



reproducidas por los VENDEDORES a la fecha de otorgamiento del Acta de Cumplimiento y Entrega._____

CUARTA.- En caso de no cumplirse las Condiciones Suspensivas en la Fecha Límite por cualquier causa no imputable a ninguna de las partes, la presente compraventa quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que pedirse ni reclamarse._____

QUINTA.- PRECIO Y SU FORMA DE PAGO._____

El precio global estipulado para las Fincas Resultantes es el de **4.123.814-€ (CUATRO MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL EUROS OCHOCIENTOS CATORCE EUROS)** (el “Precio”), que se distribuirá entre los VENDEDORES en la proporción que se indica a continuación:_____

a) **Isla del Borgoñón, S.L.:** 1.374.604,67 Euros. _____

b) **Inversiones Isla del Campo, S.L.:** 1.374.604,67 Euros. _____

c) **Frize Promotores, S.L.:** 1.374.604,67 Euros. _____

Forma de pago: _____

La totalidad del Precio quedará aplazado y se satisfará como se indica a continuación:_____

- En cuanto al importe equivalente al 30% del Precio, esto es, **UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO**



CUARENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.237.144,20.-€), el COMPRADOR lo depositará ante Notario en garantía del buen fin de la operación cuando haya tenido lugar **(i)** la adjudicación de las unidades de aprovechamiento urbanístico derivadas de los Excesos en favor de los VENDEDORES por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en base al Convenio y la inscripción de las Fincas en el Registro de la Propiedad; y **(ii)** la aprobación inicial por parte de la Administración competente de la modificación del Plan Parcial que inste el COMPRADOR en los términos que entienda satisfactorios para la ejecución del Proyecto. Una vez hayan tenido lugar los hitos indicados en el presente párrafo, el COMPRADOR depositará el referido importe, en la proporción que se indica a continuación, mediante pagarés a la vista nominativos emitidos en favor de cada uno de los VENDEDORES, que el COMPRADOR dejará en depósito notarial, para lo cual otorgará un acta notarial de depósito, todo ello en el plazo de cinco (5) días hábiles a contar desde la fecha en que haya sido acreditado el cumplimiento de dichos hitos. El COMPRADOR deberá notificar fehacientemente a los VENDEDORES del cumplimiento de los referidos hitos y del otorgamiento del acta notarial de depósito. En cualquier caso, el Notario no liberará los pagarés indicados en favor de los VENDEDORES hasta que se haya acreditado el otorgamiento del Acta de Cumplimiento y Entrega, y con la mera exhibición de copia autorizada de la escritura correspondiente a la referida acta de



cumplimiento de condición suspensiva _____

a) **Isla del Borgoñón, S.L.**: 412.381,40 Euros. _____

b) **Inversiones Isla del Campo, S.L.**: 412.381,40 Euros. _____

c) **Frize Promotores, S.L.**: 412.381,40 Euros. _____

- En cuanto al importe equivalente al 70% del Precio, esto es, DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (2.886.669,80.-€), el COMPRADOR lo satisfará a los VENDEDORES cuando hayan sido cumplidas las Condiciones Suspensivas y con motivo del otorgamiento del Acta de Cumplimiento y Entrega ante Notario, tal y como se detalla en la estipulación tercera anterior, conjuntamente con la liberación de los importes indicado en el apartado anterior. El COMPRADOR satisfará el referido importe, en la proporción que se indica a continuación, mediante cheques bancarios nominativos emitidos en favor de cada uno de los VENDEDORES, que el COMPRADOR entregará a los VENDEDORES con motivo del otorgamiento del Acta de Cumplimiento y Entrega referida en la cláusula tercera anterior. _____

a) **Isla del Borgoñón, S.L.**: 962.223,26 Euros. _____



b) **Inversiones Isla del Campo, S.L.**: 962.223,26 Euros.—————

c) **Frize Promotores, S.L.**: 962.223,26 Euros.—————

Simultáneamente los Vendedores habrán de ponerse al corriente de los gastos ante la Junta de Compensación por importe global de 541.398,26 € (180.466,09, cada sociedad vendedora). Pudiendo retener el Comprador dicha cantidad para hacer dicho pago a la Junta de Compensación por cuenta de las sociedades Vendedoras.—————

SEXTA.- JUNTA DE COMPENSACIÓN:—————

Los VENDEDORES se comprometen a llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para que la Junta de Compensación pueda instar la modificación del Plan Parcial en términos satisfactorios para el COMPRADOR, así como llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias en el marco de la Junta de Compensación para el buen fin de la operación. —————

SÉPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS:—————

Salvo por lo expresamente dispuesto en la presente escritura, todos los gastos de cualquier tipo relativos a actuaciones en el marco del Proyecto (incluyendo honorarios de profesionales, licencias, ejecución de obras, incluido cuotas ordinarias o extraordinarias de la Junta de Compensación derivadas del Proyecto, etc.), serán por cuenta del COMPRADOR, soportando por consiguiente todos los gastos correspondientes a la redacción y tramitación de la modificación del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, así como la ejecución de las Obras de



Urbanización, el pago del importe de 933.255,90 Euros pendiente del Convenio de monetización de la Comunidad de Madrid de 6 de septiembre de 2006 y cualquier otro gasto derivado del desarrollo urbanístico del Sector._____

Todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la presente escritura serán a cargo del COMPRADOR._____

Por su parte el COMPRADOR reconoce expresamente que el 50% de la finca número 6.245 de titularidad de María Lázaro Martínez es desconocida por el fallecimiento de ésta última. Teniendo prevista la adquisición de dicha titularidad en el Proyecto de Reparcelación del Sector mediante su compensación económica y su consignación en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares._____

OCTAVA.- Los VENDEDORES responden por saneamiento y evicción conforme a Derecho. _____

Además, los VENDEDORES son conscientes que el COMPRADOR ha adoptado su decisión de adquirir el Sector y, en particular, las Fincas Resultantes, basada en la corrección y veracidad de las siguientes manifestaciones y garantías que los VENDEDORES hacen en favor del COMPRADOR, y que constituyen condiciones



esenciales de la presente compraventa: _____

(i) Que los VENDEDORES son propietarios de pleno dominio de los derechos resultantes de los Excesos y legítimos titulares, encontrándose plenamente facultados para su libre disposición. _____

(ii) La información que se contiene en la parte expositiva de esta escritura es veraz, correcta y completa en todos sus aspectos. _____

(iii) No existen sobre los Excesos derechos de adquisición preferente ni de otro tipo a favor de terceros que pudieran impedir o limitar la titularidad, disfrute y/o disposición de las Fincas Resultantes por el COMPRADOR. _____

(iv) No existen reclamaciones, pendientes ni previsibles relativas a los Excesos. En este sentido, los VENDEDORES manifiestan que nada adeudan y que han abonado la totalidad de los honorarios, tasas y gastos e impuestos de los profesionales que hubieren podido intervenir hasta la fecha. _____

(v) En relación con los Excesos, los VENDEDORES han cumplido de forma íntegra y puntual con el pago de gastos y tributos de cualquier clase devengados hasta la fecha, encontrándose al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones, salvo por lo dispuesto en la presente escritura. _____

(vi) Que los VENDEDORES no tienen conocimiento de la existencia de demandas, acciones, reclamaciones, controversias, procedimientos judiciales o administrativos, arbitrajes, denuncias, querellas o investigaciones en curso, pendientes o en proyecto que



afecten a los Excesos._____

(vii) La firma y cumplimiento de esta escritura por los VENDEDORES no constituyen incumplimiento de ningún contrato, licencia, permiso, autorización o decisión judicial o arbitral o regulación a la que los VENDEDORES estén sujetos o que pudieran afectar a los Excesos, ni dará derecho a la resolución o revocación de los mismos._____

(viii) Los VENDEDORES no tienen conocimiento de que exista ningún instrumento de planeamiento y/o gestión urbanística en tramitación que pudiera afectar al Sector._____

(ix) No existen procesos expropiatorios en curso que afecten al Sector._____

(x) El desarrollo urbanístico que se ha realizado en el Sector hasta la fecha es conforme a lo previsto en el planeamiento, instrumentos de gestión y normativa aplicable. _____

(xi) No existen reclamaciones, pendientes ni previsibles relativas a los Excesos y, en particular, derivadas de servicios prestados con relación al desarrollo urbanístico de la mismas, salvo por lo expresamente manifestado en la presente escritura. _____

Los VENDEDORES se obligan en este acto y de forma



mancomunada a indemnizar al COMPRADOR por los daños y perjuicios en que pudiera incurrir como consecuencia de la falta de veracidad, inexactitud o falta de integridad de las declaraciones y garantías contenidas en esta escritura y del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí contenidas, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. _____

Las partes manifiestan de forma expresa que la obligación de saneamiento y la responsabilidad por las manifestaciones realizadas en la presente escritura por parte de los VENDEDORES se refiere a los Excesos según ley de la que responderán de forma mancomunada al igual que el resto de las obligaciones derivadas de la presente escritura. _____

NOVENA.- MANIFESTACIÓN FISCAL:_____

Las Partes manifiestan que la venta de las Fincas se halla sujeta y exenta al IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, _____

Los VENDEDORES manifiestan ser sujeto pasivo del IVA y comunican al COMPRADOR su renuncia a la exención del IVA aplicable a la transmisión de la Fincas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, por tratarse de la transmisión de un terreno rustico al no haberse iniciado en el mismo el proceso de transformación urbanística_____

El COMPRADOR se da por notificado en este acto de dicha renuncia y declara que tiene la condición de sujeto pasivo del IVA,



con derecho a deducción del Impuesto soportado por la adquisición que se lleva a cabo en virtud de la presente escritura y que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales._____

Por efectuarse la transmisión de la Fincas en el marco de una entrega a la que se refiere el artículo 20.Uno.20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA en la que la parte VENDEDORA ha renunciado a la exención, el IVA derivado de la adquisición de las Fincas será declarado por el COMPRADOR a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en los plazos y forma legalmente establecidos, aplicándose la inversión del sujeto pasivo regulada en la letra e) del artículo 84.1.2. de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, según redacción dada por la Ley 7/2012 de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones de prevención y lucha contra el fraude, siendo sujeto pasivo el COMPRADOR._____

Ambas Partes desean que la presente escritura sirva de comunicación fehaciente a los efectos legales y reglamentarios oportunos, tanto del hecho de la renuncia por los VENEDORES, como la manifestación habilitante para la renuncia por el



COMPRADOR._____

DÉCIMA.- PODER.:_____

Los VENDEDORES otorgan poder especial a la favor del COMPRADOR, para que en nombre de cada uno de los VENDEDORES y por sí solo, pueda otorgar cualesquiera documentos, sean públicos o privados, y realizar actuaciones destinadas a subsanaciones puramente formales tendentes a lograr la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, aunque incida en la figura de la autocontratación, debiendo en cualquier caso informar a la vendedora de las incidencias que puedan surgir desde la firma de la presente Escritura hasta su completa inscripción en el Registro de la Propiedad._____

Asimismo, los VENDEDORES facultan al COMPRADOR para que pueda llevar a efecto la modificación del Plan Parcial del Sector al objeto de adaptarlo a sus necesidades, pudiendo realizar prospecciones y cuantos estudios sobre el terreno sean necesarios, así como para llevar a cabo cualesquiera actuaciones en representación tanto de los VENDEDORES individualmente como en el marco de la Junta de Compensación y para el buen fin de la presente compraventa y del Proyecto, comprometiéndose a seguir cualesquiera instrucciones que el COMPRADOR pueda indicarles al efecto en todo momento. Por último, los VENDEDORES facultan al COMPRADOR para que éste pueda acceder a las parcelas de los Excesos para realizar cualesquiera actuaciones preparatorias que



resulten necesarias en el marco de la presente compraventa y el Proyecto. _____

= OTORGAMIENTO =

Así lo otorgan los comparecientes, a quienes hago de palabra las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, y en especial las consistentes en la obligación de presentar esta escritura a liquidación dentro del plazo de un mes, las responsabilidades en que incurren en caso de no efectuarla, la de quedar los bienes afectos al pago del impuesto correspondiente, así como la derivada de la vigente Ley de Tasas y Precios Públicos relativa al tratamiento fiscal de las diferencias de valor resultantes de la comprobación administrativa. De conformidad con lo prevenido en la disposición adicional tercera de dicha Ley, consta a continuación la aplicación del Arancel a los actos contenidos en esta escritura. Igualmente advierto a la parte transmitente sobre el plazo para la presentación de la declaración por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y las



responsabilidades por la falta de presentación. Igualmente quedan informados de la Ley de Protección de Datos de carácter personal.—

Hago constar yo, el Notario, que los otorgantes prestan libremente su consentimiento a este otorgamiento, el cual se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los mismos.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:—

Identifico a los señores comparecientes por sus documentos de identidad antes consignados, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando los comparecientes informados 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 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 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 Madrid (CP 28006) , calle Diego de Leon, numero 45. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control._____

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación



Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y 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 por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.-----

= AUTORIZACIÓN =

Del contenido de este instrumento público, **redactado conforme a minuta facilitada**, de que el consentimiento de los comparecientes ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de aquéllos, y de que está extendido en dieciséis folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie EI, números 0.794.776 y los quince siguientes en orden correlativo, yo, el Notario, **DOY FE.-**

Está la firma de los señores comparecientes.-----

Están los elementos de mi autorización Notarial.-----

DOCUMENTOS UNIDOS

Siguen unidos a la matriz los siguientes documentos.-----



SESION JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

- 23.- Propuesta de la Concejalía Delegada de Urbanismo para aprobar la nueva Propuesta de Convenio Urbanístico de Ejecución, a suscribir con ISLA DE BORGONÓN, S.L., INVERSIONES ISLA DEL CAMPO, S.L. y FRIXE PROMOTORES, S.L., propietarios de la Red General SGVE-E, para la captación de la Fase II de la "Isla del Colegio", que conlleva un pago en especie de 24.770 Unidades de Aprovechamiento equivalentes a un importe aproximado de 43.000.000,00 €, IVA no incluido.

Vistos los siguientes informes emitidos al respecto:

- Informes de 27-04-2018 y 13-09-2018 del Arquitecto Municipal Director del Área de Urbanismo cuantificando las UAS correspondientes a cada una de las parcelas tanto a recibir por el Ayuntamiento (24.770 UAS) como a entregar (9.592 UAS de suelo urbano equivalentes a 14.534 UAS de suelo urbanizado y 10.236 UAS de suelo urbanizable) señalando que la fórmula a seguir será la ocupación directa de los terrenos.

- Memoria Justificativa suscrita por la TAG Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 09-11-2018, motivando el interés municipal en suscribir el Convenio el cual basa en el artículo 244 de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Informe de fecha 09-11-2018 de la TAG Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, señalando que el presente Convenio sustituye al aprobado por la Junta de Gobierno el 10-07-2013 el cual no fue suscrito, que a través de dicho Convenio se instrumenta la captación del suelo, enumerando los procedimientos para captar redes públicas equipamientos y servicios señalados en el artículo 90 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin que se señale expresamente el procedimiento que se seguirá.

- Informe de fecha 12-11-2018 suscrito por la Jefe del Servicio de Asistencia Jurídica con el conforme del Secretario Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local y de la Asesoría Jurídica, exclusivamente de los aspectos formales del Convenio.

- Informe de la Intervención Municipal de fecha 29-11-2018 en el que se hace constar que:

- Antecedentes: La Intervención Municipal ya emitió informe el 08-10-2014 con motivo de la propuesta de aprobación de una versión anterior de Convenio. El presente Informe completa pero no sustituye al referido informe.

- Entre otros documentos que forman el expediente se acompaña:

- Borrador de Texto de Convenio a suscribir

- Escritura de constitución de Inversiones Isla del Campo SL de fecha 13-12-2006.

- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la sociedad Frize Promotores S.L. de fecha 27-05-2008.

- Escrituras de elevación a público de acuerdos sociales de la sociedad Isla de Borgonón S.L. de fechas 23-11-2016 y de 15-06-2018.

-- Escritos de conformidad al texto del Convenio de los representantes de las 3 sociedades presentada en el registro municipal de entrada con número REGSED 2018/22084.

- Una vez analizado el texto del Convenio se comprueba que su objeto es la captación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares de la superficie que resta en el Sistema General SGVE-E conocido como "La Isla del Colegio" de una superficie de 231.475 m² equivalentes a 24.770 unidades de aprovechamiento.

- La captación de las UAS se propone que se hagan efectivas mediante los siguientes pagos en especie:

- Sector 108, parcela número 4 de suelo urbano de uso terciario de 7.477 UAS de suelo urbano equivalentes a 11.329 UAS a compensar.

- Sector 108, parcela número 10 de uso industrial de 751 UAS de suelo urbano equivalentes a 1.138 UAS a compensar.

- Sector 30D, parcela P-14B2 de suelo urbano de uso industrial de 459 UAS de suelo urbano equivalentes 696 UAS a compensar.

- Sector 30D, parcela P-14B3 de suelo urbano de uso industrial de 454 UAS de suelo urbano equivalentes 688 UAS a compensar.

- Sector 30D, parcela P-14B4 de suelo urbano de uso industrial de 451 UAS de suelo urbano equivalentes 683 UAS a compensar.

- Sector 30B de suelo urbanizable de uso industrial de 7.664 UAS a compensar.

- Unidad de Ejecución número 5 "Casilla de la Clara" urbanizable de 2.572 UAS a compensar.

- Constan en el Inventario contable municipal como integrantes del patrimonio municipal del suelo las siguientes parcelas:

- Parcela número 4 del Sector 108 con un valor de 3.599.664,90 €.

- Parcela número 10 del Sector 108 con un valor de 295.779,12 €.

- Parcela número P14B2 del Sector 30D con un valor de 209.048,58 €.

- Parcela número P14B3 del Sector 30D con un valor de 207.341,16 €.

- Parcela número P14B4 del Sector 30D con un valor de 206.235,90 €.

- Si bien se ha de tener en cuenta que dicha valoración se corresponde con el valor catastral actual de dichos terrenos en el momento de su incorporación al inventario contable, ajustados a la baja y por lo tanto no se corresponden con el valor real o de mercado de los mismos. A estos efectos y conforme la valoración media que se ha efectuado de las correspondientes UAS en la escritura de 27-05-2018 que se acompaña al expediente se obtendría que:

- Las 11.329 UAS que se compensarían por la entrega de la Parcela número 4 del Sector 108 tendrían un valor estimado de 19.564.899,96 €.

- Las 1.138 UAS que se compensarían por la entrega de la Parcela número 10 del Sector 108 tendrían un valor estimado de 1.965.297,57 €.

- Las 696 UAS que se compensarían por la entrega de la Parcela P14B2 del Sector 30D tendrían un valor estimado de 1.201.974,61 €.

- Las 688 UAS que se compensarían por la entrega de la Parcela P14B2 del Sector 30D tendrían un valor estimado de 1.188.158,81 €.



- Las 683 UAS que se compensarían por la entrega de la Parcela P14B2 del Sector 30D tendrían un valor estimado de 1.179.523,94 €.

- Análisis del Régimen Tributario de la Operación.

Tal y como ya se hizo constar en el informe emitido por la Intervención el 08-10-2014 la operación se concreta desde el punto de vista fiscal en parte como el de una permuta de terrenos, en consecuencia la misma puede estar sujeta la operación al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Para ello se pasa a analizar lo que se considera cuestión básica, el elemento subjetivo de la tributación (la naturaleza profesional o no de los transmitentes) y el elemento objetivo (si resulta aplicable alguna exención).

Al tratarse de entregas de terrenos o de transferencias de aprovechamientos la operación estará sujeta a IVA si la operación se efectúa por una sociedad mercantil o por una persona física actuando como empresario o profesional conforme lo señalado en el artículo 5 uno b) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del IVA, según señala la Consulta de la Dirección General de Tributos de 16/12/1997 según la cual las transmisiones de aprovechamientos urbanísticos se consideran sometidas al impuesto como entregas de bienes.

A mayor abundamiento existe una resolución vinculante de la Dirección General de Tributos V4133-16 de 27 de septiembre de 2016 que determina en un caso de convenio urbanístico con pago en aprovechamientos urbanísticos que el artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre que estarán sujetas al impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional. Concluyendo que la transmisión de los derechos de aprovechamiento urbanístico por parte del Ayuntamiento estará sujeta al impuesto sobre el valor añadido al efectuarse a título oneroso por una entidad que ostenta la condición de empresario, estando parcialmente en nuestro caso exenta en la medida en que sobre los terrenos en los que se materialice dicho aprovechamiento no se hayan iniciado las obras de urbanización de los mismos.

En lo que concierne a los propietarios de la Isla del Colegio existen tres propietarios, los cuales son Sociedades Limitadas, por lo tanto no existe duda, al ser sociedades mercantiles, la sujeción a IVA.

En lo que concierne al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, al ser una administración actúa en el ejercicio de una actividad empresarial en tres casos:

- Cuando los terrenos esté afectos a una actividad empresarial o profesional desarrollada por el Ayuntamiento.
- Cuando los terrenos hubieran sido urbanizados por el Ayuntamiento.
- Cuando se actúa con medios personales y materiales con intervención en la producción o distribución de bienes o servicios, asumiendo el riesgo y ventura que se produzca en la actividad.

En esta operación el Ayuntamiento se encuadra en la última tipología, porque el Ayuntamiento está adquiriendo y enajenando mediante precio, terrenos o aprovechamientos, y por tanto Interviniendo en el mercado inmobiliario, aunque la razón última de dicha intervención coincida con la mejora en la ejecución del planeamiento urbanístico, así lo entendió la Dirección General de Tributos en contestación a una consulta el 16-12-1997. El Ayuntamiento pone los aprovechamientos en el mercado mediante un precio, constituido por la finca recibida.

- EXENCIONES EN EL IVA A APLICAR

En ambos casos los participantes en la operación, en principio, y ateniéndose a la naturaleza empresarial estamos en la sujeción del IVA y no a ITP. Pero hay que analizar si se puede aplicar alguna exención.

En primer y como se ha analizado anteriormente, existe la exención del artículo 20 Uno 20º de la Ley 37/1992 del IVA que declara exentas las entregas de terrenos rústicos y además que no tengan la condición de edificables así como las transmisiones de terrenos destinados a parques y jardines públicos o a superficies de uso público.

Dado que de conformidad con el P.G.O.U, la Isla del Colegio tiene la calificación de Espacios libres-Zonas Verdes, por lo cual los terrenos u aprovechamientos entregados por los propietarios en la medida que están afectos a sistemas generales, en este caso a zona verde, estarán siempre exentos, letra a) del artículo 20 Uno 20º de la Ley del IVA. Además no es posible la renuncia a la exención que contempla el artículo 20 Dos de dicha ley porque para ello el adquiriente tiene que actuar en el ejercicio de actividades empresariales y que tenga derecho a la deducción total de las cuotas soportadas. Dicha condición no concurre en el Ayuntamiento al no ser su actividad principal al estar actuando el Ayuntamiento de Alcalá de Henares como consumidor final.

En consecuencia:

1.- La entrega efectuada de la Isla del Colegio al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares que se destina a zona verde se encuentra exenta al IVA y por tanto sujeta al impuesto sobre transmisiones patrimoniales, no obstante lo anterior, hay que considerar que de conformidad con el artículo 8. a) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el sujeto pasivo es el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, pero se encuentra exento, de conformidad con el artículo 45. I .a). La sujeción a TPO determina, asimismo, la no sujeción a la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados.

2.- La entrega de las parcelas y/o aprovechamientos del Excmo. Ayuntamiento a los propietarios de la Isla del Colegio, están sujetos a IVA parcialmente dado que está transmitiendo a empresarios parcelas urbanizadas y que no son zona verde, pudiendo estar exentas aquella parte de las UAS que se entregan en los sectores 30B y Unidad de Ejecución 5 en la medida y siempre que se compruebe que no se han iniciado las obras de urbanización.

**- DEVENGO DEL IMPUESTO.**

El artículo 75 de la Ley 37/1992 del IVA contiene las reglas correspondientes al devengo, por lo que aquí respecta al ser una entrega de bienes con transferencias de dominio (ya sea el terreno o los aprovechamientos que como se ha visto anteriormente tienen la misma calificación), se produce cuando tenga lugar su puesta a disposición del adquirente, o en su caso, cuando se efectúe conforme a la legislación que le sea de aplicación.

Cuando se otorga escritura pública, la puesta en poder y posesión se entiende realizada, por disposición legal, en el momento de su otorgamiento. En el caso, en el que la escritura se otorga en un momento posterior a la puesta en poder y disposición de la cosa entregada, el devengo se produce en el momento en que efectivamente tenga lugar dicha puesta en poder y posesión del adquirente (artículo 1462 del Código Civil).

CONCLUSIÓN.- Como consecuencia de todo lo anteriormente dicho, si la operación se lleva a término, se deberá:

a) Valorar los terrenos que se transmiten al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares conocidos como de "La Isla del Colegio" en función de sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos y el de cada una de las parcelas municipales que se entregan.

b) El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares procederá a emitir las facturas correspondientes a cada uno de los propietarios del terreno, en función de los coeficientes de participación en el mismo con el desglose de la base imponible y el IVA, que dependerá de la valoración que corresponda a cada una de las parcelas que entrega.

c) En el caso de existir diferencias entre el valor del terreno recibido por el Excmo. Ayuntamiento y los cedidos, se actuará de la siguiente forma:

* Si la diferencia es a favor del Ayuntamiento se deberá ingresar previamente al otorgamiento de escritura el importe diferencial, con la diferenciación correspondiente a las cuotas de participación de los tres propietarios.

* Si la diferencia es a favor de la otra parte, se ha de tramitar expediente de gasto por el referido importe.

d) El Servicio de Patrimonio Municipal ha de cumplimentar el Modelo 600 del ITPO Y AJD, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias de la Comunidad de Madrid, señalando en la casilla nº 14 la exención. Previamente se ha de emitir informe por los servicios técnicos municipales competentes sobre el valor de los terrenos captados en la Isla del Colegio con el objeto de poder ser inscritos en el Registro de bienes municipal, otorgar escritura, registro de la propiedad y reflejar el valor de los mismos en la casilla nº 12 del citado Modelo 600.

e) Se deberá proceder a aprobar las correspondientes altas y bajas en el Inventario Municipal y en el inventario contable conforme se materialicen las transmisiones derivadas del convenio.

En todo caso los acuerdos derivados de la materialización del Convenio propuesto han de quedar condicionados a:

* Que exista consignación presupuestaria para hacer frente a los posibles pagos directos e indirectos derivados de los expedientes de permuta.

* Que se mantengan las exenciones previstas en la actual normativa a favor del Ayuntamiento por lo que corresponde a la adquisición de las parcelas.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de sus miembros:

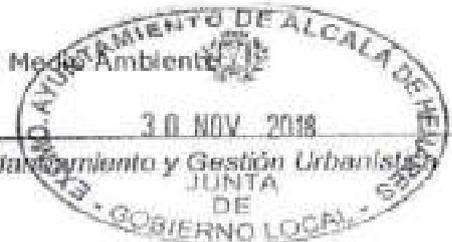
1º) Aprobar la nueva Propuesta de Convenio Urbanístico de Ejecución, a suscribir con ISLA DE BORGONON, S.L., INVERSIONES ISLA DEL CAMPO, S.L. y FRIXE PROMOTORES, S.L., propietarios de la Red General SGVE-E, para la captación de la Fase II de la "Isla del Colegio", que conlleva un pago en especie de 24.770 Unidades de Aprovechamiento equivalentes a un importe aproximado de 43.000.000,00 €, IVA no incluido (dejando sin efectos el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 15-07-2013, nº 15 (en orden a su suscripción con carácter inicial).

2º) Someter el expediente al preceptivo trámite de Información Pública por plazo de 20 días, mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor difusión en ésta, en el Tablón de Edictos y en la página web municipal, para general conocimiento y formulación, en su caso, de las alegaciones que se tengan por convenientes.

Pase el expediente a la Concejalía de Urbanismo -Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística-, a los efectos oportunos.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





**PROPUESTA CONVENIO DE EJECUCIÓN A SUSCRIBIR
ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y LOS
PROPIETARIOS DE LA RED GENERAL SGVE-E PARA LA CAPTACIÓN DE LA
FASE II DE LA "ISLA DEL COLEGIO"**

En Alcalá de Henares, adede 2018

REUNIDOS

De una parte,

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

De otra parte,

Don Alfredo Miguel Martínez del Campo, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número: 02542723-G y domicilio en Madrid, Plaza de Manolete, nº 5, 2º B.

Doña Pilar María y D. Lucas Iturrioz del Campo, mayores de edad, con Documentos Nacionales de Identidad números: 5.397.729-C y 699.037-K, respectivamente y con domicilios en Madrid, C/ San Restituto, núm. 78, 1, 6º I y Av. de Burgos, nº 44, 12-C, también respectivamente.

Y Don Juan Manuel López-Linares del Campo, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número: 50308157-G y domicilio en Madrid, C/ Hoces de la Hermida, nº 90.

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 1814 de fecha 2 de Julio de 2015 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. Alfredo Miguel Martínez del Campo, en representación de la Sociedad denominada "Isla del Borgoñón, S.L." con N.I.F. B-84355940, con domicilio en Madrid, C/ Núñez de Balboa, núm. 35, B 3º izquierda, constituida por tiempo indefinido en escritura ante el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova el día 20 de junio de 2005 con el núm. 2.003 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Interviene en su calidad de Consejero Delegado con poderes suficientes (según establecen los artículos 233 y 234 de la Ley de



Sociedades de Capital. RDL. 1/2010, de 2 de Julio), en virtud de la escritura otorgada el 13 de junio de 2018, ante el Notario de Tarancón D. Francisco Javier García Mas, que dio lugar al protocolo 654 de dicho notario y que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil citado.

D^a Pilar María y D. Lucas Iturrioz del Campo, en representación de la Sociedad "Inversiones Isla del Campo, S.L." constituida el día 13 de diciembre de 2006 ante el notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova, bajo el protocolo 4.419 con NIF B-84886738, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Intervienen en su calidad de Apoderados con poderes suficientes, según consta en la propia escritura de constitución antes citada.

D. Juan Manuel López-Linares, en representación de la Sociedad "Frize Promotores, S.L.", constituida el día 17 de abril de 1998 ante el Notario de Madrid D. Marcos Pérez-Snoquillo Pérez, bajo el número 1367 de su protocolo, con domicilio en Madrid, C/Costa Brava, núm. 13 y N.I.F. B-82015587, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Interviene en su calidad de Consejero Delegado, con poderes suficientes (según establecen los artículos 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital. RDL. 1/2010, de 2 de Julio) en virtud de escritura otorgada el día 27 de mayo de 2008 ante el Notario de Madrid D. Martín María Recarte Casanova.

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 las sociedades "Isla del Borgoñón, S.L.", "Isla del Campo, S.L." y "Frize Promotores, S.L." son propietarias por terceras e iguales partes indivisas de las siguientes fincas, según la Certificación de Dominio y Cargas de 17 de octubre de 2018, aportada por la propiedad,

1.1 **FINCA N^o 23.602** del Registro de la Propiedad n^o 4, inscrita al tomo 3.882, folio 82, inscripción 9^a.

Descripción: URBANA. Finca llamada la Isla y Entreaguas, en esta Ciudad, situada en la Ribera del Río Henares entre el Val y la Tabla Pintora, en cuyo punto confluyen parte del río denominado Madre Vieja y la otra parte restante que es el Socaz y se titula Lavapellejos y Sangrera.

Superficie: Ocupa una superficie el actual "resto" de 226.975 m².

Linderos:

- Norte: El Caz de la antigua Fábrica de Harina El Colegio, esta Fábrica y el Socaz.
- Este: La presa y el Río Henares.
- Sur: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Oeste: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Título: Le corresponde por terceras e iguales partes indivisas a las Sociedades "Inversiones Isla del Campo, S.L.", "Isla del Borgoñón, S.L." y "Frize Promotores, S.L."

- A la Sociedad "Inversiones Isla del Campo, S.L.", según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de Febrero de 2.008 ante el notario don Martín María Recarte Casanova que causo la inscripción 10^a, al folio 215, del tomo 3899, libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

- A la Sociedad "Isla del Borgoñón, S.L.", según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de Febrero de 2.008 ante



el notario don Martín María Recarte Casanova que causó la inscripción 10ª, al folio 215, del tomo 3899, libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

-A la Sociedad "Frize Promotores, S.L.", según certificación del Registro de la Propiedad, mediante escritura de ampliación de capital otorgada el día 12 de junio de 2014 ante el notario de Madrid D. Miguel Mestanza Iturmendi bajo el núm. 953 de su protocolo.

1.2. FINCA Nº 23.678, del Registro de la Propiedad nº 4, inscrita al tomo 3.882, folio 118, inscripción 9ª

• **Descripción:** RUSTICA. Tierra al sitio llamado el Colegio donde se encontraba la antigua fábrica de harinas, que en el antiguo llevó el nombre de Molino de Borgoñón, construida sobre el Río Henares, movida por las aguas del mismo, al sitio conocido con el nombre de El Val. Comprende la fábrica con los terrenos anexos, los ocupadas por el Caz, Socaz, Plazuela de entrada a la finca y diversas construcciones.

Superficie: Ocupa una superficie el actual "resto" de 4.500 m2.

Linderos:

-Norte: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

-Este: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento.

-Sur: Finca segregada de ésta a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

-Oeste: El antiguo Camino que conduce a esta población (Alcalá de Henares) la antigua vereda que existe entre el Socaz y la antigua Huerta de los Talleres penitenciarios.

Título: Le corresponde por terceras e iguales partes indivisas a las Sociedades "Inversiones Isla del Campo, S.L.", "Isla del Borgoñón, S.L." y "Frize Promotores, S.L."

- A la Sociedad "Inversiones Isla del Campo, S.L." según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación, en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de Febrero de 2.008 ante el notario don Martín María Recarte Casanova que causó la inscripción 10ª al folio 214, del tomo 3899, libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

- A la Sociedad "Isla del Borgoñón, S.L." según certificación del Registro de la Propiedad, por adjudicación en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día 6 de febrero de 2.008 ante el notario don Martín María Recarte Casanova que causó la inscripción 10ª, al folio 214, del tomo 3899, Libro 363 de esta Ciudad con fecha 29 de Abril de 2.008.

-A la Sociedad "Frize Promotores, S.L.", según certificación del Registro de la Propiedad, mediante escritura de ampliación de capital otorgada el día 12 de junio de 2014 ante el notario de Madrid D. Miguel Mestanza Iturmendi bajo el núm. 953 de su protocolo.

Las fincas están libres de cargas.

De las instalaciones existentes las naves tan sólo están pendientes de su efectivo desalojo, el resto las utiliza la propiedad para actividades agrícolas y/o ganaderas. Las fincas actualmente se siguen explotando agrícolamente. Si bien y como posteriormente se indica, se entregarán libres de cargas, gravámenes, usuarios y ocupantes.

Segundo.- Que dichas fincas están destinadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de esta ciudad, adscrito a Suelo Urbanizable a Sistema General SGVE-E, cuyas características vienen expresadas en la Ficha de Condiciones Particulares del Sistema. Ambas fincas "Resto" completan la superficie de la Fase II del sistema general referido, SGVE-E, conocido también como "La Isla del Colegio", conforme consta en plano adjunto como **Anexo nº 1** al presente Convenio.

30 NOV. 2018

Servicio Planeamiento y Gestión Urbanística

Que la superficie del Sistema General SGVE-E, correspondiente a la Fase II, "Resto" pendiente de captar u obtener por el Ayuntamiento, tiene una superficie de 231.475 m², que se desglosa en base al siguiente detalle:

- FASE II - 231.475 m².
- 231.475 x 0,1189 Uas = 27.522 Uas

PATRIMONIALIZABLES: 27.522 x 0,9 = 24.770 Uas

Que planteada la posibilidad de celebrar nuevas negociaciones en orden a la captación del "Resto" citado Sistema General de espacios libres, las partes han alcanzado acuerdos a tal fin que suponen dejar sin efecto el Convenio Urbanístico Integral (Fase II) suscrito con fecha Marzo 2001, referido a parte del Sistema General FASE II "Isla del Colegio" que se remitía a la Revisión del Plan General de Ordenación, así como al suscrito con carácter inicial con fecha 10 de julio de 2013, para someterse a los términos del presente Convenio Urbanístico que se tramitará con arreglo a lo establecido en los arts. 246 b) y 247 y 90 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente acuerdo supone una novación de las Propuestas de CONVENIO de fechas Marzo de 2001 (FASE II) y 10 de julio de 2013 que pierden toda su efectividad, bajo el carácter de novación extintiva, teniendo vigencia exclusivamente a partir de este momento el presente CONVENIO de Ejecución del Planeamiento (de Gestión) para el "Resto" del SGVE-E (Isla del Colegio) pendiente de obtener, conforme a lo establecido en los artículos 244 b), 246 y 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDA.- La obtención de los terrenos que conforman la denominada II Fase de la Isla del Colegio, que el vigente PGOU de 1991 destinó y reservó como Red Pública bajo la denominación de Sistema General SGVE-E, "Isla del Colegio", se captará, mediante alguno de los procedimientos que se establecen en el art. 90 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la obtención de suelo público.

De conformidad con lo anterior, las unidades patrimoniales para la Propiedad de la Fase II del SGVE-E "Isla del Colegio", se harán efectivas en sectores o unidades de ejecución con excesos de aprovechamiento en los que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el Planeamiento excede del aprovechamiento materializable por la propiedad, que a continuación se relacionan,

- Del aprovechamiento patrimonializable se adscriben a dos tipos de suelo:

A Suelo urbanizable del P.G.O.U. que ya se encuentra urbanizado: 14.534 Uas (58,68%)

A Suelo urbanizable: 10.236 (41,32%)

La transferencia a Suelo urbanizado requiere la aplicación el coeficiente 0,66 que afecta a operaciones de paso de suelo urbanizable a suelo urbanizado.

14.534 UAs x 0,66 = 9.592 UAs



-Transferencias:

1.- Sectores de Suelo Urbanizable del P.G.O.U., que ha adquirido la condición de Urbano tras la ejecución de las obras de urbanización, a donde se transfiere el aprovechamiento correspondiente a 9.592 UAs.

- Sector 108.- Unidad de Ejecución nº 1.

Parcela 4 y 10 de excesos de aprovechamiento y asignadas en el Proyecto de Reparcelación de dicho Sector para captación del Sistema General de la Isla del Colegio:

Parcela 4	7.477 UAs
Parcela 10	751 UAs
Total:	8.228 UAs

- Sector 30 D.-

En el Sector 30D las parcelas con excesos de aprovechamiento donde se materializa el correspondiente Sistema General son:

Parcela P-14B2 =	459 UAs
Parcela P-14B3 =	454 UAs
Parcela P-14B4 =	451 UAs
Total:	1.364 UAs

Total UAs Sectores 108 y 30D: 9.592 UAs= 1.364 UAs + 8.228 UAs

2.- Sectores de Suelo Urbanizable en donde se transfiere el aprovechamiento restante: 10.236 UAs

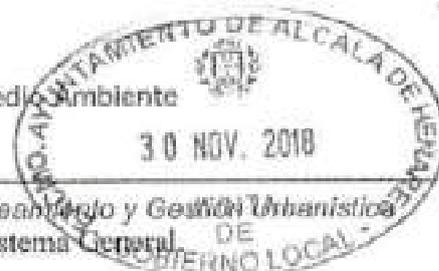
- Sector 30 B

El sector 30B, cuenta con 21.192,46 m2. de excesos de aprovechamiento de Uso Industrial equivalentes a 7.664 UAs.

- Unidad de Ejecución nº 5 "Casilla de la Clara".-

La Unidad cuenta con 7.947 m2. de Excesos de Aprovechamiento de las que se emplean 2.572 UAs aplicando los coeficientes del Sector y uso, equivalentes a 5.716 m2.

Total de UAs en Suelo Urbanizable: 10.236 UAs = 7.664 UAs + 2.572 UAs



Cifra que compensaría las 10.236 UAs restantes del Sistema General

Se unen fichas de condiciones particulares de los ámbitos en los que se compensará el aprovechamiento de la 2ª fase del SGVE-E como **Anexo nº 2**.

TERCERA.- El oportuno expediente para la captación de la Red General Verde se iniciará una vez adquiera firmeza el presente Convenio, mediante el reconocimiento a la Propiedad de las edificabilidades en los distintos Sectores o unidades de ejecución referidos a la Estipulación anterior, con excesos de aprovechamiento a fin de compensar a los propietarios de Sistemas Generales y suscribiendo las partes, en su momento, las correspondientes Actas dando lugar a las recíprocas inscripciones en el Registro de la Propiedad.

Por consiguiente, la Propiedad del Sistema General SGVE-E hará efectivos sus derechos con la asignación de las parcelas 4 y 10 de la UE 1 del Sector 108 y en las P14-B2, B3 y B4 del Sector 30D, así como mediante su integración en los ámbitos de actuación referidos anteriormente, Sector 30-B y UE-5 "Casilla de la Clara", mediante su participación en el aprovechamiento de dichos ámbitos y ostentando por consiguiente una cuota parte en los derechos y obligaciones que conlleva la gestión de dichas unidades de ejecución.

Para la tramitación y aprobación del expediente que se instruya para la obtención de los terrenos 2ª Fase SGVE-E, y materialización de los aprovechamientos correspondientes, la propiedad deberá aportar la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales referidas en el expositivo Primero de acuerdo con el Catastro, con el fin de cumplir lo preceptuado en la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, y a los efectos de la debida coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

De conformidad con todo lo anterior, la formalización del presente Convenio de Ejecución del Planeamiento (Gestión), se llevará a efecto conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento será notificado a cada uno de los propietarios firmantes del presente Convenio mediante Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento en la que se recoja el acuerdo adoptado y la transcripción literal del Convenio.

CUARTA.- A todas las operaciones que sean consecuencia del presente Convenio y la tramitación de cuantos documentos sean precisos para formalizar los derechos de las partes que conforman la Propiedad, les será de aplicación las exenciones fiscales pertinentes, previstas en la actual normativa o en la que en el futuro pueda sustituirla, tanto las referentes a plusvalías, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y todo tipo de tributos, por devenir el Convenio en una calificación urbanística de los terrenos que sólo implica compensación de derechos. Dichas exenciones serán solicitadas, en su caso, por cada parte interesada.

QUINTA.- La Propiedad se compromete a entregar los terrenos y edificaciones libres de todo tipo de arrendatarios y ocupantes, al corriente de impuestos y libres de cargas y gravámenes.

SEXTA.- Todos los derechos y obligaciones que a la Propiedad corresponden y dimanen del presente Convenio, podrán ser cedidos totalmente o por partes a terceros, obligándose a ponerlo en conocimiento de la Administración mediante la correspondiente notificación.



SÉPTIMA.- 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, L. 9/2001.

Y en prueba de conformidad con lo que antecede, los comparecientes lo firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio de este documento.

El Concejal de Urbanismo

La Propiedad

D. Alberto Blázquez Sánchez

D. Alfredo Miguel Martínez del Campo en
rep. de Isla del Borgoñón, S.L.

D^a Pilar María y D. Lucas Iturrioz del Campo
en rep. de Inversiones Isla del Campo, S.L.

D. José Manuel López-Linares del Campo en
rep. de Prize Promotores, S.L.

**D) ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR EUROPASTRY,S.A.
DE COSA FUTURA (DERECHOS DEL EXPEDIENTE DE
EXPROPIACIÓN DE LA SRA. LAZARO MARTINEZ)**

Condicionada Suspensivamente a:

- Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.
- Inscripción y transmisión de los Excesos Pendientes de adscribir (7.664 Uas) en tramitación.



ES COPIA SIMPLE

**PABLO DE LA ESPERANZA RODRIGUEZ
NOTARIO**

Diego de León, 45 -1º 28006 Madrid
Tel: 91 745 19 10 Fax: 91 745 19 14
www.diegodeleon45.com



NÚMERO TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO.—

COMPRAVENTA DE COSA FUTURA SUJETA A CONDICIONES SUSPENSIVAS

En la **Villa de Madrid**, mi residencia a veinticinco de julio de
dos mil diecinueve—

Ante mí, **PABLO DE LA ESPERANZA RODRIGUEZ**,
Notario del Ilustre Colegio de esta Capital.—

= COMPARECENCIA =

De una parte, como VENDEDORA:—

Doña Sonia Rodríguez Mateo, con D.N.I. número 51414353-S,
mayor de edad, nacida el 9 de Noviembre de 1.974, divorciada,
economista, vecina de Madrid (CP 28009), Avenida de Menéndez
Pelayo, nº 49, 1º dcha.—

De otra como COMPRADORA:—

Doña Leire Elorza Arregui con D.N.I. número 15384947-V,
mayor de edad, nacida el 23 de diciembre de 1976, soltera, abogada,
vecina de Barcelona, con domicilio a estos efectos en Barcelona (CP
08017) Escolles Pies, 102—

Las identifico por sus respectivos DD.NN.I.—

INTERVIENEN:—

1º) **Dña 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 virtud de escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Jaime Revarte 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 2.009 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 5 de Junio de 2019, según resulta de la Certificación, que dejo unida a esta matriz, expedida por Dña Inmaculada Robisco Lopez en su calidad de Secretaria de la Junta de Compensación, con el Visto Bueno de su Presidente Don Mariano Alonso Diaz, cuyas firmas considero legítimas.

Asimismo, hace constar que los datos de identificación de la Junta de Compensación a la que representa, y especialmente el domicilio, no han variado respecto de los consignados en el documento presentado.

La señora compareciente, según interviene, hace constar que no



existe ninguna persona física que, en último término, posea o controle, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento de dicha Junta de Compensación, o que por otros medios ejerza el control, directo o indirecto de la misma. En consecuencia, y a efectos de lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 304/2014, de 5 de Mayo, el Consejo Rector está integrado por las siguientes personas: _____

- Don Mariano Alonso Diaz con DNI número 02473225-N, mayor de edad, casado, vecino de 28510 Campo Real (Madrid), Plaza del Caudillo numero 14 (Presidente) _____

- Doña Alejandrina Garcia-Caro Vallejo con DNI número 00320358-Z mayor de edad, viuda, vecina de 28003 Madrid calle Castillo de Aysa, numero 12 (Vocal) _____

- Don Angel Aybar Redondo con DNI número 00113721-D, mayor de edad, soltero, vecino de 28028 Madrid, calle Martínez Izquierdo, numero 79 (Vocal) _____

- Doña Maria Carmen Santamaría Saldaña con DNI número 00315745-R, mayor de edad, viuda, vecina de 28043 Madrid, cale Frascuelo, numero 26 _____

- Don Jose Ignacio Sanchez-Galindo López-Linares con DNI

número 02187589-J, mayor de edad, casado, vecino de 28801 Alcalá de Henares (Madrid), calle Nebrija número 5. (Vocal) _____

- Doña Inmaculada Robisco López con DNI número 08960497-L, mayor de edad, vecina de Alcalá de Henares (28801 Madrid), calle Ramon y Cajal, número 7, 2º derecha. (Secretaria) _____

- Doña Sonia Rodríguez Mateo con DNI número 51414353-S, mayor de edad, vecina de 28009 Madrid, Avenida Menéndez Pelayo número 49, 1º derecha. (Gerente) _____

Yo, el Notario, juzgo suficiente la representación alegada para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa de cosa futura sujeta a condiciones suspensivas _____

2º) Doña Leire Elorza Arregui en nombre y representación como apoderada solidaria 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 4º 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 23 de marzo 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. _____

La sociedad tiene como objeto social entre otros la creación, establecimiento y explotación de empresas de tecnología de masas congeladas, panificación, pastelería, y bollería _____

El Código CNAE de su actividad principal es el número 1072, según manifiesta. _____

Está facultada para este acto en virtud de poder especial conferido a su favor por Don Jordi Morral Hospital, en su calidad de Consejero Delegado de la Sociedad, mediante escritura autorizada autorizada por el Notario de Barcelona, Don Manuel Piquer Belloch el día 23 de julio de 2019 con el número 1816 de su protocolo, de la que tengo a la vista copia autorizada electrónica obtenida a través de la plataforma notarial SIGNO y en la misma se le faculta a la apoderada para que pueda, por si sola, otorgar una escritura de compraventa de cosa futura sujeta a condiciones suspensivas en relación con la operación de adquisición del sector 30-B de Alcalá de Henares, para la cual ya se otorgaron ante el notario de Madrid Don

Pablo de la Esperanza Rodríguez las dos compraventas de fecha 5 de febrero de 2019, con los números 366 y 367 de su protocolo, por los precios, contraprestaciones, formas de pago, condiciones suspensivas y/o resolutorias, garantías personales y/o reales — incluso hipotecarias— sobre la/s citada/s finca/s o participaciones indivisas que adquiriera—, que podrá cancelar en su día, y con los demás pactos, cláusulas y condiciones que libremente concierte, sin limitación alguna, pudiendo hacer constar asimismo los antecedentes, manifestaciones y/o declaraciones que estime convenientes o sean legalmente exigibles; satisfacer los precios o contraprestaciones en cualquiera de sus modalidades usuales y realizar cuanto más sea necesario o conveniente a los fines expresados y para todo ello, otorgar y suscribir cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, incluso escrituras adicionales de subsanación, rectificación, aclaración o complemento de aquéllos por lo tanto a mi juicio el apoderado tiene facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura de compraventa de cosa futura sujeta a condiciones suspensivas.

(Don Jordi Morral Hospital , fue nombrado Consejero Delegado de la Sociedad "EUROPASTRY, S.A.", por un plazo de seis años, en los acuerdos adoptados con fecha 18 de noviembre de 2015, elevados a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez, el día 4 de diciembre de 2015 con el número 2712 de su protocolo, que causó la inscripción



111º en la hoja registral de la sociedad) _____

Manifiesta la compareciente que el poder con que interviene en este acto no le ha sido revocado, suspendido ni limitado en forma alguna. Asimismo, hace constar que los datos de identificación de la Sociedad la que representa, y especialmente el domicilio, no han variado respecto de los consignados en el documento presentado.—

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril la representante de esta sociedad manifiesta que se han realizado las manifestaciones oportunas y, en su justificación me exhibe copia auténtica del acta que las recoge, otorgada por la sociedad ante el notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 25 de mayo de 2011, con el número 722 de su protocolo, y manifiesta, además, que por lo que respecta a las manifestaciones en ella recogidas la titularidad real no ha experimentado modificación en términos relevantes a los efectos de la citada Ley. _____

A los efectos de lo previsto en el artículo 160, párrafo f) de la Ley de Sociedades de Capital, la representante de la sociedad manifiesta que no es activo esencial por lo que no es necesario autorización de la Junta General _____

Yo, el Notario, juzgo suficiente la representación alegada para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa de cosa futura sujeta a condiciones suspensivas _____

Tienen, a mi juicio, capacidad para esta ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA SUJETA A CONDICIONES SUSPENSIVAS _____

= EXPOSICION =

I.- Mediante escrituras autorizadas por mí, el día 3 de Febrero de 2.019, con los números 366 y 367 de mi protocolo , la sociedad EUROPASTRY, S.A. ha suscrito compraventas sujetas a condiciones suspensivas, referente la primera, protocolo 366, a las fincas origen y excesos ya adscritos al Sector 30-B de Alcalá de Henares (en adelante, el "Sector") y la segunda, protocolo 367 (en concepto de cosa futura) sobre los excesos de aprovechamiento pendientes de adscribir al Sector 30-B y en trámite administrativo (en adelante, las "Compraventas"). _____

II.- En ambas Compraventas se relataba que la finalidad última de EUROPASTRY, S.A. era la adquisición de la totalidad del sector susceptible de aprovechamiento privado, incluida la finca resultante correspondiente al 50% de la finca registral aportada N° 6.245 cuya titularidad es de Dª María Lázaro Martínez (en adelante, la "Finca"), (la cual se encuentra en paradero desconocido) y la reordenación urbanística del sector, mediante la modificación del Plan parcial urbanístico, así como de los Proyectos de Urbanización y de



Reparcelación._____

III.- En ambas Compraventas se indicó que el Proyecto de Reparcelación aprobado contemplaba la adjudicación a la Sra. María Lázaro Martínez en cuanto propietaria del 50% de la Finca Registral aportada nº 6.245 una compensación de 203.000 euros por no permitir sus derechos la adjudicación de finca resultante. El 54,97% de dicha cantidad, es decir la cantidad de 113.621,07€, había sido depositada por la Junta de Compensación en el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que en el momento que se efectúe la adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad de las unidades de aprovechamiento urbanístico derivados de los Excesos, se les repercutiría a éstos 93.075,34€.

IV.- Que en el proceso de reordenación urbanística iniciada por "EUROPASTRY, S.A." el Ayuntamiento ha decidido **sustituir la compensación prevista en el Proyecto de Reparcelación para la Sra. Lázaro Martínez e iniciar en sustitución la tramitación un Proyecto de Expropiación** referente a la propiedad de D^a María Lázaro Martínez. En dicho Proyecto o Expediente de Expropiación, que tiene por causa la no adhesión de dicha titular (Sra. Lázaro Martínez) a la Junta de Compensación en los plazos legalmente

establecidos, el beneficiario de la expropiación es la Junta de Compensación del Sector 30-B de Alcalá de Henares.-----

Los derechos de la Junta de Compensación derivados del Proyecto de Expropiación de la Finca serán reconocidos y objeto de titulación con ocasión de la aprobación del citado Proyecto de Expropiación. -----

V.- Que lo indicado en el expositivo IV anterior conllevará la novación de las Compraventas en los términos acordados en la presente escritura.-----

VI.- Que, estando la VENDEDORA interesada en vender los derechos derivados del Proyecto de Expropiación de la Finca propiedad de Doña Maria Lázaro Martínez y el COMPRADOR en adquirir la totalidad del Sector, incluyendo dichos derechos referidos en el expositivo IV anterior, las partes acuerdan suscribir la presente escritura de compraventa de cosa futura sujeta a condiciones suspensivas en base a las siguientes,-----

= ESTIPULACIONES =

PRIMERA.- La VENDEDORA VENDE al COMPRADOR, que COMPRA Y ADQUIERE, los derechos derivados del Proyecto de Expropiación referido en el expositivo IV anterior, concretamente los referentes de la mitad indivisa de la Finca registral n° 6.245 del Registro de la Propiedad N° 1 de Alcalá de Henares, cuya titularidad corresponde a Dª Maria Lázaro Martínez, libres de todo tipo de cargas y gravámenes, de



arrendatarios, ocupantes y precaristas, en las demás condiciones descritas en los Expositivos anteriores, con cuantos derechos les sean inherentes y accesorios y al corriente de todo tipo de gastos, impuestos, contribuciones, tasas y arbitrios, sujeta al cumplimiento de las condiciones suspensivas que se detalla en la estipulación segunda posterior. _____

Se adjunta a la presente como Anexo, nota simple registral de la Finca. _____

La VENDEDORA reconoce que la finalidad última del COMPRADOR es la adquisición de la totalidad del Sector susceptible de aprovechamiento privado, incluyendo las fincas y los excesos objeto de las Compraventas. _____

SEGUNDA.- Teniendo en cuenta que la finalidad última del COMPRADOR es la adquisición de la totalidad del Sector susceptible de aprovechamiento y la reordenación urbanística del Sector con el objeto de obtener una única finca resultante donde implantar un centro productivo-logístico, las partes acuerdan igualmente sujetar la presente compraventa de cosa futura al cumplimiento de todas y cada una de las siguientes condiciones suspensivas (en adelante, las "**Condiciones Suspensivas**") y, cada una

de ellas por separado, una "Condición Suspensiva");

a) La adquisición y traditio por parte del COMPRADOR de la totalidad de los Excesos del Sector una vez éstos hayan sido adjudicados definitivamente y se haya inscrito el derecho de aprovechamiento de los titulares de dichos excesos en el Registro de la Propiedad, según dispuesto en la Compraventa con mi protocolo 366.

b) La adquisición y traditio por parte del COMPRADOR de la totalidad de las fincas incluidas en la actualidad en el Sector 30B incluidas en la Compraventa con mi protocolo 367.

c) La aprobación definitiva por parte de la Administración competente de la modificación del Plan Parcial que inste la Junta de Compensación siguiendo las indicaciones del COMPRADOR (en términos satisfactorios para el mismo) en los términos que entienda necesarios para la ejecución del Proyecto. Las partes conocen que es necesario que el Plan Parcial recoja, al menos, la monetización del 10% de cesión obligatoria que corresponde al Ayuntamiento y el pago por parte de COMPRADOR de un importe máximo de 933.255,90.-€ relativos al Convenido de monitorización de la Comunidad de Madrid.

La presente condición suspensiva se entenderá cumplida con motivo de la Resolución del Ayuntamiento de Alcalá de Henares relativa a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial que la Junta de Compensación en términos satisfactorios referidos



para el COMPRADOR para el desarrollo de su proyecto y su correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. _____

d) La Aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en base a la cual la Junta de Compensación del Sector 30B adquirirá los derechos derivados del Proyecto de Expropiación correspondientes a la mitad indivisa de la Finca Aportada nº 5 del Plan Parcial (la registral núm. 6.245) y podrán ser objeto de la oportuna transmisión efectiva. _____

e) El otorgamiento de una escritura complementaria para cada una de las Compraventas otorgadas ante mí en los términos acordados en la presente escritura. En especial, que se incluya como condición suspensiva adicional la condición suspensiva d) anterior, y se adecúen todas las menciones que se hacen en las Compraventas respecto a la compensación y adquisición prevista en el Proyecto de Reparcelación sobre la Finca y sustituirlas por la tramitación del Proyecto de Expropiación. _____

Se deberán cumplir las Condiciones Suspensivas en el plazo máximo del 5 de agosto de 2020 (la "**Fecha Límite**"). No obstante, en el supuesto de que, transcurrido el referido plazo, no se hubieran

cumplido las condiciones previstas en los apartados a), b), c) y d) y e) anteriores, el COMPRADOR podrá extender de forma unilateral, mediante comunicación por escrito a la otra parte, la Fecha Límite por un plazo máximo adicional de seis (6) meses.-----

Las Condiciones Suspensivas se establecen en beneficio del COMPRADOR, quien podrá decidir renunciar a su cumplimiento, en cualquier momento.-----

Cada Parte acuerda hacer sus mejores esfuerzos para llevar a cabo cualquier actuación y obtener cualquier documento que se pueda requerir para el cumplimiento de las Condiciones dentro de un plazo razonable y antes del plazo establecido a tal efecto.-----

TERCERA.- En caso de cumplirse las Condiciones Suspensivas en el plazo estipulado en la presente escritura, las partes otorgarán un acta de cumplimiento de la condición suspensiva y entrega de los derechos derivados de la expropiación de la Finca en los términos y condiciones que se detallan en la presente estipulación (el "Acta de Cumplimiento y entrega").-----

En los 15 días posteriores al referido cumplimiento de las condiciones suspensivas, el COMPRADOR deberá notificárselo fehacientemente a la VENDEDORA a fin de que las partes procedan al otorgamiento del Acta de Cumplimiento y Entrega ante el Notario que se dirá y en la fecha y hora concretas que establezca el COMPRADOR, mediando en cualquier caso un preaviso mínimo de diez (10) días hábiles.-----



El Acta de Cumplimiento y Entrega podrá ser unilateralmente otorgada por cualquiera de las partes si una vez cumplidas las Condiciones Suspensivas y convocadas las partes para su otorgamiento, cualquiera de las partes no compareciera en fecha de otorgamiento o no otorgará el documento. A estos efectos, las partes se otorgan mutuamente poderes amplios y facultades en la presente escritura para que, cualquiera de ellas, por sí sola, pueda otorgar el Acta de Cumplimiento y Entrega._____

En fecha de suscripción del Acta de Cumplimiento la VENDEDORA deberá acreditar y realizar las siguientes manifestaciones:_____

“Que los derechos derivados del Proyecto de Expropiación de la Finca se encuentran libres de cualesquiera cargas y gravámenes (a excepción de las afecciones urbanísticas derivadas de la obligación de urbanizar) y al corriente en el pago de gastos, impuestos, tasas y arbitrios de cualquier tipo (incluidas las cuotas de la Junta de Compensación)”_____

CUARTA.- En caso de no cumplirse las Condiciones Suspensivas en la Fecha Límite por cualquier causa no imputable a ninguna de las partes, la presente compraventa quedará sin efecto, sin

que las partes tengan nada que pedirse ni reclamarse. _____

QUINTA.- PRECIO Y SU FORMA DE PAGO:_____

El precio se establece en **DOSCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS con TRECE CENTIMOS (207.249,13 €).**_____

La forma de pago será la siguiente:_____

-La cantidad de **QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS (552,63€)** serán abonados por la compradora en el plazo máximo de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las cinco (5) condiciones suspensivas establecidas en la estipulación segunda anterior, es decir con la suscripción del Acta de Cumplimiento._____

-La cantidad de **CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS (113.618,24€)** ya han sido entregados por los **VENDEDORES** de las Fincas a cuenta del **COMPRADOR** a la Junta de Compensación. El **COMPRADOR** satisfará estos importes a los **VENDEDORES** de las Fincas, en los plazos y forma previsto en la estipulación quinta de la escritura pública otorgada el día 5 de Febrero de 2.019, otorgada ante el notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez (protocolo núm. 366), toda vez que esta cantidad (113.618,24 €) ya estaba incluida en el precio indicado en dicha escritura; por lo que el pago de la misma producirá sus efectos en ambas escrituras la referida y la presente._____



-La cantidad de **NOVENTA Y TRES MIL SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISEIS CENTIMOS (93.078,26 €)** serán satisfechos por los titulares de los Excesos a cuenta del COMPRADOR a la Junta de Compensación en la Forma y los Plazos previstos en la estipulación quinta de la escritura pública otorgada el día 5 de Febrero de 2.019, otorgada ante el notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez (protocolo núm. 367) toda vez que esta cantidad (93.078,26 €) ya estaba incluida en el precio indicado en dicha escritura; por lo que el pago de la misma producirá sus efectos en ambas escrituras la referida y la presente. _____

SEXTA.- JUNTA DE COMPENSACIÓN: _____

La VENDEDORA se compromete a llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para que la Junta de Compensación pueda realizar las actuaciones necesarias para devenir titular de los derechos correspondientes a María Lázaro, en tanto propietaria del sector 30 B no adherida a la Junta. _____

SÉPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS: _____

Salvo por lo expresamente dispuesto en la presente escritura, todos los gastos de cualquier tipo relativos a actuaciones en el marco del Proyecto (incluyendo honorarios de profesionales, licencias,

ejecución de obras, incluido cuotas ordinarias o extraordinarias de la Junta de Compensación derivadas del Proyecto, etc.), serán por cuenta del COMPRADOR, soportando por consiguiente todos los gastos correspondientes a la redacción y tramitación de la modificación del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, así como la ejecución de las Obras de Urbanización, el pago del importe de 933.255,90 Euros pendiente del Convenio de monetización de la Comunidad de Madrid de 6 de septiembre de 2006 y cualquier otro gasto derivado del desarrollo urbanístico del Sector. _____

Todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la presente escritura serán a cargo del COMPRADOR. _____

OCTAVA.- La VENDEDORA responde por saneamiento y evicción conforme a Derecho. _____

Además, la VENDEDORA es consciente que el COMPRADOR ha adoptado su decisión de adquirir el Sector y, en particular, los derechos derivados de la expropiación de la Finca titularidad de la Sra. Lázaro Martínez, basada en la corrección y veracidad de las siguientes manifestaciones y garantías que a la VENDEDORA hacen en favor del COMPRADOR, y que constituyen condiciones esenciales de la presente compraventa: _____

(1) Los derechos derivados del Proyecto de Expropiación de la Finca serán titularidad de la VENDEDORA en fecha de suscripción del Acta de Cumplimiento de la Condición Suspensiva y estarán



libres de cualesquiera cargas y gravámenes (a excepción de las afecciones urbanísticas derivadas de la obligación de urbanizar) y al corriente en el pago de gastos, impuestos, tasas y arbitrios de cualquier tipo (incluidas las cuotas de la Junta de Compensación).—

(ii) La VENDEDORA no tiene conocimiento de que exista ningún instrumento de planeamiento y/o gestión urbanística en tramitación que pudiera afectar al objeto de la compraventa.——

(iii) No existen otros procesos expropiatorios en curso que afecten al Sector.——

(iv) El desarrollo urbanístico que se ha realizado en el Sector hasta la fecha es conforme a lo previsto en el planeamiento, instrumentos de gestión y normativa aplicable.——

(v) No existen reclamaciones, pendientes ni previsibles relativas a la Finca de la Sra. Lázaro salvo por las que pudieran derivar de la propia tramitación de la expropiación——

(vi) En relación con las Finca, se ha cumplido de forma íntegra y puntual con el pago de gastos y tributos de cualquier clase devengados hasta la fecha, encontrándose al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones. Asimismo, y en relación con las autoliquidaciones de los impuestos de los que deriva de

determinadas afecciones fiscales sobre la Finca, la Vendedora manifiesta que se han pagado de forma correcta y completa los impuestos correspondientes.-----

(vii) Que la VENDEDORA no tienen conocimiento de la existencia de demandas, acciones, reclamaciones, controversias, procedimientos judiciales o administrativos, arbitrajes, denuncias, querellas o investigaciones en curso, pendientes o en proyecto que afecten a las Finca salvo por la tramitación del expediente de Expropiación.-----

(viii) La firma y cumplimiento de esta escritura por la VENDEDORA no constituye incumplimiento de ningún contrato, licencia, permiso, autorización o decisión judicial o arbitral o regulación a la que la VENDEDORA esté sujeta o que pudiera afectar a la Finca, ni dará derecho a la resolución o revocación de los mismos.-----

(ix) La Finca no se halla incluida en ninguna área de tanteo y retracto urbanísticos, ni existe ninguna carga o gravamen de naturaleza urbanística que la grave salvo por lo expresamente previsto de la presente Escritura.-----

(x) La Finca no está dentro de una zona de conservación, protección natural y no está sujeta a limitaciones por razón de su ubicación próxima a carreteras, costas, etc.-----

(xi) Que a los efectos de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, y artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, l



NOTARIO - MADRID

Fincas no se encuentra afectada por ningún tipo de contaminación ni carga medioambiental y cumple con la normativa vigente en materia medioambiental, además de no haberse realizado sobre las mismas actividades potencialmente contaminantes. A su leal saber y entender, no existe en la Finca restos arqueológicos de tipo alguno que pudieran afectar al Proyectc._____

La VENDEDORA se obliga en este acto a indemnizar al COMPRADOR por los daños y perjuicios en que pudiera incurrir como consecuencia de la falta de veracidad, inexactitud o falta de integridad de las declaraciones y garantías contenidas en esta escritura y del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí contenidas, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil._____

NOVENA.- MANIFESTACIÓN FISCAL:_____

Las partes manifiestan que la venta de las Fincas, se halla sujeta y exenta al IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.20 de la Ley 37/1992, de 28 de Diciembre, del IVA. _____

La VENDEDORA, manifiesta ser sujeto pasivo del IVA y comunica al COMPRADOR su renuncia a la exención del IVA aplicable a la transmisión de la Fincas, de acuerdo con lo dispuesto



US1310595

en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, por tratarse de la transmisión de un terreno rustico al no haberse iniciado en el mismo el proceso de transformación urbanística.——

El COMPRADOR se da por notificado en este acto de dicha renuncia y declara que tiene la condición de sujeto pasivo del IVA, con derecho a deducción del Impuesto soportado por la adquisición que se lleva a cabo en virtud de la presente escritura y que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales.——

Por efectuarse la transmisión de la Fincas en el marco de una entrega a la que se refiere el artículo 20.Uno.20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA en la que la parte VENDEDORA ha renunciado a la exención, el IVA derivado de la adquisición de las Fincas será declarado por el COMPRADOR a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en los plazos y forma legalmente establecidos, aplicándose la inversión del sujeto pasivo regulada en la letra c) del artículo 84.1.2. de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, según redacción dada por la Ley 7/2012 de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones de prevención y lucha contra el fraude, siendo sujeto pasivo el COMPRADOR. ——

Ambas partes desean que la presente escritura sirva de comunicación fehaciente a los efectos legales y reglamentarios oportunos, tanto del hecho de la renuncia por la VENDEDORA,



como la manifestación habilitante para la renuncia por el
COMPRADOR._____

DÉCIMA.- PODER.:_____

La VENDEDORA otorga **poder especial** a la favor del
COMPRADOR, para que en su nombre y por sí solo, pueda otorgar
cualesquiera documentos, sean públicos o privados, y realizar
actuaciones destinadas a subsanaciones puramente formales
tendientes a lograr la inscripción de la presente escritura en el
Registro de la Propiedad, aunque incida en la figura de la
autocontratación, debiendo en cualquier caso informar a la vendedora
de las incidencias que puedan surgir desde la firma de la presente
Escritura hasta su completa inscripción en el Registro de la
Propiedad._____

= OTORGAMIENTO =

Leída esta escritura, **redactada según minuta facilitada**, de
conformidad con lo prevenido en el artículo 193 del Reglamento
Notarial, los señores comparecientes -a quienes hice las reservas y
advertencias legales y fiscales-, la aceptan y firman._____

Protección de Datos.- Los datos personales de los intervinientes
serán tratados por el Notario autorizante para realizar las funciones

propias de la actividad notarial, la facturación y gestión de clientes, y se conservarán durante los plazos legales. Si no se facilitan los datos personales al Notario se impediría su intervención. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas. Los intervinientes tienen derecho de acceso a sus datos, de rectificación, supresión, portabilidad y la limitación u oposición de su tratamiento. _____

AUTORIZACION

Del contenido de este instrumento público extendido en trece folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie EN números 4.861.950 y los doce siguientes en orden correlativo, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, yo, el Notario DOY FE.

Están la firma de las señoras comparecientes. _____

Están los elementos de mi autorización Notarial. _____

DOCUMENTOS UNIDOS

Siguen unidos a la matriz los siguientes documentos. _____



DOÑA INMACULADA ROBISCO LOPEZ, en mi calidad de **SECRETARIA DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 30-B DE ALCALA 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 5 de Junio de 2019, en el domicilio social de la misma, sito en Madrid, Avda. de Menéndez Pelayo, núm. 49, 1º-Dcha, con una cuota de participación del 100%, 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 5 de Junio de 2019, 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 Dª Inmaculada Robisco López.

III.- ORDEN DEL DIA.

Seguidamente el Presidente declara válidamente constituida la Asamblea, con una cuota de participación del 100%, 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.-4) APROBACIÓN DE LA VENTA A EUROPASTRY EN CONCEPTO DE COSA FUTURA DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE LA SRA. LAZARO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Los asistentes, por unanimidad, acuerdan que la Junta de Compensación lleve a cabo

la venta a Europestry ,en concepto de cosa futura de los derechos de aprovechamiento de Dª María Lazaro, por el precio de la expropiación de 207.249,18 Euros (incluyendo el 6% del premio de afectación).

Asimismo, los asistentes, por unanimidad, facultan a Don Mariano Alonso Díaz, como Presidente de la Junta de Compensación y a Doña Sonia Rodríguez Mateo, como Gerente, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda llevar a cabo todas las gestiones relacionadas con la venta a Europestry de los derechos de aprovechamiento de Dª María Lazaro, hasta su inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad.

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, Dª Sonia Rodríguez Mateo y Dª Inmaculada Robisco López, para que cualquiera de ellos pueda comparecer ante Notario al objeto de elevar a público los presentes acuerdos hasta obtener su inscripción registral, pudiendo igualmente practicar las subsanaciones que fueran precisas a tal fin.

VI.- REDACCION, LECTURA Y APROBACION, EN SU CASO, DEL ACTA DE LA SESION O DESIGNACION 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 cinco de Junio de dos mil diecinueve.

EL PRESIDENTE


Fº.: D. Mariano Alonso Díaz.

LA SECRETARIA


Fº.: Dª Inmaculada Robisco López.



24/04/2019 9:04

REGISTRO1 ALCALA HENARES

Nº0691 P. 1/4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE HENARES Nº1
CALLE INFANCIA, 3
28907 ALCALA DE HENARES (MADRID)
Teléfono:91-8890032 Fax:91-8821257 N/º: 652

Petición nº natalia139 del Notario de Madrid
D./Dña. Pablo Matias de la Esperanza Rodríguez

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Artículo 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALCALÁ DE HENARES OESTE Nº: 6245
IDUFIR: 28068000379164

RÚSTICA: Tierra en término municipal de Alcalá de Henares en el Camino de los Cercados al Sitio denominado El Arrochal con una superficie de setenta y seis áreas y cincuenta y siete centiáreas. Linda: al Saliente y Norte, otra de Alejandra Fernández Echevarria, Mediodía, de don José García Valladares y Poniente, tierra de los herederos de don Bruno Millena.

OBSERVACIONES: TRASLADADA DE LA FINCA 1191 DE ALCALA DE HENARES.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

LAZARO MARTINEZ, MARIA

50,000000% del pleno dominio por título de HERENCIA .

TITULO: Escritura pública, autorizada por el/la notario/a ANTONIO CUERDA Y DE MIGUEL en MADRID, el día 26/11/90POR TRASLADO DE LA FINCA DE ALCALA DE HENARES Nº: 1191, INSCRIPCION 6. TOMO 1230. LIBRO: 86. FOLIO: 228. FECHA: 21/10/1990.

EUROPASTRY, S.A. A58695032 3562 82 223 5

50,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA .

TITULO: Escritura pública, autorizada por el notario DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ en MADRID, el día 05/02/19, bajo el número 366/2019 de su protocolo.

CARGAS

Afecta por CINCO años, al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso proceda, quedando liberada por la cantidad de 22.616,62 EUROS, satisfechos por autoliquidación. Alcalá de Henares a doce de marzo del año dos mil diecinueve.

Afecta por CINCO años, al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso proceda, quedando liberada por la cantidad de 5267 25 EUROS, satisfechos por autoliquidación. Alcalá de Henares a doce de marzo del año dos mil diecinueve.

Afecta por CINCO años, al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso proceda, quedando liberada por la cantidad de 43105,46 EUROS, satisfechos por autoliquidación. Alcalá de Henares a doce de marzo del año dos mil diecinueve.

CONDICIONES SUSPENSIVAS: las Partes acuerdan sujetar la compraventa a favor de EUROPASTRY, S.A. al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas y cada una de ellas por separado: a.- La adquisición y traspaso por parte del COMPRADOR de la totalidad de los Excesos del Sector una vez estos hayan sido adjudicados definitivamente y se haya inscrito el derecho de aprovechamiento de los titulares de dichos excesos en el Registro de la Propiedad así como la inscripción del título que estaba pendiente de inscripción referente a la

finca 25747. Las partes conocen que es necesario para la adquisición por parte del COMPRADOR de la totalidad de los Excesos del Sector el pago, previo o simultáneo, por parte de los vendedores de los Excesos del importe de 93.075,43 Euros relativo a la monetización de parte de la compensación sustitutoria de María Lázaro Martínez.

b.- La aprobación definitiva por parte de la Administración competente de la modificación del Plan Parcial que la Junta de Compensación inste siguiendo las indicaciones del COMPRADOR -en términos satisfactorios para el mismo- en los términos que entienda necesarios para la ejecución del Proyecto. Las partes conocen que es necesario que la modificación del Plan Parcial recoja expresamente -i- la monetización por parte del COMPRADOR del 10% de cesión obligatoria que le corresponda al Ayuntamiento de Alcalá de Henares; -ii- el pago por parte del COMPRADOR del importe máximo de 993.255,90 Euros pendiente del Convenio de monetización de la Comunidad de Madrid de 6 de septiembre de 2008; y -iii- el depósito en el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de un importe total de 113.619 Euros que ya ha sido efectuado a la presente fecha, correspondiente a la monetización de parte de la compensación sustitutoria de María Lázaro Martínez. La presente condición suspensiva se entenderá cumplida con motivo de la resolución del Ayuntamiento de Alcalá de Henares relativa a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial que la Junta de Compensación en términos satisfactorios referidos para el COMPRADOR para el desarrollo de su proyecto, en la fecha en la que se publique dicha resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Se deberá cumplir la Condición Suspensiva en el plazo máximo de dieciocho -18- meses a contar desde la fecha de la escritura -la "Fecha Límite". No obstante, en el supuesto de que, transcurrido el referido plazo, no se hubieran cumplido todas y cada una de las condiciones previstas en los apartados a- y b- anteriores, el COMPRADOR podrá atender de forma unilateral, mediante comunicación por escrito a la otra parte, la Fecha Límite por un plazo máximo adicional de seis -6- meses. La Condición Suspensiva se establece en beneficio del COMPRADOR, quien podrá decidir renunciar a su cumplimiento, en cualquier momento. Cada Parte acuerda hacer sus mejores esfuerzos para llevar a cabo cualquier actuación u obtener cualquier documento que se pueda requerir para el cumplimiento de las Condiciones dentro de un plazo razonable y antes del plazo establecido a tal efecto. Con el cumplimiento de la Condición Suspensiva o, en su caso, la renuncia al cumplimiento de la misma por parte del COMPRADOR, se entenderá producida la tradición de las Fincas a favor del COMPRADOR. TERCERA. En caso de cumplirse las Condiciones Suspensivas en el plazo estipulado en la presente escritura, las partes otorgarán un acta de cumplimiento de la condición suspensiva en los términos y condiciones que se detallan en la presente estipulación. Una vez cumplida la Condición Suspensiva a la Fecha Límite, el COMPRADOR deberá notificarlo fehacientemente a la otra Parte a fin de que las Partes procedan al otorgamiento del Acta de Cumplimiento de la Condición Suspensiva ante el Notario que se dirá y en la fecha y hora concretas que establezca el COMPRADOR, mediando en cualquier caso un preaviso mínimo de diez -10- días hábiles. El Acta de Cumplimiento de la Condición Suspensiva podrá ser unilateralmente otorgada por cualquiera de las Partes si una vez cumplida la Condición Suspensiva y convocadas las Partes para su otorgamiento, cualquiera de las Partes no compareciera en fecha de otorgamiento o no otorgara el documento. A estos efectos, las Partes se otorgan mutuamente poderes amplios y facultades en la presente escritura para que cualquiera de ellas, por sí sola, pueda otorgar el Acta de Cumplimiento de la Condición Suspensiva. CUARTA. En caso de no cumplirse las Condiciones Suspensivas en la Fecha Límite por cualquier causa no imputable a ninguna de las partes, la presente compraventa quedará sin efecto, sin que las Partes tengan nada que pedirse ni reclamarse. En caso de no cumplirse la Condición Suspensiva en la Fecha Límite por causa imputable a cualquiera de las partes, la presente compraventa quedará sin efecto, debiendo la parte incumplidora indemnizar a la parte cumplidora en un importe de 150.000 Euros, sustitutivo de daños y perjuicios. En caso de incumplimiento por parte de los VENEDORES, éstos deberán responder de forma mancomunada respecto de la paralización que corresponde abonar al COMPRADOR. En caso de que, habiéndose cumplido la Condición Suspensiva para la Fecha Límite y cualquiera de las Partes no compareciera al otorgamiento del Acta de Cumplimiento de la Condición Suspensiva o, compareciendo, no otorgara dicho documento en las condiciones pactadas, la Parte cumplidora podrá optar entre otorgar unilateralmente el Acta de Cumplimiento de la Condición Suspensiva o resolver la presente compraventa, debiendo en cualquier caso la parte incumplidora indemnizar a la parte cumplidora en un importe de 150.000 Euros, sustitutivo de daños y perjuicios. Las cantidades que las Partes deben otorgarse en virtud del presente apartado deberán ser satisfechas en un plazo máximo de cinco -5- días hábiles a contar desde que se produzca el incumplimiento. En caso de falta de pago de las cantidades que correspondan en el plazo estipulado en el presente apartado, dichas cantidades devengarán el interés legal más dos -2- puntos hasta su pago.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, el



cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

VII.2) DOCUMENTACION CATASTRAL.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MADRID
Municipio de ALCALA DE HENARES

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:4,000



100m 0 100 200m

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 6830510VK6863S

[467.185 ; 4.483.250]

[466.228 ; 4.483.250]



[466.226 ; 4.482.730]

D.G. del Catastro

[467.185 ; 4.482.730]

Coordenadas del centro: X = 485.705 Y = 4.482.995

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 13/02/19

Consulta y certificación de Bien Inmueble

[← Volver](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6830510VK6863S0001LR  

Localización

CR AJALVIR 18(B) Suelo

28806 ALCALA DE HENARES (MADRID)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL

[\(..\)/Cartografia/mapa.aspx?](#)[del=28&mun=58&refcat=6830510VK6863S0001LR&final=\)](#)

Localización

CR AJALVIR 18(B) V

ALCALA DE HENARES (MADRID)

Superficie gráfica

26.154 m²

? ¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sello Electrónico del Catastro

Provincia de MADRID
Municipio de ALCALA DE HENARES

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:4.000

100m 0 100 200m

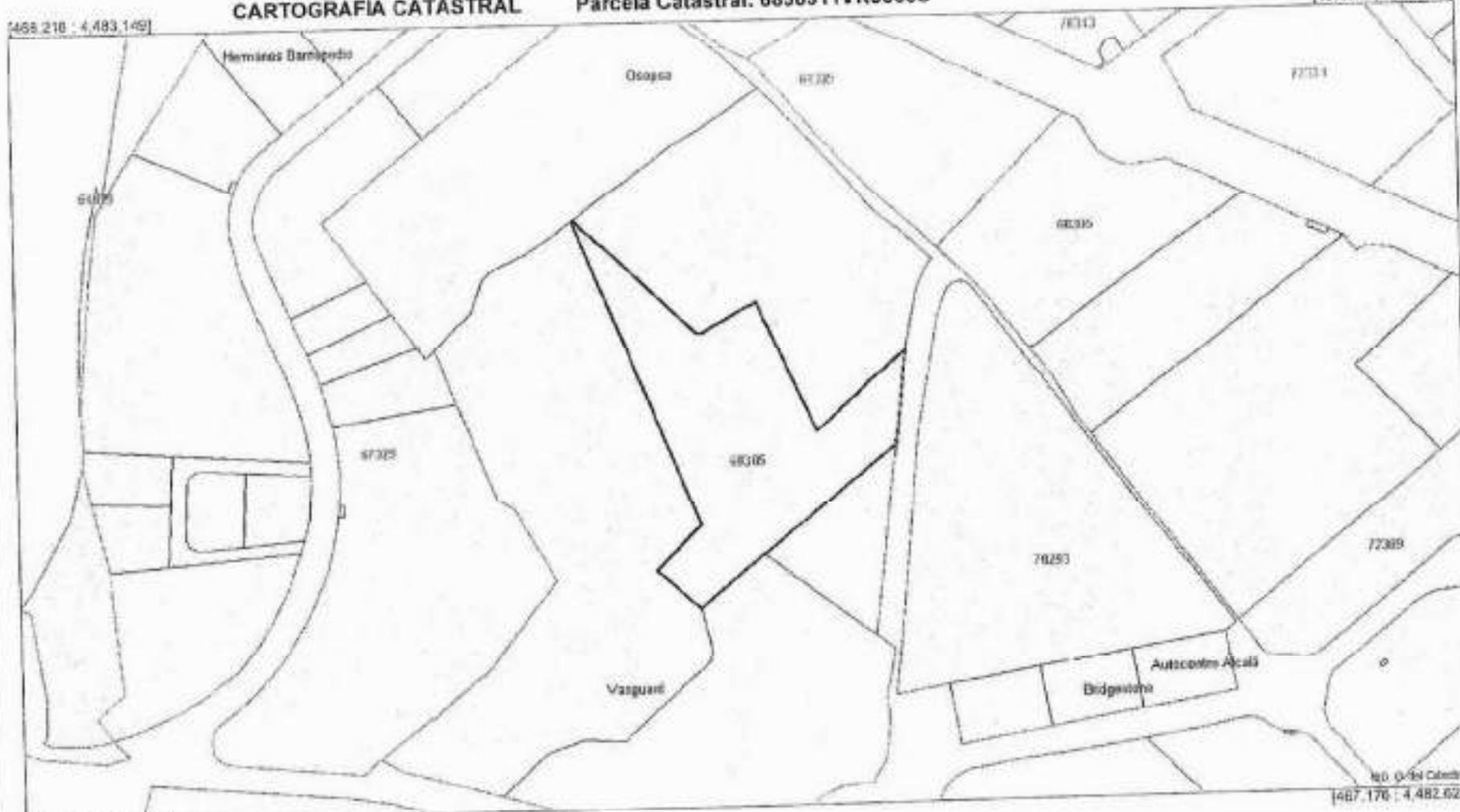


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 6830511VK6863S

[467.178 ; 4.483.149]

[468.216 ; 4.483.149]



[468.216 ; 4.482.628]

NO. 0/04 Catastro
[467.176 ; 4.482.628]

Coordenadas del cartón: X = 468.604 Y = 4.482.860

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 1303118

Consulta y certificación de Bien Inmueble

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6830511VK6863S0001TR  

Localización

CR AJALVIR 18 Suelo

28806 ALCALA DE HENARES (MADRID)

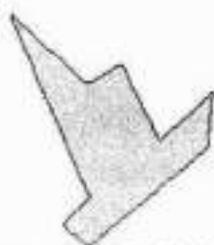
Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



(../Cartografia/mapa.aspx?

dol=28&mun=5&refcat=6830511VK6863S0001TR&final=)

Localización

CR AJALVIR 18 V

ALCALA DE HENARES (MADRID)

Superficie gráfica

20.279 m²

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MADRID
Municipio de ALCALA DE HENARES

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:2.000



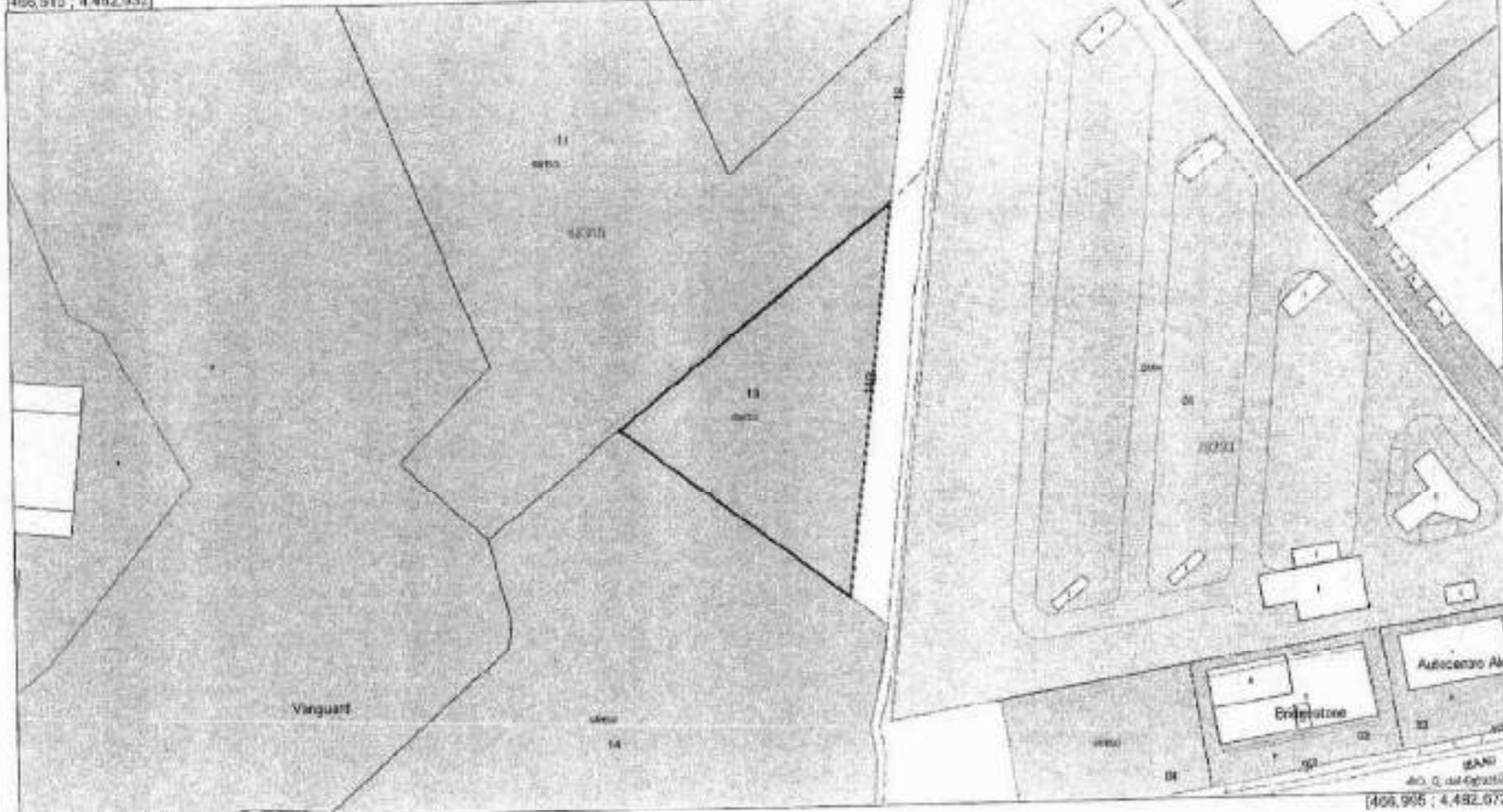
Scale bar: 0, 50m, 100m

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 6830519VK6863S

[486.995 ; 4.482.932]

[486.515 ; 4.482.932]



[486.515 ; 4.482.672]

[486.995 ; 4.482.672]

Coordenadas del catastro: X = 486.735 Y = 4.482.802

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 15/03/19

Consulta y certificación de Bien Inmueble

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6830519VK6863S0001IR  

Localización

CR AJALVIR 14(B) Suelo

28806 ALCALA DE HENARES (MADRID)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



(../Cartografia/mapa.aspx?

del=28&mun=5&refcat=6830519VK6863S0001IR&final=)

Localización

CR AJALVIR 14(B) G

ALCALA DE HENARES (MADRID)

Superficie gráfica

5.114 m²

 ¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MADRID
Municipio de ALCALA DE HENARES

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:4,000

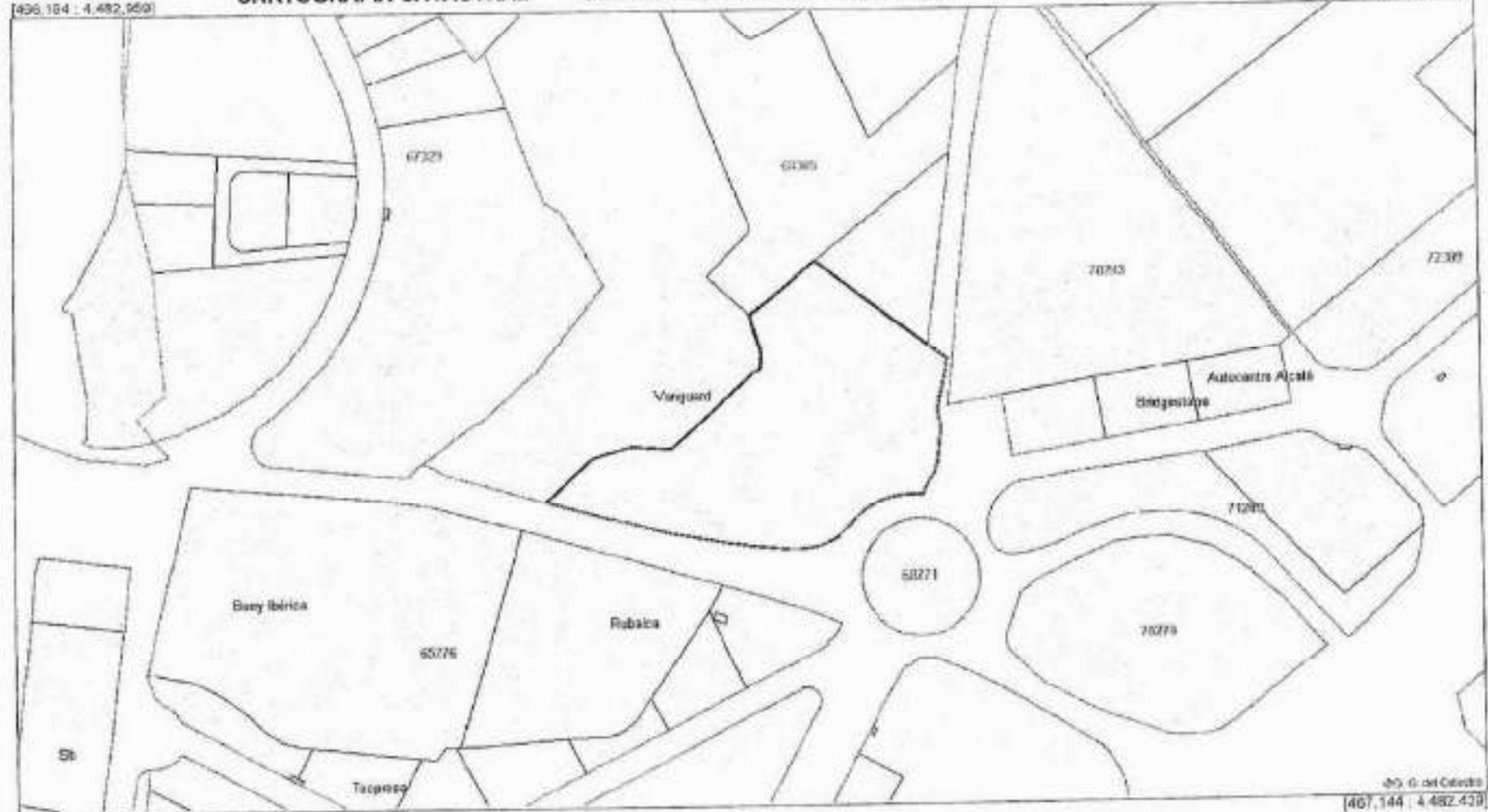


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 6830514VK6863S

[456,184 ; 4,482,950]

[457,144 ; 4,482,950]



[456,184 ; 4,482,439]

© D. G. del Catastro
[457,144 ; 4,482,439]

Coordenadas del centro: X = 456,664 Y = 4,482,509

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 1302219

Consulta y certificación de Bien Inmueble

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6830514VK6863S0001OR  

Localización

CR AJALVIR 12 Suelo

28806 ALCALA DE HENARES (MADRID)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



(../Cartografia/mapa.aspx?

del=28&mun=5&refcat=6830514VK6863S0001OR&final=)

Localización

CR AJALVIR 12 V

ALCALA DE HENARES (MADRID)

Superficie gráfica

25.412 m²

? ¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

VII.3) VERIFICACIONES TECNICAS

COMISIÓN GESTORA

SECTOR 30-B ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

C/ Menéndez Pelayo, 49, 1 Dcha.
28009 - Madrid

Tfno.: 91 504 08 98
Fax.: 91 504 08 82

EXCMO. AYUNTAMIENTO ALCALÁ DE H.
Sección de Infraestructuras
Plaza de Cervantes
28801 - Alcalá de Henares (Madrid)

Estimados Srs.:

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 48.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

"b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostos públicos asumibles por el órgano prestador del servicio."

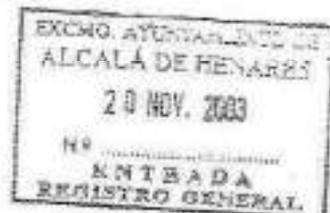
Les remitimos esta solicitud para poder incorporar su "Verificación técnica" a la documentación del Plan Parcial del Sector 30-B del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid) que estamos redactando en la actualidad.

Para una mayor claridad en los límites, ubicación y definición técnica de este Plan Parcial les remitimos un Documento Técnico que hemos redactado al efecto con la documentación que consideramos necesaria al efecto.

Atentamente,

POR LA COMISIÓN GESTORA,

Fdo.: Alejandro Jiménez





Inversiones Audacor
Av. Menéndez y Pelayo nº 49 Bajo 2
28009 Madrid

Madrid, 12 de Enero de 2004

Referencia : 9012967710

Muy señores nuestros:

En relación con la petición de fecha 16 de diciembre de 2003, sobre la posibilidad de realizar el suministro de energía eléctrica para el desarrollo del Plan parcial del Sector 30-B del PGOU, en el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid), tenemos el gusto de manifestaros que esta Sociedad se encuentra en disposición de realizar el citado suministro mediante el establecimiento de las correspondientes instalaciones, que estudiarán nuestros Servicios Técnicos.

Dichas instalaciones serán ejecutadas por ustedes, de acuerdo con lo indicado en la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid y el R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente.

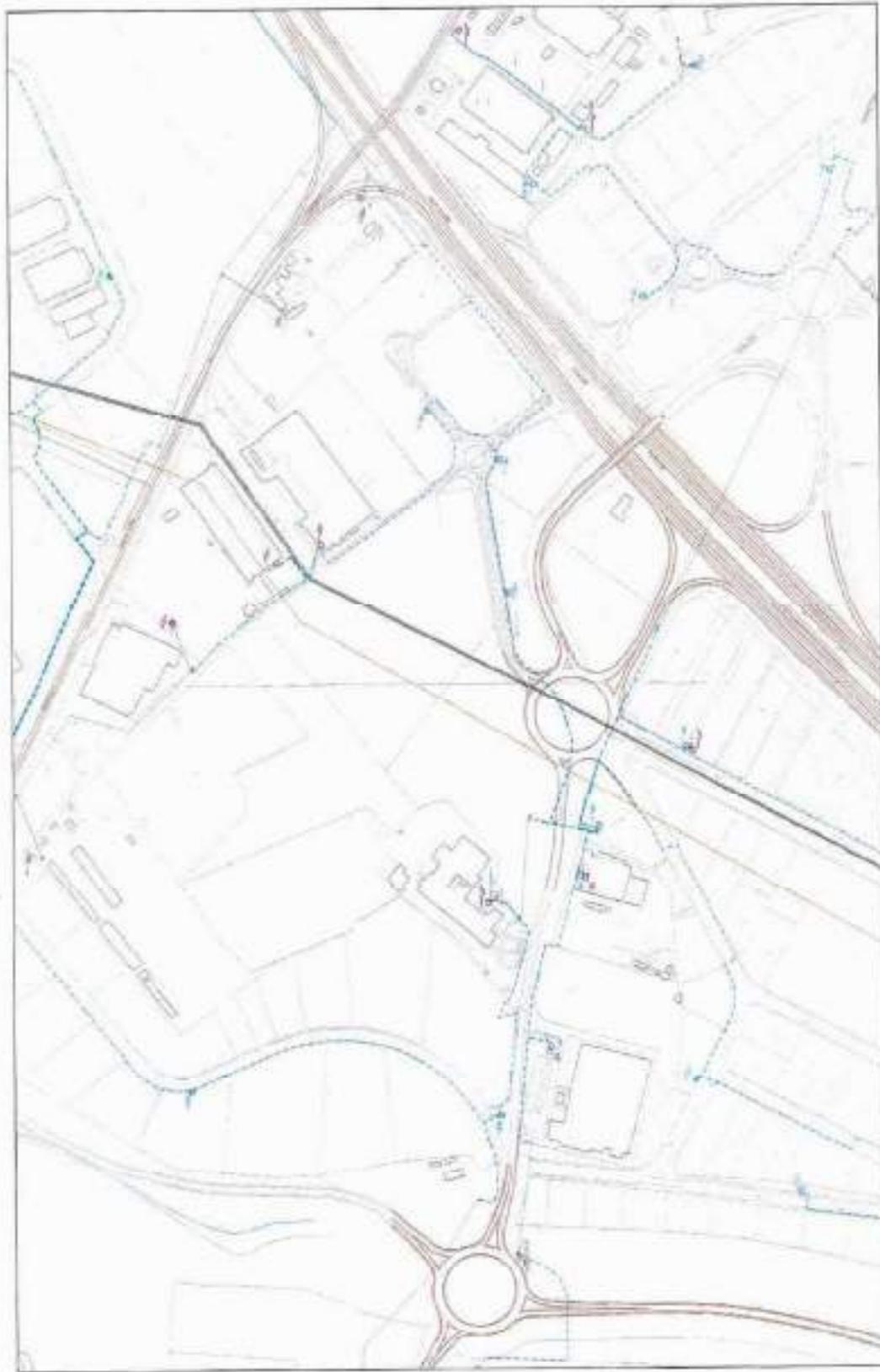
M^a Angeles de Arriba
Desarrollo de Mercado Madrid Norte-Capital

AGLIACATE 44 18044 MADRID
TEL: 91 577 65 65
FAX: 91 794 53 12

Persona de contacto para cualquier consulta o asesoramiento: Yolanda Gutiérrez

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. - BANCO DE ESPAÑA - BANCO DE VIZCAYA - BANCO DE LEÓN - BANCO DE NAVARRA - BANCO DE VALENCIA - BANCO DE ALICANTE - BANCO DE MURCIA - BANCO DE BARCELONA



Fecha: 03 octubre 2003
Hoja: SECTOR INDUSTRIAL 30-B DE ALCALA DE HENARES
ESCALA: 1:50,0
IBERDROLA

Telefonica

TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.

C/ Batalla del Saldo 5 MADRID 28045

S/Referencia:

N/Referencia: Creación Madrid V

N/Unidad: Ingeniería y Obras

COMISIÓN GESTORA
SECTOR 30B ALCALÁ DE HENARES
A/A D. ALEJANDRO JIMENEZ
C/ Menéndez Pelayo, Nº 49, 1º Dcha.
28009 – MADRID

15 de diciembre de 2003

Asunto: Solicitud de viabilidad de suministro "Plan Parcial del Sector 30B del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)".

Muy Sr. mío:

Me refiero al escrito recibido de esa Oficina, en relación con el Plan Parcial del Sector 30B del PGOU de Alcalá de Henares Madrid.

En relación con lo solicitado en el citado escrito, le significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa Oficina, de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por la autoridad urbanística competente del requisito establecido, en relación con la redacción de los instrumentos de planificación territorial o urbanística, en el artículo 44.3 de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "...recabar del órgano competente del Ministerio de Ciencia y Tecnología el oportuno informe a efectos de determinar las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones..."

Que, en todo caso, y respecto a la viabilidad de suministro telefónico en el sector mencionado, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que los puntos de conexión existentes indicados en los planos, son suficientes para proporcionar servicio de telecomunicaciones una vez que se dote al sector de las infraestructuras necesarias para ello (canalizaciones y registros).

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el Proyecto Urbanístico de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de telecomunicaciones correspondientes al presente Proyecto Urbanístico, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

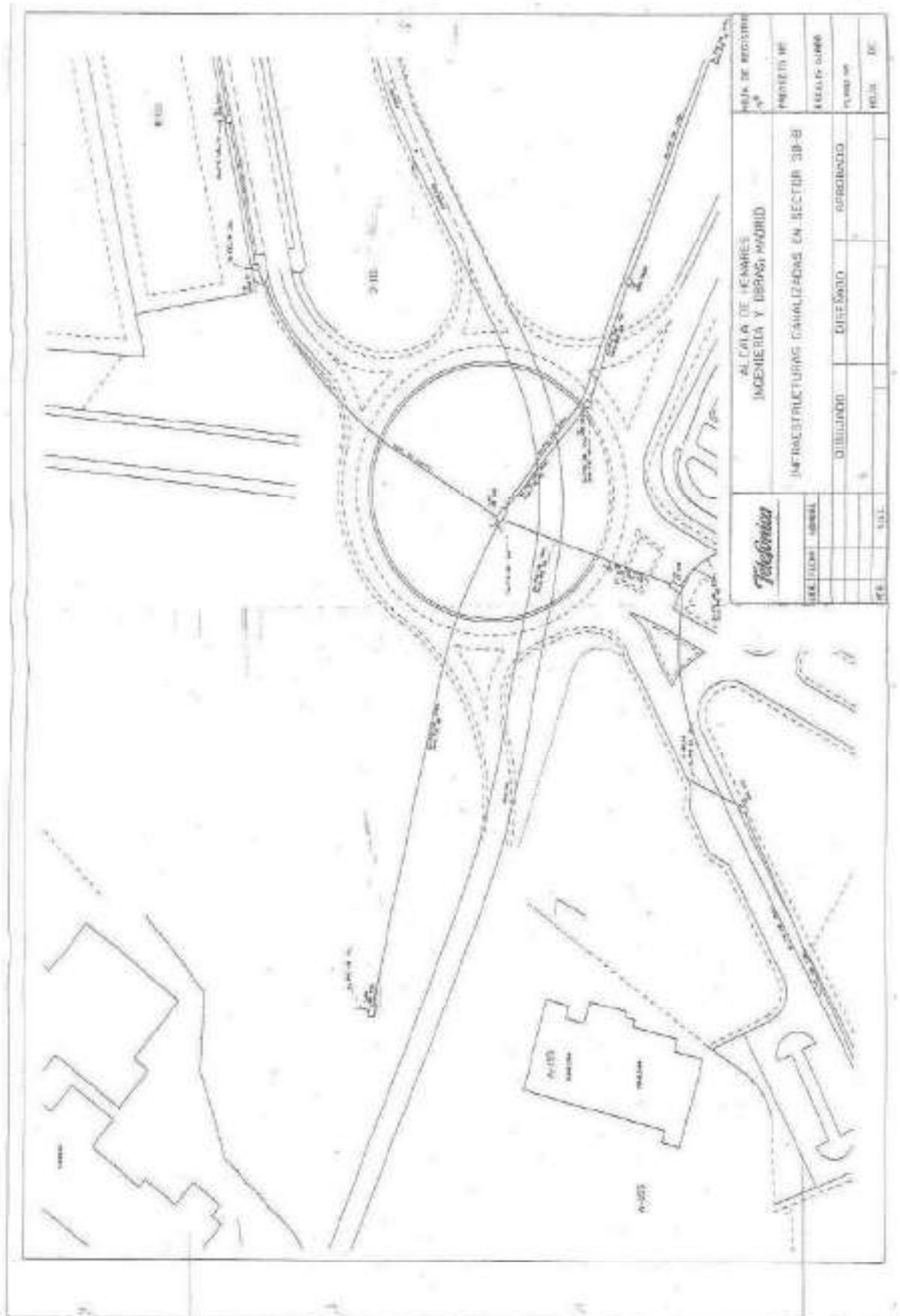
Asimismo, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Alcalá de Henares, Madrid.

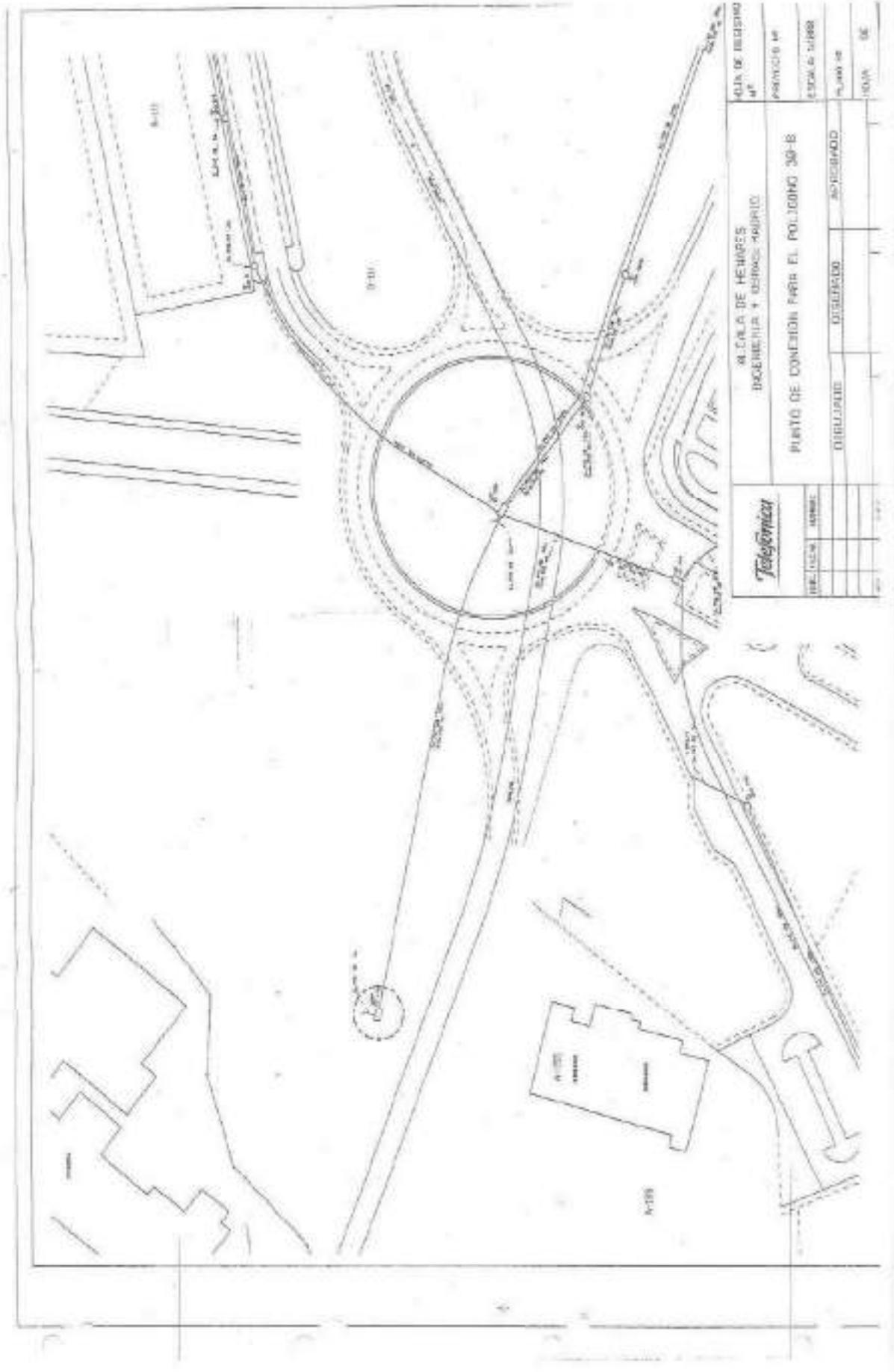
En cuanto a la disposición de la normativa técnica para la ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones, le comunico que, durante el mes de Enero de 2002, ha sido aprobada por la Asociación Española de Normalización, (AENOR), la Norma UNE 133.100, denominada "Infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior", cuyo contenido abarca, en sus cinco partes (canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras, tramos interurbanos, líneas aéreas e instalaciones en fachadas), todos los aspectos constructivos a tener en cuenta en relación con cualquier proceso de dotación de infraestructuras de telecomunicaciones en una nueva actuación urbanística, ya sea de carácter residencial o empresarial/industrial. En la elaboración de dicha Norma han participado activamente todos los agentes del sector de las telecomunicaciones, incluida Telefónica de España, S.A.U., apoyándose para ello en sus respectivas normativas técnicas, logrando, entre todos, un documento único de gran efecto normalizador sobre la materia, que ha sido incluso refrendado por el propio Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,



DIRECTOR RESIDENCIAL MADRID





ALCALA DE HENARES INGENIERIA Y OBRAS PUBLICAS		PLAN DE REGISTRO Nº	
		PROYECTO Nº	
PUNTO DE CONEXION PARA EL POLIGONO 30-B		ESCALA 1:1000	
		PLANO Nº	
DISEÑADO		APROBADO	
FECHA		HOJA DE	

gasNatural

D. José Alberto Rodríguez Olay
Avda. Menéndez Pelayo 49, 1º Dcha.
28009-MADRID

Acobendas, 23 de Enero de 2004

ASUNTO: VIABILIDAD TÉCNICA DE SUMINISTRO PARA EL SECTOR INDUSTRIAL
30-B DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID).

Muy Sres. nuestros:

Por la presente tenemos el gusto de comunicarles la viabilidad técnica de suministro de gas natural al Sector Industrial 30-B de Alcalá de Henares, ya que disponemos de redes de gas en las inmediaciones del Sector, tal y como se indicaba en el plano de situación de la red de Gas Natural que les enviamos con fecha 1 de Octubre de 2003.

No obstante, para el dimensionamiento de la red interior del Sector les rogamos que nos envíen cartografía digitalizada de la zona con parcelación y edificabilidad, así como uso del suelo para poder concretar consumos dentro de lo posible en esta fase del proyecto.

En una fase posterior, para dar suministro en firme a dicho Sector, Gas Natural previamente necesitaría:

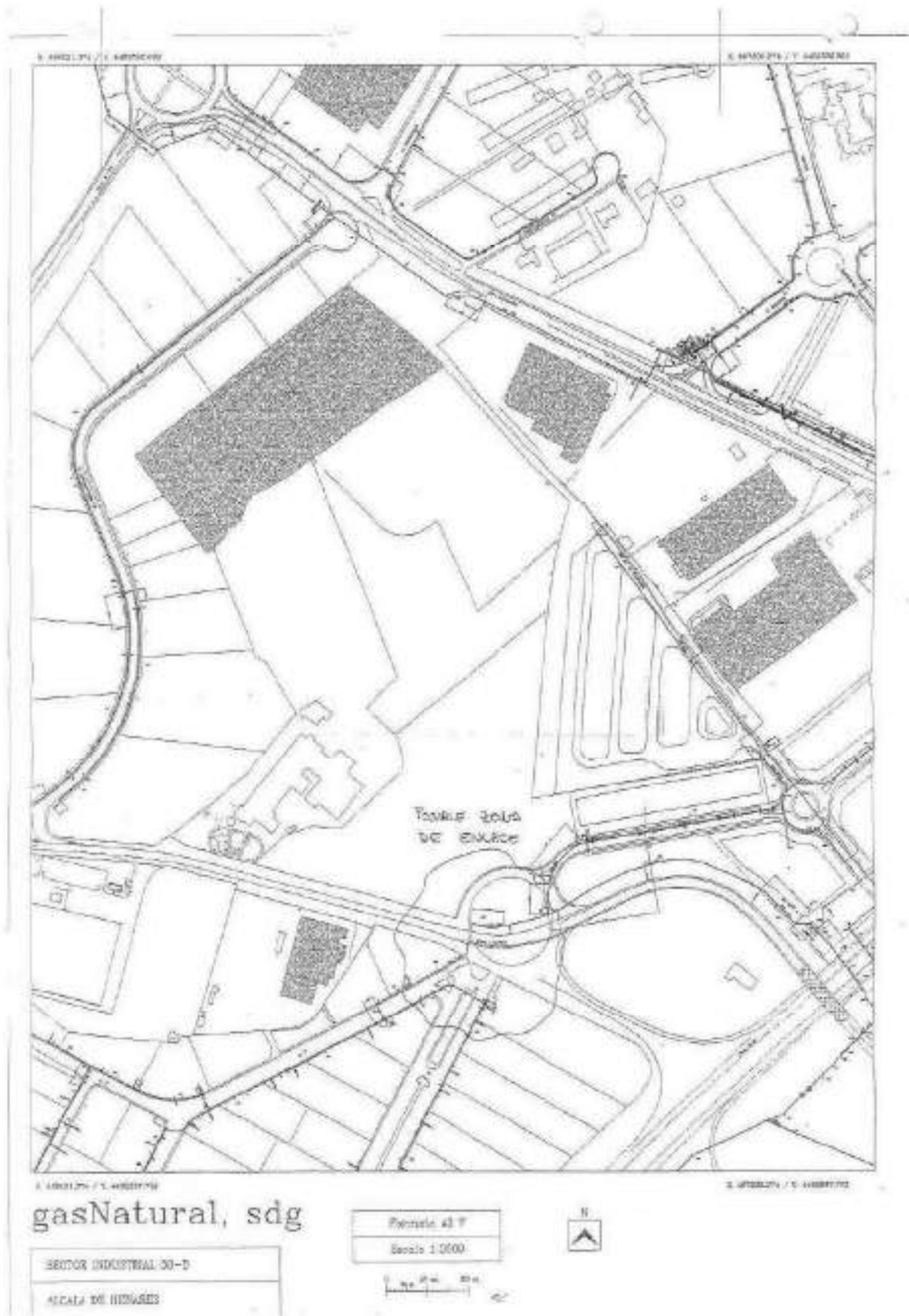
- Validar el borrador del proyecto de la red de distribución de gas natural antes de su visado en el Colegio correspondiente.
- Aceptación de la Comisión Gestora del presupuesto de la red de distribución/cometidas.
- Firma del Convenio de Colaboración de la Comisión Gestora con Gas Natural SDG, S.A.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo,



NICOLÁS HERNÁNDEZ GALLEGO
COORDINACIÓN TÉCNICA

GAS NATURAL SDG, S.A.
José Ceballos, 4
Bosque de España 2ª
28100 Acobendas - MADRID
Tel. 902 160 760



VII.4) CONVENIO CESIONES SUPRAMUNICIPALES CON LA COMUNIDAD DE MADRID

En Madrid, 6 de Septiembre 2006

REUNIDOS

DE UNA PARTE, el Excmo. Sr. D. Mariano Zabla Lasala, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, cargo para el que fue nombrado por Decreto 68/2003, de 21 de noviembre (BOCM 22/11/03).

Actúan en éste acto en virtud de la competencia que le otorga el artículo 4.3 de la Ley 8/1.999, de 9 de abril, de Adecuación de la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 4/1.999, de 13 de enero (BOCM 13/4/99), modificado por lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley 1/2001, de 29 de marzo (BOCM 10/4/01).

Y DE OTRA:

- D. Alejandro Jiménez Díaz, mayor de edad, vecino de Madrid, Avda. de Menéndez Pelayo, nº 49, 1ª Dcha., con D.N.I. nº 6.523.333-G.

Actúa en nombre y representación de la Comisión Gestora del Sector 30-B de Alcalá de Henares, de la que ostenta el cargo de Gerente, con facultades para este acto, según resulta de la escritura pública de constitución de dicha Comisión, otorgada ante Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova, el 11 de febrero de 2.004, nº 517 de su protocolo.

EXPONEN

Primero.- El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de 5 de julio de 1.991, aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares B.O.C.M. de 18 de julio de 1.991), en el que se determinó, entre otros, el Sector 30-B, cuyo Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares con fecha 1 de febrero de 2005, de cuyos terrenos la Comisión Gestora agrupa a propietarios titulares del 80,13%.

Segundo.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de

la Comunidad de Madrid, los propietarios del suelo del sector deben ceder para el sistema de redes públicas supramunicipales, gratuitamente y libres de cargas, terreno en cuantía de 20 m². de suelo por cada 100 m². construidos de cualquier uso, y que en el caso de este sector, correspondería ceder para tal fin una superficie total de 12.481,81 m².

Tercero.- No estando previsto en ninguno de los sectores delimitados por el citado Plan General suelo de cesión para redes supramunicipales, y con objeto de cumplir la exigencia que, en cuanto a este tipo de cesiones fija la D.T. 4ª de la Ley 9/2001, los comparecientes, han solicitado la monetarización de dichas cesiones para poder abonar a la Comunidad de Madrid su valor económico equivalente, de conformidad con lo establecido en el artículo 91.3-a). 3º, de la citada Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Cuarto.- Por la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 246.4 de la Ley 9/2001, se procedió a valorar la referida superficie de suelo de cesión para redes supramunicipales correspondientes al ámbito del Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares, que no es posible ceder en forma de suelo, que alcanza a 12.481,81 m². asignándole un valor económico de UN MILLÓN TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (1.036.951 €), según informe que se une al presente Convenio de fecha 31 de mayo de 2005, al que prestaron su conformidad los interesados mediante escrito de fecha 20/07/2005, que también se une a este Convenio.

Quinto.- Siendo requisito necesario para la aprobación del Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares, la inclusión del texto íntegro del acuerdo en el que se fijan los términos del cumplimiento de los deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico, a tenor de lo dispuesto en el artículo 247.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ambas partes suscribieron, con fecha 23/01/2006, el texto inicial del presente Convenio el cual fue sometido a información pública mediante anuncios en el diario La Razón de fecha 10/04/2006, y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 25/04/2006, sin que se formularan alegaciones, por lo que procede suscribir el texto definitivo del mismo, al que han dado su conformidad los interesados mediante escrito de fecha 5/07/2006, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- El compareciente en este acto ofrece, y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, acepta que el cumplimiento de la cesión obligatoria y gratuita prevista en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, de 20 m². de suelo por cada 100 m². construidos para redes públicas supramunicipales, que en lo relativo al Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares, asciende a 12.481,81 m². de suelo, se lleve a cabo mediante el pago de cantidad en metálico en sustitución de la cesión de dicha superficie



que no es posible materializar en forma de suelo, al no existir provisión suficiente para estos usos en el planeamiento general del término municipal de Alcalá de Henares.

Segunda.- La Comisión Gestora, entregará a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, la cantidad de UN MILLÓN TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (1.036.951 €), en sustitución de la cesión de los 12.481,81 m² de suelo que no es posible materializar en el ámbito del Plan Parcial del Sector 30-B de Alcalá de Henares.

Tercera.- Los interesados, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 246.3-c) de la Ley 9/2001, entregan en este acto resguardo de pago a la Comunidad de Madrid del 10% de la cuantía económica señalada en la Cláusula Segunda.

Cuarta.- El pago del resto de la cantidad sustitutoria fijada en la Cláusula Segunda, se materializará dentro de los quince días siguientes a la notificación a los comparecientes de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación, debiendo acompañarse, para que pueda ser objeto de inscripción registral, justificante del referido pago, a cuyo efecto el presente Convenio, una vez aprobado y publicado por el órgano competente, deberá unirse al referido proyecto de reparcelación.

En caso de incumplimiento del presente Convenio por falta de pago de la cantidad sustitutoria acordada, la Comunidad de Madrid podrá optar por exigir su cumplimiento o la resolución, a cuyo efecto así lo notificará a los comparecientes. La resolución del Convenio conllevará la de cuantos documentos de planeamiento y ejecución urbanística se hayan aprobado en virtud del mismo y, en concreto, del Proyecto de reparcelación, así como la ejecución del aval entregado, cuyo importe hará suyo la Comunidad de Madrid en concepto de liquidación indemnizatoria por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

Quinta.- La cantidad económica sustitutoria para redes supramunicipales obtenida por la Comunidad de Madrid, formará parte de los ingresos correspondientes al patrimonio regional de suelo, destinándose en un plazo de tres años a la compra de suelo para redes supramunicipales, y específicamente un tercio de dicho importe para la red de viviendas públicas o de integración social, notificándose a todos los comparecientes, en la dirección que consta como suya en el encabezamiento, la localización de los suelos obtenidos.

Sexta.- De conformidad con lo establecido en los artículos 247,4 de la Ley 9/2001, el Convenio se ha perfeccionado con la ratificación de su texto definitivo, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de fecha 25/07/2006, por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 30/08/2006.

Séptima.- Habiéndose notificado al interesado compareciente, antes mencionado, el anterior acuerdo con fecha 5/09/2006, y dentro del plazo establecido en el artículo 247,3

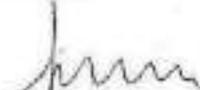


CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

de la Ley 9/2001, se procede a la firma del presente Convenio que entra en vigor el día de la fecha.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma por triplicado ejemplar el presente texto definitivo del Convenio, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.


Fdo.: Mariano Zabia Lasala


Fdo.: D. Alejandro Jiménez Díaz

**VII.5) INFORME DE MEDIDAS CORRECTORAS DE
NATURALEZA ACUSTICA**



MEDIDAS CORRECTORAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999 DE RUIDO Y POR TANTO EL CONFORT ACÚSTICO EN EL SECTOR 30B DE ALCALÁ DE HENARES. (MADRID)



MELISSA CONSULTING ENGINEERING AND ENVIRONMENTAL SERVICES

RF: B-40000076
BLANQUEO LAFFETA, 1
28008 MADRID
Tel: 91 301 21 30 Fax: 91 301 20 47

MEDIDAS CORRECTORAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999 DE RUIDO Y POR TANTO EL CONFORT ACÚSTICO EN EL SECTOR 30B DE ALCALÁ DE HENARES. (MADRID)

ÍNDICE

1 PRESENTACIÓN.....	2
2 OBJETIVO DE LAS MEDIDAS.....	2
3 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS.....	3
3.1 Medida correctora de la afección acústica durante el periodo nocturno en el ámbito reservado para equipamientos.....	3
3.1.1 Descripción de la medida.....	3
3.1.2 Ficha de la medida.....	5
3.2 Medida correctora de la afección acústica en la zona verde.....	5
3.2.1 Descripción de la medida.....	5
3.2.2 Ficha de la medida.....	6
4 MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN CASO DE INSTALARSE ACTIVIDADES DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA MAYOR A LAS DEFINIDAS PARA ÁREAS DE TIPO III EN EL ESPACIO RESERVADO PARA EQUIPAMIENTOS, Y PARA PROTEGER LA ZONA VERDE DE TRANSICIÓN.....	6
5 RECOMENDACIONES DE AISLAMIENTO PARA LAS FACHADAS EXPUESTAS.....	7
6 CONCLUSIÓN.....	8



1 PRESENTACIÓN

Este documento se redacta como respuesta al *Informe exigido en cumplimiento del artículo 59 de la Ley 8/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid del Plan Parcial del Sector 30B, en el término municipal de Alcalá de Henares, de fecha 9 de enero de 2008*, remitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental al Ayuntamiento de Alcalá, y su objetivo es dar respuesta a los requisitos que en él se indican relativos al confort acústico.

El presente documento complementa y completa el Estudio Acústico sector 30B, realizado por la empresa ICA3 en marzo de 2007 incorporando una serie de medidas correctoras que aseguran el efectivo cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

2 OBJETIVO DE LAS MEDIDAS

Las medidas que se describen en el presente documento se han diseñado para corregir los dos aspectos identificados en el documento remitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental:

1. Posible superación en el área destinada a equipamientos del nivel de ruido marcado por el decreto 78/1999 para áreas de sensibilidad acústica Tipo III, durante el período nocturno.
2. Superación del nivel establecido para zonas verdes (áreas de sensibilidad acústica Tipo II) en el ámbito del sector localizado junto a la carretera de Ajalvir.



Zona de equipamientos (en naranja) y zona verde (en verde) a las que se refieren las medidas.



3 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS

3.1 Medida correctora de la afeción acústica durante el periodo nocturno en el ámbito reservado para equipamientos.

3.1.1 Descripción de la medida

El terreno del sector reservado para equipamientos se puede clasificar, según las categorías que establece el Decreto 78/1999 como área de sensibilidad acústica Tipo III, tolerablemente ruidosa.

Para este área el citado decreto prevé unos límites de inmisión (nivel de presión sonora continuo equivalente) de 65 dB(A), para el periodo diurno y 55 dB(A) para el periodo nocturno.

Sin embargo según el estudio realizado, el ámbito reservado para equipamientos se ve atravesado por la curva isofona de 55 dB(A), por lo que al sur de esta línea se obtendrán

Febrero de 2006



valores ligeramente más altos que los permitidos.

Nivel de presión sonora en la situación postoperacional, a una altura de 4 m. y para el período nocturno



La solución propuesta por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es que se evite la utilización de las instalaciones durante el período nocturno.

Aunque por el tipo de actividades que está previsto instalar sea muy poco probable su utilización durante la noche, para asegurar el efectivo cumplimiento de la solución propuesta se incluirá en el Plan Parcial la condición expresa de que las actividades que se realicen sean propias del período diurno.



3.1.2 Ficha de la medida

MEDIDA PROTECTORA Nº1	
EFECTO QUE PROTEGE	Daños en la salud humana por la superación de los niveles durante el periodo nocturno en la zona reservada para equipamientos.
OBJETIVO	El objetivo de la medida consiste en evitar el uso nocturno de las zonas donde se pueda superar el límite marcado por la legislación.
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA / ASPECTOS QUE COMPRENDE	El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares comprobará, previamente a la concesión de licencia para cualquier actividad en la zona comprendida entre la isófona de 55 dB y superiores (para los mapas de situación postoperacional), que sean de tal tipo que no exijan la realización de actividad durante el periodo nocturno, salvo que se instale la pantalla de tipo "dique de tierra vegetado" que se recomienda a continuación como medida correctora. Zona afectada por la limitación de uso, en rojo 
EFICACIA	Muy alta
DOCUMENTO EN QUE DEBE INCLUIRSE	Esta condición se incluirá dentro de las normas urbanísticas del Plan Parcial
ENTIDAD RESPONSABLE DE SU GESTIÓN	Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

3.2 Medida correctora de la afección acústica en la zona verde

3.2.1 Descripción de la medida

Esta medida se refiere a la Zona Verde que se localiza junto a la Carretera de Ajalvir. Se trata de una zona verde que, para cumplir con los requerimientos del Decreto 78/1999, relativo a la contaminación acústica no podrá tener carácter de zona verde con función de esparcimiento u ocio al aire libre, por lo que no debe promoverse su uso público.

Aunque, según la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sea considerada una zona verde, a efectos de la ley del ruido se trata de una zona de transición, para la que no se definen límites de inmisión sonora. En este sentido esta zona verde puede cumplir funciones de descongestión de la escena industrial en que se inscribe, funciones ecológicas y ambientales.

Según lo anterior se articula una medida correctora cuyo objetivo es evitar el uso de esta zona verde por parte de la población.

Febrero de 2008

5



3.2.2 Ficha de la medida

MEDIDA PROTECTORA N.º 2	
EFFECTO QUE PROTEGE	Daños en la salud humana por afección acústica en una zona verde de transición.
OBJETIVO	El objetivo de esta medida es evitar el uso intensivo por parte de la población de la zona verde del ámbito, por tratarse de una zona verde de transición, entre áreas de distinta sensibilidad acústica, y como tal planteada en el Plan Parcial.
DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA - ASPECTOS QUE COMPRENDE	No se instalará en esta zona mobiliario de uso público (banco, juegos infantiles, etc.), dotando además a esta área de una abundante y densa vegetación que no invite a la población a su utilización intensiva, pero sí funcione como pulmón verde del ámbito.
EFICACIA	Muy alta
DOCUMENTO EN QUE DEBE INCLUIRSE	Esta condición se incluirá dentro de las normas urbanísticas del documento del Plan Parcial
ENTIDAD RESPONSABLE DE SU GESTIÓN	Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

4 MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN CASO DE INSTALARSE ACTIVIDADES DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA MAYOR A LAS DEFINIDAS PARA ÁREAS DE TIPO III EN EL ESPACIO RESERVADO PARA EQUIPAMIENTOS, Y PARA PROTEGER LA ZONA VERDE DE TRANSICIÓN.

Pudiera ocurrir que en el suelo destinado a equipamientos el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares decidiera instalar algún tipo de actividad de sensibilidad mayor a la que corresponde a un área de Tipo III, como sería el caso de uso sanitario, educativo o cultural. Si se diera esta situación se deberá asegurar que no se superen los niveles de ruidos definidos para áreas de sensibilidad acústica Tipo I o Tipo II, según sea el caso.

Para conseguir que no se superen los mencionados niveles de ruido, y dada la presencia de la zona verde entre la carretera de Ajalvir y la zona reservada para equipamientos se instalará allí una pantalla acústica del tipo de dique de tierra revegetado, ya que su integración paisajística es muy alta y compatible con la función de zona verde de transición. Además esta medida corregirá el nivel de presión sonora que afecta a la propia zona verde de transición.

Croquis de una pantalla acústica tipo "dique de tierra"



5. RECOMENDACIONES DE AISLAMIENTO PARA LAS FACHADAS EXPUESTAS

Las medidas mencionadas anteriormente se refieren al ruido en ambiente exterior, pero el Decreto 78/1998, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, define en su Artículo 13 también unos niveles de emisión de ruido en el ambiente interior de los edificios, que son los siguientes:

Área de sensibilidad acústica	Valores límite en L_{eq}	
	Periodo diurno (8h a 22h)	Periodo nocturno (22h a 8h)
Tipo IV (Área de trabajo - Sanitario)	40	39
Tipo IV (Área de trabajo - Docente)	40	40
Tipo IV (Área de trabajo - Cultural)	40	40
Tipo IV (Área de trabajo - Oficinas)	45	45
Tipo IV (Área de trabajo - Comercio)	50	50
Tipo IV (Área de trabajo - Industrial)	50	55
Tipo VII (Área de vivienda - Residencial habitable)	35	39
Tipo VII (Área de vivienda - Residencial servicios)	40	35
Tipo VII (Área de vivienda - Hospedaje)	40	30

Para asegurar en el interior de las estancias de los edificios más próximos a la carretera de Ajaivir niveles de ruido inferiores a los establecidos por el Decreto 78/1998 de la Comunidad de Madrid, se propone la siguiente composición material para conseguir un aislamiento acústico adecuado:

Parte opaca:

- 1/2 pie de ladrillo cara vista
- Entoscado de cemento
- Cámara de aire con aislamiento térmico
- Trasdosado interior mediante placa de yeso laminado, o tabicón tendido de yeso

Parte acristalada:

- Ventana batiente con vidrio 6/6/6, tipo Climatit

Esta composición es a título orientativo, ya que el aislamiento acústico global de la fachada dependerá del porcentaje de superficie acristalada respecto a opaca. En la fase de proyecto de las fachadas de las edificaciones se deberá elegir el tipo de ventana y vidrio según los niveles de ruido descritos anteriormente y el aislamiento acústico a conseguir, que vendrá dado en función del uso al que se destinen las estancias y el ruido que se considere confortable para dicho uso.

Febrero de 2006

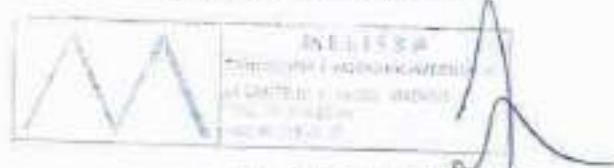
7



6 CONCLUSIÓN

La implementación de las medida descritas en el presente documento aseguran el cumplimiento de los niveles de inmisión sonora definidos en el Decreto 76/1998.

En Madrid, 5 de febrero de 2008



Fdo. Alejandro Gómez Villarino
MELISSA CONSULTORIA E INGENIERIA AMBIENTAL, S.L.

**VII.6) IMPACTO QUE, EN SU CASO PUDIERE PRODUCIR LA
ORDENACION PREVISTA EN LA IGUALDAD DE GENERO,
DIVERSIDAD SEXUAL, SUPRESION DE BARRERAS
ARQUITECTONICAS Y EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA**

SECTOR 30B

ESTUDIO DEL IMPACTO QUE, EN SU CASO, PUDIERE PRODUCIR LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LA IGUALDAD DE GÉNERO, DIVERSIDAD SEXUAL, SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.

(MODIFICADO)

ROMAOL ARQUITECTURA Y URBANISMO SLUP

Septiembre/2019

INDICE

I.- OBJETO DEL ESTUDIO.

II.- MARCO NORMATIVO.

III.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1.- El Uso Industrial Productivo-Logístico.

3.2.- Dotaciones previstas.

3.3.- Acondicionamiento de las Vías Pecuarías.

3.4.- Dotación del transporte público.

IV.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO.

I.- OBJETO DEL ESTUDIO.

El presente documento tiene como objeto el análisis del Plan Parcial del Sector 30B, en relación a las siguientes y principales cuestiones:

- Igualdad efectiva entre hombres y mujeres, conforme a la Ley 3/2007, de 22 de Marzo.
- Que no produzca impacto negativo sobre la diversidad sexual, identidad de género, principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, conforme a la Ley 3/2.016, de 22 de Julio.
- La promoción de accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas, conforme a la Ley 8/1.993, de 22 de Junio.
- Que no produzca impacto negativo sobre la infancia y la adolescencia, conforme a la Ley 1/1.996, de 15 de Enero.

De forma que la ordenación recogida en el presente Plan Parcial del Sector 30 B no produzca impactos negativos en los grupos de personas referidos en los apartados indicados en la relación anterior.

Todo ello en base a lo dispuesto en la Circular 1/2.017, de 17 de Octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que establece que en la tramitación de los expedientes de aprobación de Planes Parciales

“deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombre y mujeres; (...) el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia (...)

El informe relativo a LGTBI (...) conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.

*No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia.**

Si bien la citada Circular no considera necesario la inclusión en el presente análisis el impacto negativo sobre la diversidad sexual, identidad de género, principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, salvo que el Ayuntamiento en cuestión lo considere necesario, se hace referencia en el presente análisis a esta cuestión.

El presente documento se desarrolla en base a los criterios e ideas recogidos de la legislación específica al respecto anteriormente referenciada y que se desglosa a continuación. Asimismo, respecto al impacto sobre la Infancia y la Adolescencia se ha tenido en cuenta el Documento del Gobierno del Principado de Asturias, UNICEF y la Universidad de Comillas referente a la Guía para la elaboración de los informes previos de impacto en la infancia y adolescencia de las disposiciones normativas. Se acompaña a este Estudio el Modelo de Informe Previo recogido en dicha guía como ANEXO.

II.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo en el que se desarrollan las cuestiones que ocupan el presente análisis son:

ONU. (Naciones Unidas)

- Declaración de Pekín y Plataforma de Acción. Conferencia Mundial de las Mujeres de Naciones Unidas en Pekín (1.995).
- Convención de los Derechos del Niño el 20 de Noviembre de 1.989.
- Convención de los Derechos de las Personas con discapacidad, de 13 de Diciembre de 2.008.

UE. (Unión Europea)

- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1.996).
- Tratado de Amsterdam, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea (1.998).
- Consejo de Lisboa (2.000).
- Consejo Europeo de Niza (2.000).
- Convenio de Estrasburgo (2.008).
- Convenio sobre competencia, ley aplicable, reconocimiento, ejecución y cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños (2.010).
- Declaración de Riga Agenda Urbana de la UE (2.015).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo (1.996).
- Pacto de Amsterdam (2.016).

Estatal

- Ley Orgánica 1/1.996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.
- Ley 39/1.998, de 5 de Noviembre, para promover la conciliación de la vida familiar y laboral de las personas trabajadoras. (BOE 6 de Noviembre de 1.999).
- Ley 27/2.003, de 31 de Julio, reguladora de la Orden de Protección de las víctimas de la violencia doméstica. (BOE 1 de Agosto de 2.003).

- Ley 30/2.003 de 13 de Octubre sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno.
- Ley Orgánica 1/2.004 sobre Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.
- Ley Orgánica 3/2.007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Real Decreto 1083/2.009, de 3 de Julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.
- Ley Orgánica 8/2.015, de 22 de Julio, y la Ley 26/2.015, de 28 de Julio, de Modificación del Sistema de Protección a la Infancia y la Adolescencia.

Comunidad de Madrid.

- Ley 5/2.005, de 20 de Diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. (BOCM 29 de Diciembre de 2.005).
- Ley 3/2.016, de 22 de Julio, de Protección Integral contra LGTBI fobia y de la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2.006, de 29 de Marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 51/1.993, de 13 de Mayo, por el que se crea el Registro de Asociaciones de Mujeres de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de Junio de 1.993).
- Resolución 1.360/2.016, de 26 de Mayo, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, por la que se someta a información pública el Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley 5/2.005, de 20 de Diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. (BOCM 13 de Junio de 2.016).
- Orden 500/1.993, de 21 de Mayo, de la Consejería de Presidencia, por la que se dictan normas para el cumplimiento del principio de no discriminación por razón de sexo en la información y divulgación de la acción institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 de Mayo de 1.993).
- Circular 1/2.017, de 17 de Octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Estudios Específicos.

- **Guía Metodológica para la elaboración de los Informes Previos de Impacto en la Infancia y la Adolescencia elaborado por el Gobierno del Principado de Asturias, UNICEF y la Universidad de Comillas.**

III.- ORDENACION PROPUESTA.

3.1.- EL USO INDUSTRIAL.

El Plan Parcial del Sector 306 que nos ocupa, define el Uso Industrial en las Normas Urbanísticas del mismo (artículo 39) como:

Se define como uso Industrial Productivo y Logístico el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación (logística) para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los talleres de reparación de productos industriales, domésticos, vehículos automóviles, de pintura, de lavado y engrase de maquinaria; producción de películas en estudios, actividades artesanales y oficios artísticos. Se incluyen también el desarrollo y producción de sistemas informáticos audiovisuales y otros similares.

Asimismo se consideran usos industriales – productivos los servicios empresariales que comprenden actividades fundamentadas en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo, proceso de datos, desarrollo de programas, sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.

Se define como logística el almacén, depósito, guarda, conservación, distribución o acopio de materias primas o elaboradas. Forman parte, asimismo, del uso industrial, aquellas actividades inherentes a los procesos productivos o de almacenamiento, como oficinas, áreas administrativas, vestuarios, servicios, comedores, etc., ligados a la empresa.

A efectos de las presentes Normas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente como del entorno en que se ubican.

Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Se consideran también actividad industrial aquellas en la que se proceda a la venta o tasación al

por menor de lo almacenado o producido siempre que, la superficie destinada a la venta, no supere el 15% de la superficie edificada del uso industrial de la parcela.

Como se puede apreciar, podemos definir el Uso de Industria Productiva-Logística como el uso cuyo desarrollo no produce impacto negativo en las diversas cuestiones que analizamos.

3.2.- DOTACIONES PREVISTAS.

El Plan Parcial desarrolla unas dotaciones que facilitan el desarrollo de los aspectos referentes a la igualdad de género y de la protección de la infancia y la adolescencia, al contar con los siguientes espacios dotaciones públicos:

- **Dotación de Espacio Público Arbolado (Zonas Verdes).**
 - Con una extensión superficial de 9.361,36 m² que protejan el ámbito de la antigua Carretera Comarcal a Ajalvir. Espacio Público que contará con una profusa área de vegetación y arbolado, al igual que zonas de esparcimiento para los grupos de mayores e infantiles.
- **Dotación para Equipamientos Públicos.**
 - Contará con una extensión de 9.361,36 m², para que el Ayuntamiento de Alcalá de Henares destine los mismos a aquellas actividades que demande el interés social (mercados, guarderías, centros de salud, etc..).
- **Servicios Urbanos en General.**
 - El Plan Parcial desarrolla todos los servicios precisos (Redes viarias, de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, etc..) que conviertan el ámbito, hoy sin ninguna actividad agrícola ni productiva socialmente, en una zona que cuente con un desarrollo urbano sostenible.

3.3- ACONDICIONAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS.

El Plan Parcial adecuará las vías Pecuarias que forma parte del ámbito del Sector 30B, determinando perfectamente su extensión y acondicionándolas con un firme adecuado, su señalización y ornamentación arbórea precisa.