente de Pleno del Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad, en sesión celebrada de fecha 3 de febrero de 2021, eleva al Ayuntamiento Pleno, para su aprobación, si procede el siguiente acuerdo:

Ratificación del Texto Definitivo del Convenio Urbanístico de ejecución del planeamiento a suscribir con la Mercantil Europastry, S.A. y la Junta de Compensación del Sector 30-B del P.G.O.U.

El Convenio deberá firmarse dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la Aprobación del Texto Definitivo, en los términos y condiciones establecidos en el art. 247 de la L.SM.”

Consta en el expediente **informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 14 de enero de 2021**, del siguiente tenor:

“Visto el expediente de referencia, el Técnico que suscribe y en relación al mismo, tiene a bien emitir el siguiente INFORME:

En contestación al oficio recibido del Servicio de Planeamiento se informa que según la información facilitada en el día de la fecha, por dicho Servicio, no se tiene constancia de la existencia de alegaciones en el período de Información Pública.

Por lo que procede, en lo concerniente a lo relativo a nuestra competencia, continuar el trámite para la Ratificación del mismo.”

Consta en el expediente **informe emitido por la Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, con el Visto Bueno del Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica de fecha 28 de enero de 2021** y que a continuación se transcribe:

“Visto el expediente que se sigue para la ratificación, si procede, del Convenio Urbanístico de Ejecución del Planeamiento a suscribir entre este Ayuntamiento, la Mercantil Europastry, S.A. y la Junta de Compensación del Sector 30-B del P.G.O.U. para el desarrollo del Sector 30-B, se informa lo que sigue:

Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 15 MAR. 2021
Alcalá de Henares, de de
El Funcionario,

Que la propuesta de Convenio Urbanístico tiene por objeto determinar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en el Sector 30-B del P.G.O.U., encontrándose previsto el cumplimiento del deber legal de cesión del 10% del aprovechamiento por su sustitución por el pago de cantidad en metálico, conforme prevé el art. 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, e incluyendo la valoración pertinente realizada por el Arquitecto Municipal, que consta como Anexo III al Convenio. Dicha Propuesta fue suscrita con carácter inicial el 19 de octubre de 2020, previo su sometimiento a la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 25 de septiembre de 2020 constando en el expediente informes favorables emitidos por la Asesoría Jurídica Municipal y por el Servicio de Análisis Económico de fechas 4 de febrero de 2020 y 10 de marzo de 2020 respectivamente con determinadas consideraciones.

Que en el expediente ha sido seguido el procedimiento establecido para los Convenios Urbanísticos para la ejecución y gestión del planeamiento establecido en el art. 247 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, sin que conste que durante el trámite de información pública a que ha sido sometido, haya sido formulada alegación alguna a su respecto, habiéndose insertado anuncios en el BOCM de fecha 18 de noviembre de 2020, en el Diario "El Mundo" de fecha 13 de noviembre de 2020 en el Tablón de Edictos Municipal desde el día 18 de noviembre de 2020 hasta el 21 de diciembre de 2020, así como su texto íntegro en la página web municipal.

Que, en seguimiento de trámite establecido, se ha elaborado Propuesta de Texto Definitivo, en la que se han introducido pequeñas modificaciones en el Exponendo Segundo, respecto del estado de tramitación actual de los instrumentos de ordenación y gestión del Planeamiento del Sector 30-b, en la medida que tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Expropiación han sido ya aprobados definitivamente.

Que, a la vista de cuanto antecede y habida cuenta del informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 14 de enero de 2021, de carácter favorable en orden a la Ratificación del Convenio, y constanding en el expediente escrito de conformidad de fecha 20 de enero de 2021 de la Mercantil Europastry, S.A. y de la Junta de Compensación del Sector 30-B, con el Texto Definitivo del Convenio, se considera desde el punto de vista procedimental, procede, de conformidad con lo establecido en el art. 247.4.b de la L.S.M., someter dicho Texto Definitivo del Convenio al Pleno del Ayuntamiento, a fin de que, si así se considera, se adopte acuerdo sobre,

-Ratificación del Texto Definitivo del Convenio Urbanístico de ejecución del planeamiento a suscribir con la Mercantil Europastry, S.A. y la Junta de Compensación del Sector 30-B del P.G.O.U.

El Convenio deberá firmarse dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la Aprobación del Texto Definitivo, en los términos y condiciones establecidos en el art. 247 de la L.S.M."

Consta en el expediente el texto definitivo del Convenio Urbanístico, que a continuación se transcribe:

**"TEXTO DEFINITIVO CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SECTOR
30-B DEL P.G.O.U.**

En Alcalá de Henares, a

REUNIDOS

De una parte,

Don Alberto Blázquez Sánchez, Ilmo. Sr. Concejal de Urbanismo de Alcalá de Henares.

Y de otra parte,



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

Alcalá de Henares, de 15 MAR 2021 de

El Funcionario,

A ALCALÁ DE HENARES
AYUNTAMIENTO

Alcaldía Presidencia

Secretaría General del Pleno

Y D. Daniel Rodríguez Olay con D.N.I. nº , con domicilio a estos efectos en

Y D^a Sonia Rodríguez Mateo, con D.N.I. nº 5 , con domicilio a estos efectos en

INTERVIENEN:

D. Alberto Blázquez Sánchez, en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de la Resolución de la Alcaldía-Presidencia nº 2031 de fecha 20 de Junio de 2019 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. Daniel Rodríguez Olay, en nombre y representación, de la compañía denominada "EUROPASTRY, S.A.", con C.I.F. número A-58-695032, domiciliada en Sant Cugat del Valles (Barcelona), Plaza Xavier Cugat, número 2, Edificio C planta 4ª del Parc de Oficinas Sant Cugat Nord; constituida, por tiempo indefinido, bajo la denominación "Inbar, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Solís Lluch, el día 28 de abril de 1988. Fue cambiada su denominación por la de "Servispa, S.A.", en escritura autorizada por el citado Notario, Señor Solís, el día 5 de mayo de 1988. Fueron adaptados sus estatutos a la vigente legislación, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Antonio Clavera Esteva, el día 17 de junio de 1992; adoptada su actual denominación, en escritura autorizada por el citado Notario, Señor Clavera, el 1 de julio de 1995. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 24789, hoja B-76007, inscripción 15ª.

Esta facultado para este acto en virtud del poder especial otorgado mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Manuel Piquer Belloch el día 9 de octubre de 2020 con el número 1.605 de su protocolo. Copia de la cual se acompaña como ANEXO I.

D^a Sonia Rodríguez Mateo en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector 30-B, española, con domicilio en Madrid, 28009, Av. Menéndez Pelayo, nº 49, 1ª dcha. Fue constituida por tiempo necesario, hasta conseguir la total realización del objeto para el que se constituyó, desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en virtud de escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Jaime Recarte Casanova el día 7 de octubre de 2008, con el número 3.190 de su protocolo, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 24 de septiembre de 2009 a los folios 50 y 50 vuelto del libro 48 inscripción 1.328, tiene C.I.F. número V-83902163.

Esta especialmente facultada para este acto en virtud de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de la Junta de Compensación en su reunión celebrada el 16 de enero de 2020 según resulta de la Certificación expedida por Doña Inmaculada Robisco López en su calidad de Secretaria de la Junta de Compensación, con el Visto Bueno de su Presidente Don Mariano Alonso Díaz que se acompaña como ANEXO II.

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

EXPONEN

PRIMERO.- Que el Sector 30 B del P.G.O.U. de Alcalá de Henares cuenta con un Plan Parcial que fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2008, produciéndose la constitución de la Junta de Compensación el 7 de octubre del mismo año 2008, si bien por las circunstancias económicas sobrevenidas no alcanzó su desarrollo urbanístico.

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

Alcalá de Henares, de 15 MAR. 2021 de

El Funcionario,



Alcaldía Presidencia

Secretaría General del Pleno

Que con fecha 5 de Febrero de 2019 la mercantil Europastry, S.A. suscribió con todos los propietarios adheridos a la Junta de Compensación y con los futuros propietarios de los derechos urbanísticos que como Excesos tiene el Sector 30 B, sendas escrituras públicas de Compraventa ante el notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez (protocolos 366 y 367) sujetos a ciertas condiciones suspensivas, relativas al desarrollo del Sector 30 B para adecuarse a las necesidades de instalación de una factoría de producción de Europastry. Con posterioridad, el día 25 de julio de 2019 y ante el mismo notario (protocolo 3.465), la citada empresa suscribió otra escritura de compraventa con la Junta de Compensación respecto a una cuota parte de la finca registral nº 6.245 objeto de un Expediente de Expropiación por no incorporarse a la Junta de Compensación de su titular D^a María Lázaro Martínez. En las tres referidas escrituras de compraventa se establece que la tramitación de toda la Modificación de Planeamiento, Plan Parcial, y del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación) sería iniciada por la Junta de Compensación contando con la conformidad de Europastry y se establecían las siguientes Condiciones Suspensivas:

- La adquisición de la totalidad de los derechos urbanísticos del Sector 30 B, que incluye los de todos los propietarios de los terrenos originales, de los denominados Excesos (en tramitación del Sistema General SGVE-E, Isla del Colegio) y del Expediente de Expropiación de la Sra. Lázaro Martínez.

- La aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 30 B, que establece entre otras cuestiones la sustitución por su equivalente económico (monetización) del 10% de Cesión Obligatoria a favor del Excmo. Ayuntamiento, por necesitar la empresa Europastry toda la edificabilidad del Sector 30 B para su proyecto industrial.

El plazo para el cumplimiento de las citadas condiciones suspensivas es de dieciocho (18) meses a contar desde la fecha de las escrituras públicas de compraventa citadas (el 5 de febrero de 2019), pudiendo contar con una prórroga de otros seis (6) meses.

SEGUNDO.- Que en el momento presente se encuentra aprobado definitivamente el Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan Parcial por el Pleno en sesión celebrada el 20 de Octubre de 2.020, que recoge la sustitución de la Cesión Obligatoria del 10% de Aprovechamiento al Ayuntamiento por compensación económica.

Asimismo se encuentra en tramitación el Proyecto de Urbanización adaptado a la Modificación Puntual del Plan Parcial referida en el párrafo anterior, el cual ha sido Aprobado Inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de diciembre de 2019.

El Proyecto de Expropiación de la propietaria Doña María Lázaro Martínez no adherida a la Junta de Compensación ha sido aprobado definitivamente por Acuerdo 43/2020, de 29 de octubre, de la Comisión de Urbanismo de Madrid, ello sin perjuicio de la determinación definitiva del justiprecio ante el Jurado de Expropiación Territorial instada por los herederos de dicha señora.

Por último el Proyecto de Reparcelación, se encuentra en tramitación y está pendiente de su Aprobación Inicial, conforme con lo establecido en la Modificación Puntual del Plan Parcial y prevé la sustitución de la cesión obligatoria del Aprovechamiento del Ayuntamiento (10%) por compensación económica. Habiendo sido objeto de valoración dicha compensación económica por los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento estableciendo la misma en 992.280,54 €, la cual ha sido objeto de actualización y justificación mediante informes de fecha 19 de febrero de 2020 y se incorporará al Proyecto de Reparcelación como ANEXO 4 y al presente documento como ANEXO III.



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

Alcalá de Henares, de 15 MAR. 2021 de

El Funcionario,

A ALCALÁ DE HENARES
AYUNTAMIENTO

Alcaldía Presidencia

Secretaría General del Pleno

TERCERO.- Que cumplidas las Condiciones Suspensivas establecidas en las escrituras públicas de compraventas referidas en el expositivo Primero anterior, la mercantil Europastry, S.A. adquirirá la plena propiedad de todos los derechos urbanísticos del Sector 30 B como en PROPIETARIO ÚNICO.

Que en el momento que se cumplan las Condiciones Suspensivas, la tramitación urbanística de la Modificación Puntual del Plan Parcial se encontrará con el nuevo Plan Parcial (Modificado), y los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación pendientes de su Aprobación Definitiva. Debiendo sustituir la mercantil Europastry, S.A. en su carácter de Propietario Único a la Junta de Compensación y ésta ser objeto de disolución y liquidación asumiendo el citado Propietario Único las obligaciones del desarrollo urbanístico del Sector 30 B.

Que el artículo 106.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece: "Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley". A tal fin se desarrolla este Convenio Urbanístico para la ejecución del planeamiento que sustituye el desarrollo de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del Sector 30 B que inicialmente recogía la Iniciativa Urbanística para la aplicación del Sistema de Compensación aprobada en su día, cuyo objeto es determinar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.



CUARTO.- Que como se ha dicho en el expositivo Segundo anterior, la Modificación Puntual del Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación en tramitación establecen la sustitución de la Cesión Obligatoria al Ayuntamiento de Alcalá de Henares por la compensación económica, por ser ésta imprescindible para el desarrollo industrial propuesto por Europastry, S.A.

El artículo 96.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece: "Cuando no sea posible previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico..."

En el caso del Sector 30 B se producirá dicha sustitución por el equivalente económico, (992.280,54 €) valoración que se acompaña a este Convenio (como ANEXO III) y teniendo el mismo el carácter de previa aceptación que establece el citado artículo 96.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con el propósito anunciado en esta parte expositiva, ambas partes en la representación que actúan y reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del presente documento, convienen en formalizar el presente Convenio Urbanístico, con el contenido previsto en el artículo 246 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El presente Convenio sustituirá cuando se cumplan las Condiciones Suspensivas referidas en la parte expositiva, la tramitación prevista por Junta de Compensación para el desarrollo del Sistema del Sector 30 B conforme con lo establecido en el artículo 108.2.c de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, al haber adquirido Europastry, S.A. el carácter de propietario único de los terrenos afectados.

De conformidad con lo anterior, quedará sin efecto la Junta de Compensación dada la inutilidad de la misma en el caso presente de Propietario Único de los terrenos que conforman el ámbito afectado por la actuación urbanística.

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

15 MAR. 2021

Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

Secretaría General del Pleno

Europastry, S.A. en su carácter de futuro propietario único de los terrenos afectados se compromete a su desarrollo en los términos y condiciones establecidos en él, y especialmente, a cumplir el PLAN DE ETAPAS determinado conforme al detalle que se adapta al mismo (que es copia de lo establecido en el Plan Parcial):

I. PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial prevé el desarrollo del Sector en veinticuatro (24) meses. A tal efecto se establecen los siguientes hitos y plazos de desarrollo:

- Proyecto de Reparcelación:
Está presentado y en tramitación.
- Proyecto de Ejecución de la Urbanización
Está presentado y en tramitación.
- Obras de Urbanización:

-Inicio:

Doce (12) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Ejecución de la Urbanización.

-Terminación:

Veinticuatro (24) meses desde el inicio.

- Solicitud de recepción:

Un (1) mes desde la terminación de las mismas.

-Entidad de conservación:

Se constituirá expreso, a la recepción de la urbanización, con carácter anterior o simultáneo a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

II.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Este Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución fijando una situación idéntica para todo el

III.- SISTEMA DE EJECUCIÓN

El sistema es el de Ejecución privada por Compensación e Iniciativa de los Propietarios.

IV.- PROGRAMA

De conformidad con los plazos señalados en este apartado, la ejecución del Plan Parcial, es decir, su gestión y urbanización completa, se programa para poder ser realizada en una única etapa de dos años que cubre la superficie total del Sector.

V.- COMPROMISOS

El propietario Único, asumirá las obligaciones establecidas por el promotor de la iniciativa urbanística en los términos establecidos en el Plan Parcial (Modificado) y en los artículos 106 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

V.1.- Compromisos de representación de Garantía ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por un importe mínimo del 10% del coste total de ejecución de las obras de urbanización del Sector 30 B y de los elementos de las redes generales, conforme al Plan Parcial aprobado y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla, sin cuyo requisito no podrán comenzarse las obras de urbanización.



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

Alcalá de Henares, de 15 MAR 2021

El Funcionario,



Alcaldía Presidencia

Secretaría General del Pleno

V.2.- Certificaciones técnicas de los organismos competentes (Compañías Suministradoras y Entidades prestadoras de servicios), respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar las demandas que produzca el Sector 30 B.

V.3.- Plazos vinculantes del desarrollo del Sector. Estos plazos son los ya indicados en el apartado anterior, en el que se determinan los plazos de desarrollo de todas y cada una de las actuaciones precisas.

VI.- La liquidación definitiva de la actuación tendrá lugar una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización; tendrá exclusivos efectos económicos y en ella se incluirán las cargas y gastos posteriores a la Reparcelación los errores u omisiones advertidos después de aprobada ésta y las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la aprobación y que fueran firmes al tiempo de solicitarse la liquidación. Nunca podrá afectar negativamente a los derechos de cesión de los bienes adscritos por el Proyecto de Reparcelación al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Segunda.- La compensación económica sustitutiva de la Cesión Obligatoria el 10% al Ayuntamiento cuantificada en 992.280,54 € por los Servicios Técnicos Municipales como ya se ha referido en el expositivo cuarto anterior, ha sido prevista en los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación que se encuentran en tramitación, por ser imprescindible dicha sustitución para el desarrollo del industrial previsto por Europastry, S.A.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante el presente convenio las partes intervinientes aceptan dicha sustitución por su equivalente económico, establecida en la valoración de 992.280,54 € efectuada por los Servicios Técnicos Municipales copia del cual se acompaña como ANEXO III.



El pago de la cantidad sustitutoria fijada se materializará dentro de los quince días siguientes a la notificación a Europastry, S.A. de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, debiendo acompañarse, para que pueda ser objeto de inscripción registral, justificante del referido pago.

El presente convenio urbanístico de ejecución de planeamiento que se desarrolla en base a lo establecido en el art. 246 y concordantes de la tan citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se somete expresamente a las condiciones suspensivas establecidas en las escrituras públicas de compraventa referidas en el expositivo Primero anterior, las cuales se dan aquí por reproducidas.

De conformidad con lo anterior, en el caso de que no se cumplan las condiciones suspensivas en el plazo establecido de dieciocho (18) meses a contar desde el 5 de febrero de 2019 (pudiendo contar con una ampliación de otros seis meses de decisión unilateral de Europastry, S.A.), el presente convenio perderá toda eficacia y se tendrá por nulo y sin obligación alguna entre las partes, siendo la Junta de Compensación la responsable ante la Administración de llevar a cabo la ejecución del planeamiento y su gestión, y en consecuencia, de cumplir la totalidad de las condiciones inherentes al Sistema de Compensación de conformidad con la legislación urbanística vigente.

En el caso contrario, que se cumplan las condiciones suspensivas en el plazo establecido, este convenio adquirirá plena eficacia y obligará a las partes en todo su contenido. Asumiendo Europastry, S.A. el carácter de "propietario único", procediéndose a la disolución y liquidación de la Junta de Compensación del Sector 30 B y asumiendo la citada Europastry la obligación del pago de la sustitución por su equivalente económico de la Cesión Obligatoria del 10% del Ayuntamiento en los términos contenidos en este Convenio y demás obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, conforme con las Estipulaciones del mismo.

Cuarta.- Sin perjuicio de lo expuesto en la anterior estipulación, de conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, el Convenio surtirá efectos desde su firma tras la

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

Alcalá de Henares, 15 MAR 2021 de

El Funcionario,

Alcaldía Presidencia



Secretaría General del Pleno

ratificación del texto definitivo por el Pleno del Ayuntamiento, conforme con lo dispuesto en el art. 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del Planeamiento, sin que en ningún caso pueda exceder de cuatro años, y sin perjuicio de la prórroga que pudiera acordarse.

Acuerdan, asimismo las partes la creación de una Comisión de Seguimiento del presente Convenio en orden a determinar el desarrollo y cumplimiento del mismo y, en su caso, dirimir los aspectos de interpretación que con carácter eventual pudieran surgir.

Quinta.- Todos los derechos y obligaciones que a la Propiedad corresponde y dimanen del presente Convenio, podrán ser subrogados por terceros, obligándose a ser puestos en conocimiento de la Administración municipal mediante la correspondiente notificación.

Sexta.- Las dudas y divergencias que puedan surgir de la interpretación desarrollo y cumplimiento del presente Convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede los comparecientes lo firman por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio del mismo.

El Concejal-Delegado de Urbanismo
D. Alberto Blázquez Sánchez

Europastry, S.A.
D. Daniel Rodríguez Olay

Junta de Compensación Sector 30-B
D^a Sonia Rodríguez Mateo

En su vista el Pleno, por unanimidad de los 27 Concejales presentes que componen la Corporación acuerda **APROBAR** el Dictamen de la Comisión Permanente del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad, y en consecuencia aprobar la ratificación del texto definitivo del Convenio Urbanístico de ejecución del planeamiento entre este Ayuntamiento, la Mercantil Europastry, S.A. y la Junta de Compensación del Sector 30-B del P.G.O.U. para el desarrollo del Sector 30-B del P.G.O.U.

Remítase el presente acuerdo a la Concejalía Delegada de Urbanismo, Infraestructura, Vivienda y Proyectos para su tramitación.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente con la salvedad del art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que firmo con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde Presidente, en Alcalá de Henares en la fecha y hora abajo indicadas.



Vº. Bº.
El Excmo. Sr. Alcalde Presidente





DOÑA INMACULADA ROBISCO LÓPEZ, en mi calidad de **SECRETARIA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 30-B DE ALCALÁ DE HENARES**, con domicilio en **28009-MADRID**, Avda. Menéndez Pelayo, núm. 49, 1º dcha., con C.I.F. núm. V-83902163,

CERTIFICO:

Que en el Libro de Actas de las Asambleas Generales de la Junta de Compensación del Sector 30-B de Alcalá de Henares, consta la celebrada el día 16 de Enero de 2020, en el domicilio social de la misma, sito en Madrid, Avda. de Menéndez Pelayo, núm. 49, 1º-Dcha, con una cuota de participación del 90,02%, según se especifica en la lista de asistentes, constando los siguientes acuerdos que se transcriben literalmente del propio Acta, la cual dice:

En Madrid, reunidos el día 16 de Enero de 2020, en el domicilio social de la Junta de Compensación del Sector 30-B de Alcalá de Henares, sito en Madrid, Avda. de Menéndez Pelayo, núm. 49, 1º-Dcha., los miembros e invitados, según se especifica en la lista de asistentes anterior, previa convocatoria en forma, se constituyeron en Asamblea General Extraordinaria a las 10,30 horas.

Preside la sesión D. Mariano Alonso Díaz y actúa como Secretaria D^a Inmaculada Robisco López.

III.- ORDEN DEL DÍA.

Seguidamente el Presidente declara válidamente constituida la Asamblea, con una cuota de participación del 90,02%, y abre la Sesión con arreglo al Orden del Día que se acompaña a este Acta.

A continuación se pasó a debatir los temas del Orden del Día y con el resultado que se especifica en cada acuerdo en concreto.

IV.- ACUERDOS CONCRETOS TOMADOS.

- IV.- 3) APROBACIÓN DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO RESPECTO A LA SUSTITUCIÓN DE LA CESIÓN DEL 10% POR COMPENSACIÓN ECONÓMICA, Y DE LA



JUNTA DE COMPENSACIÓN POR PROPIETARIO ÚNICO.

Debido a que Europastry se convertirá en Propietario Único, una vez se disuelva la Junta de Compensación, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares han considerado necesario la realización de un Convenio que incluya dos objetos, la transformación del expediente en Propietario Único y la inclusión de la valoración del 10% de cesión, y que asciende a la cantidad de 720.782,40.-euros, según valoración del propio Ayuntamiento.

El Convenio se encuentra redactado y es sometido a examen de los asistentes, quienes los aprueban por unanimidad. Facultando a la Gerencia de la Junta de Compensación, D^a Sonia Rodríguez Mateo, para suscribir el documento y proceder a su presentación y tramitación ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

V.- ASUNTOS VARIOS, RUEGOS Y PREGUNTAS.

No haciendo uso de este punto del Orden del Día y sin más asuntos que tratar, se faculta expresamente por acuerdo unánime a D. Mariano Alonso Díaz, D^a Sonia Rodríguez Mateo y D^a Inmaculada Robisco López, para que cualquiera de ellos pueda comparecer ante Notario al objeto de elevar a públicos los presentes acuerdos hasta obtener su inscripción registral, pudiendo igualmente practicar las subsanaciones que fueran precisas a tal fin.

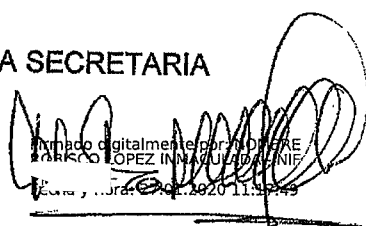
VI.- REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA DE LA SESIÓN O DESIGNACIÓN DE UN INTERVENTOR.

A continuación, se procedió a redactar y posteriormente dar lectura al Acta de la Sesión, la cual fue aprobada por unanimidad de los presentes.

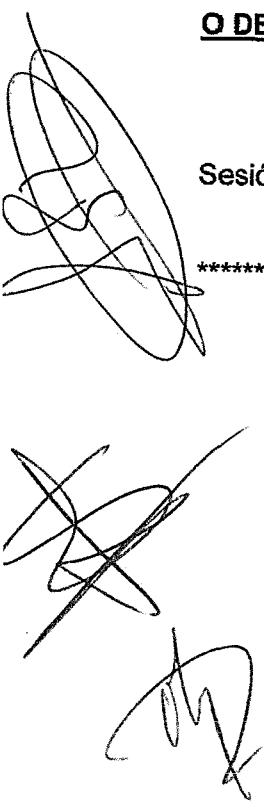
Posteriormente, el Presidente levantó la sesión.

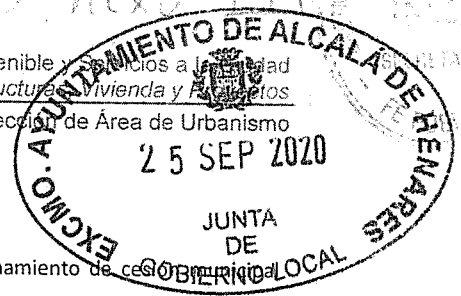
Todo lo cual certifico en Madrid, a veinte de Enero de dos mil veinte.

LA SECRETARIA


Firmado digitalmente por D^a INMACULADA ROBISCO LÓPEZ INMACULADA ROBISCO LÓPEZ
Fecha y hora: 2020.11.13 11:45

D^a Inmaculada Robisco López.





REF JA/am

ASUNTO: Informe justificativo de la valoración del 10% del aprovechamiento de cesión municipal correspondiente al Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares.

INFORME

El presente informe tiene como finalidad la justificación de la valoración realizada relativa al 10% del aprovechamiento de cesión municipal correspondiente al Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares, de fecha 19 de febrero de 2020, realizado conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

El artº 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto, entre otras:

"a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

El capítulo III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo título es Distribución equitativa de beneficios y cargas recoge en su artº 96 las cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento:

1. " En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.
2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.
3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo."

Por tanto, en la valoración que nos ocupa es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se desarrolla a través del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

C/ Escritorios 15 – 28901 ALCALÁ DE HENARES Telf : 91 986 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:42:00
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:54

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28901 Alcalá de Henares (Madrid)



Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos
Dirección de Área de Urbanismo

En relación a la valoración efectuada según criterios catastrales cabe destacar que las valoraciones catastrales se rigen por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. El artº 4 de dicho Real Decreto establece que "Las valoraciones a efectos urbanísticos y expropiatorios serán en todo caso las expresamente recogidas en el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio." Dicha ley se encuentra actualmente derogada y sustituida por el citado Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Según lo anterior se adjunta informe de valoración realizado a fecha de 19 de febrero de 2020, según el procedimiento establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Fechado y firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Jaime Alonso Gerrato



Vº Bº El Arquitecto Municipal.
Director del Área de Urbanismo.
Antonio Tornero

ID DOCUMENTO: J77b5Yx6a
Verificación código: sede.ayto-alcalalahenares/web/verificaci

C/ Escritorios 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:42:00
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:54

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)

Ayuntamiento de Alcalá de Henares



REF JA/am

ASUNTO: Valoración del 10% del aprovechamiento de cesión municipal correspondiente al Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares.

1 SOLICITANTE Y FINALIDAD

El presente informe tiene como finalidad la valoración del 10% del aprovechamiento de cesión municipal correspondiente al Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares.

Según el artº 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que establece las cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento:

1. " En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.
2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.
3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo."

El informe se realiza siguiendo los criterios y disposiciones contenidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo según se establece en el artº 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, utilizando los métodos residual y de comparación.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

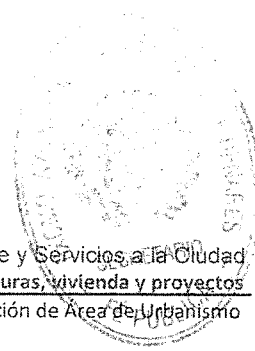
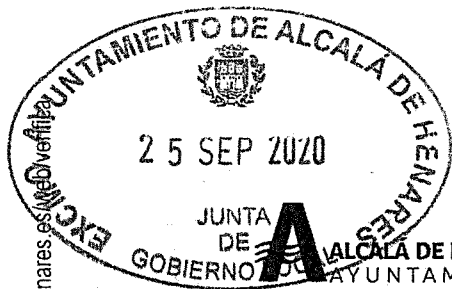
Ubicación:Sector 30-B del PGOU
Superficie suelo: 5.977 m2s
Edificabilidad: 6.240 m2c

C/ Escritorios 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES Telf . 91 986 33 00.

ID DOCUMENTO: a1qgky62Au
Verificación código: sede.ayto-alcaldedehenares.es/web/verifica

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)



Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de urbanismo, infraestructuras, vivienda y proyectos
Dirección de Área de Urbanismo

3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

El término municipal de Alcalá de Henares está situado al este de la Comunidad de Madrid, formando parte del denominado "Corredor del Henares". Su característica territorial más determinante deviene del asentamiento a todo lo largo del mismo de una amplia actividad industrial desde los años 1960. Y sin olvidar su enorme riqueza patrimonial, producto de la acumulación de la rica historia que la caracteriza.

Con una superficie de 8.871 hectáreas el término municipal de Alcalá de Henares constituye el de mayor importancia poblacional dentro del corredor del Henares con 195.649 personas en 2019. Su estratégica posición en el corredor y la implantación en el mismo de una industria que precisaba unos importantes volúmenes de mano de obra, hizo de él, en el periodo 1960-1970, un importante foco de atracción en el Este metropolitano madrileño generando unos notables índices de crecimiento poblacional.

Físicamente limita con los términos municipales madrileños de Daganzo, Camarma de Esteruelas, Meco, Los Santos de la Humosa, Anchuelo, Villalbilla, Torres de la Alameda, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, y con el municipio castellano manchego de Azuqueca (Guadalajara).

La economía del municipio tiene como base el sector servicios, de larga tradición en la ciudad que además se ha visto favorecida por el proceso de "tercerización" que se ha producido, tanto en la economía local como en la nacional, encaminado a satisfacer las necesidades derivadas de su condición de ciudad turística y de los sucesivos incrementos de la población experimentados por el municipio.

La segunda actividad relevante en la economía del municipio es la industrial, con un porcentaje medio que supera en 10 puntos la media autonómica poniendo de relieve el considerable tejido industrial existente en el municipio.

La renta bruta media per cápita de Alcalá de Henares en 2017 fue de 27.366 €

3.2 ENTORNO

El sector al que se refiere la valoración se encuentra ubicada en una zona de carácter industrial desarrollada en los últimos 25 años, en la cercanía de la autovía A-2, en la zona oeste de la ciudad. Se trata de un entorno industrial de nivel medio con buenas infraestructuras y comunicaciones.

C/ Escritorios 15 - 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

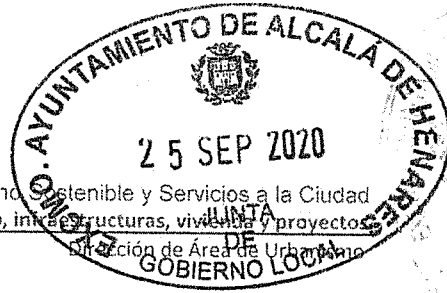
Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)

Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Página: 2 / 10

ID DOCUMENTO: a1c9qky62Au
Verificación código: sede.ayto-alcaladehenares.es





4 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Actualmente Alcalá de Henares se rige urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991, y publicado tanto en el BOCM (18/07/1991) como en el BOE (14/08/1991). Con posterioridad se aprueba la corrección de errores materiales detectados en el Plan General aprobado en el 1991 y se publica dicho acuerdo en el BOCM (05/05/1994).

El planeamiento de desarrollo que afecta a la parcela es el Plan Parcial del Sector 30-B, aprobado definitivamente en Junta de Gobierno Local de 21-01-2013, condicionada a la aprobación de un convenio.

Uso: Industrial
Edificabilidad: 6.240 m2c

5 ANÁLISIS DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado de naves industriales en venta dentro del entorno socioeconómico en el que se enclava el Sector 30B. Se han seleccionado naves de superficie y tipología similares a las que se derivan de la aplicación del Plan Parcial que desarrolla el Sector 30B. Dado que no existe un mercado suficientemente representativo de naves industriales de nueva construcción se han obtenido datos de naves existente con antigüedades máximas aproximadas de 10 años, y se han aplicado los correspondientes coeficientes de ponderación que corrijan su precio en relación con la vida útil del edificio que establece el Anexo III del Real Decreto 1492/2011.

6 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

El artº 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto, entre otras:

"a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

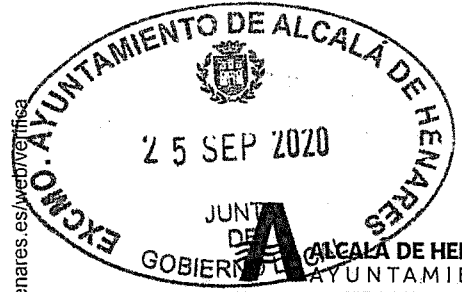
Se procede a valorar el suelo de acuerdo con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

De acuerdo con el artº 19 del citado reglamento para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado se estará a lo dispuesto en el artículo 22. De acuerdo al mismo, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia

C/ Escritorios 15 - 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf: 91 888 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

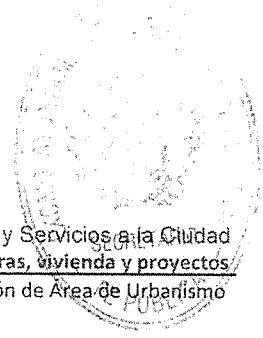
Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)



ID DOCUMENTO: a1qck762au
Verificación código: sede.ayto-alcaladehenares.es/web/verifica

JUNTA DE ALCALÁ DE HENARES
GOBIERNO LOCAL AYUNTAMIENTO

Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de urbanismo, infraestructuras, vivienda y proyectos
Dirección de Área de Urbanismo



determinada según lo dispuesto en el artículo 20.1 el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

Considerando el artículo 22 del RD 1492/2011:

$$VS = E \times VRS$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

$$VRS = \frac{Vv}{K} \times Vc$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios establecidos en el artº 22.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

C/ Escritorios 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)



6.1 CALCULO DE Vv (valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado)

Para el cálculo del valor de mercado (Vv) requerido se procederá a emplear el método de comparación según el análisis de mercado anteriormente expuesto.

MUESTREO DE TESTIGOS

FECHA	FEBRERO DE 2019
-------	-----------------

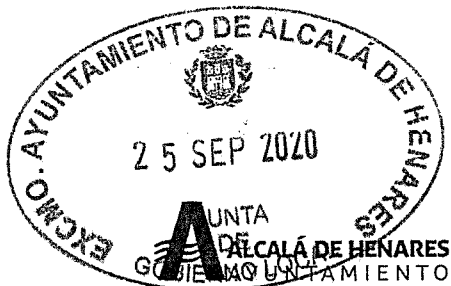
USO	NAVES INDUSTRIALES
-----	--------------------

Datos:	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	MEDIA MUESTRAS
Inmueble:	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	
Ubicación.	POL 101 - 42B	POL 101	POL 100	POL 30D	POL 101	POL 101	
Denominación.	Garena	Garena	El Olivar	Garena	Garena	Garena	
Dirección.	Miguel Servet nº 20	Sin concretar	C/ Mexico	Sin concretar	Sin concretar	Sin concretar	
Antigüedad.	2008	mas de 10	mas de 10	mas de 50	mas de 10	mas de 10	
Tipología edificatoria.	nave exenta	nave exenta	nave exenta	nave exenta	nave exenta	nave exenta	
Calidad Edificación.	Alta	Medio	Medio	Bajo	Medio	Medio	
Estado del local	Acondic.	Acondic.	Acondic.	Acondic.	Acondic.	Acondic.	
Fuente de la muestra.	idealista.com	idealista.com	idealista.com	fotocasa.com	fotocasa.com	fotocasa.com	
Referencia anuncio	Ref.: 15280506v	Ref.: AH-N.342	Ref.: 02853	151135451	134080838	154248565	
Valor encuestado (€).	3.450.000	3.750.000	2.618.400	4.900.000	2.950.000	6.534.120	
Corrección por negociación	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	
Coefficiente por comercialización	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	
Valor adoptado (€).	3.179.175	3.455.625	2.412.856	4.515.350	2.718.425	6.021.192	
Superficie construida	3.203,00	3.593,00	3.224,00	6.200,00	3.209,00	9.609,00	
Valor en venta (€/m² constr.)	993	962	748	728	847	627	817

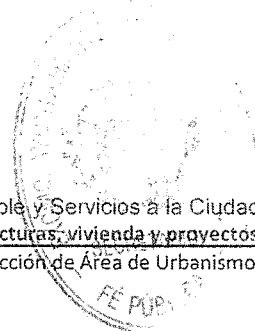
C/ Escritorios 15 - 28901 ALCALÁ DE HENARES Telf : 91 838 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)



Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
 Concejalía de urbanismo, infraestructuras, vivienda y proyectos
 Dirección de Área de Urbanismo



HOMOGENEIZACIÓN DE DATOS:							
	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	MEDIA MUESTRA S
Entorno / ubicación.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Antigüedad.	1,05	1,05	1,05	1,10	1,05	1,05	
Calidad	0,95	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	
Tamaño.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	
Coefficiente de homogeneización.	1,00	1,05	1,10	1,21	1,05	1,10	
Valor Unitario (€/m²).	993	962	748	728	847	627	
Valor Unitario homogeneizado (€/m²).	990	1.010	825	881	889	691	
Vv = Precio Medio Homogeneizado en la fecha de estudio (€/m²):							881,10

6.2 CALCULO DE VC (Costes de construcción y gastos asociados)

El valor de construcción total (VC) incluidos los gastos asociados a la misma son los expresados de la siguiente expresión:

$$VC = PEM + GG + BI + T + H + O$$

6.2.1 Estimación del PEM (presupuesto de ejecución material) por módulos de referencia

Para la obtención de los costes unitarios de la edificación se ha tomado los reflejados en los Costes de Referencia de Edificación de la Comunidad de Madrid según su última actualización de 2.015. Los costes de referencia son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido. Los costes de referencia general no comprenden beneficio industrial ni gastos generales del contratista, pero si los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas. Se actualizan los datos de la última publicación del 2015 con el IPC.

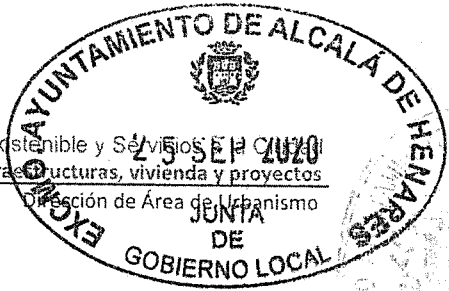
Tomando como referencia dichos costes se calculará el coste unitario para cada uso aplicando la siguiente formula:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH$$

C/ Escritorios 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES, Telf.: 91 888 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)



En donde:

- CRP: Coste de Referencia Particularizado (Presupuesto de ejecución material)
- CRG: Coste de referencia general por tipo edificatorio.
- CS: Coeficiente por la situación geográfica.
- CA: Coeficiente por acabados y calidades.
- CH: Coeficiente por rehabilitación.

6.2.2 Estimación de otros gastos asociados a la construcción

Los gastos asociados a la construcción, recogidos en el artº 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo se agrupan en los siguientes conceptos:

GG + BI + T + H + O

GG: Gastos Generales de la constructora. Se han tomado los valores usuales de los contratos de la Administración Pública.

BI: Beneficio Industrial de la constructora. Se han tomado los valores usuales de los contratos de la Administración Pública.

T: Tributos municipales derivados de la construcción. Incluye el ICIO, tasa urbanística y otras tasas municipales como ocupación vía pública etc...Se toman datos particularizados para el municipio de Alcalá de Henares.

H: Honorarios profesionales. Comprende los gastos derivados de honorarios técnicos por proyectos de edificación, así como la dirección de obras u otros necesarios, los honorarios se consideran los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración.

O: Otros gastos: Incluye el importe los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, así como de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y otros estudios necesarios.

ID DOCUMENTO: a1qgky62Au
Verificación código: sede.ayto-alcaladehenares.es/web/verifica



C/ Escriitorios 15 – 28901 ALCALÁ DE HENARES Telf.: 91 888 33 00.

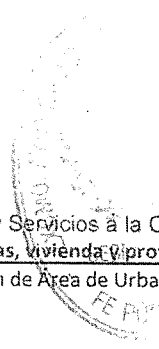
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)

ID DOCUMENTO: a1q4ky62Au
Verificación código: sede.ayto-alcaldadehenares.es/web/verifica



Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de urbanismo, infraestructuras, vivienda y proyectos
Dirección de Área de Urbanismo



6.2.3 Resultado del cálculo del valor de construcción (VC)

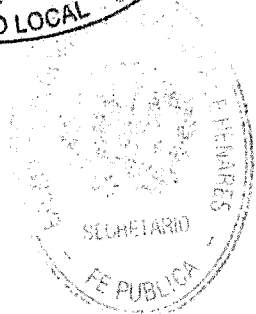
Según la siguiente tabla se obtiene una Valor de Construcción (VC), que incluyen todos los gastos asociados al proceso de construcción de:

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN				
VC= PEM + GG + BI + T + H + O + GA			470,34	(€/m ²)
VC= Valor de construccion				
PEM = CRP Actualizado al IPC			349,17	(€/m ²)
CRP (2015) = CRG x CS x CA x CH			333,50	(€/m ²)
CRG	(192-334)		290,00	(€/m ²)
CS			1,15	
CA			1,00	
CH			1,00	
Actualización del IPC (2015-2019)			4,70%	
GG: Gastos generales	13,00%	S/(PEM)	45,39	(€/m ²)
BI: Beneficio industrial	6,00%	S/(PEM)	20,95	(€/m ²)
T: Tributos Construccion	5,20%	S/(PEM)	18,16	(€/m ²)
H: Honorarios profesionales	6,50%	S/(PEM)	22,70	(€/m ²)
O: Otros gastos	4,00%	S/(PEM)	13,97	(€/m ²)

C/ Escritorios 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Tel. 91 856 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)
Ayuntamiento de Alcalá de Henares



6.3 CALCULO DEL VRS (VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO)

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

METODO RESIDUAL ESTATICO
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

VS=E x VRS			992.280,54	€
VRS (Valor de repercusión del suelo)			159,02	€/m2c
E (edificabilidad)			6.240,00	m2c
Calculo de VRS				
VRS=Vv/K - VC			159,02	€/m2c
Vv (Obtenido del muestreo realizado)			881,10	€/m2c
VC			470,34	€/m2c
K			1,40	

7 VALOR DE TASACIÓN

Los valores resultantes de los métodos aplicados, en resumen son los siguientes:

Valor de repercusión de suelo:159,02€/m2c

Edificabilidad: 6.240 m2c

Valor del suelo: 992.280,54 €

8 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS AL INFORME

Condicionantes

No existen

Advertencias

No existen

C/ Escritorios 15 - 28901 ALCALÁ DE HENARES Telf: 91 898 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

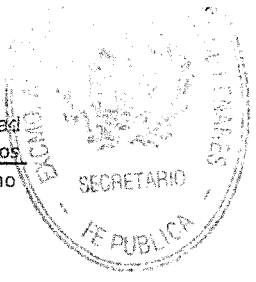
Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)

Ayuntamiento de Alcalá de Henares

ID DOCUMENTO: a1qgky62au
Verificación código: sede.ayto-alcaldadehenares.es/web/verifica



Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de urbanismo, infraestructuras, vivienda y proyectos
Dirección de Área de Urbanismo



9 CONCLUSIONES

Por tanto, de acuerdo con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, se estima la valoración del 10% del aprovechamiento de cesión municipal correspondiente al Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares en la cantidad de: **NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS (992.280,54 €)**

10 FECHA DE EMISION Y FIRMAS

Fechado y firmado electrónicamente
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Jaime Alonso Cerrato



Vº Bº El Arquitecto Municipal.
Director del Área de Urbanismo.
Antonio Tornero Deblás

C/ Escritorios 15 - 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ALONSO CERRATO JAIME - EMPLEADO PUBLICO	19-02-2020 14:40:28
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	19-02-2020 14:44:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)
Ayuntamiento de Alcalá de Henares