

TEXTO DEFINITIVO CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y LA SOCIEDAD CAMPORROSSO SLU PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA UE-7 DEL P.G.O.U DE ALCALÁ DE HENARES

Alcalá de Henares, 9 de mayo de 2022

REUNIDOS

De una parte, Don ALBERTO BLAZQUEZ SÁNCHEZ, Ilmo. Sr. Concejál de Urbanismo, Segundo Teniente de Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra parte, ENRIQUE RODRÍGUEZ BONO, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en C/ [] y con D.N.I.

INTERVIENEN:

D. Don ALBERTO BLAZQUEZ, en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de la Resolución de la Alcaldía-Presidencia nº 6500 de fecha 15 de diciembre de 2021 por la que se delega en los distintos Concejales delegados de este Ayuntamiento la firma de Convenios de toda clase.

D. Enrique Rodríguez Bono, en nombre y representación de la entidad "CAMPORROSSO, S.L.U.", de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, C.P. 28014, C/ Marqués de Cubas, 12, y con C.I.F. número B-02336600, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Albacete, Don Miguel Angel Vicente Martínez, el 26 de junio de 2002, con el número 1.651 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 25617, Folio 29, Sección 8ª, Hoja M-422956. Tiene por objeto social, entre otros, la promoción inmobiliaria, la promoción, construcción y compraventa de edificios industriales, residenciales o terciarios.

Don Enrique Rodríguez Bono, ejerce esta representación en virtud de escritura de protocolización y elevación de acuerdos sociales, otorgada, el 13 de septiembre de 2017, ante el Notario de Madrid, D. Jaime Recarte Casanova, con el número 4.977 de su protocolo.

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

EXPONEN:

Primero.- El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1.991. y sus

revisiones delimitan la Unidad de ejecución N° 7, fijándole las determinaciones y parámetros urbanísticos, en la ficha de Condiciones Particulares.

Segundo.- Que la sociedad CAMPORROSSO SLU es propietaria de la totalidad de los terrenos que conforman la unidad de ejecución definida por la UE-7, lo que faculta, mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico según lo dispuesto en el art. 246.2LSCM/01 y el art. 86.4 de la ley 9/2001 para definir en todos sus detalles el régimen de la gestión y ejecución del planeamiento, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en dicha Ley.

Se acompaña al presente convenio como Anexo I, certificación de dominio y cargas y titularidad catastral de la finca por el objeto del Convenio. Finca Registral nº 30.764 del Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares, con referencia Catastral 8807602VK6880N0001EX

Tercero.- El presente Convenio tiene a todos los efectos carácter jurídico- administrativo, limitando su finalidad, por tanto a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento, sin que el mismo se derive, ni suponga, modificación, alteración excepción o dispensa de planeamiento.

En función de todo ello, y a fin de fijar las bases de la actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, al amparo de lo dispuesto en los artículos 244 b y 246 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la comunidad de Madrid, en base a las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Asunción total de la iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento por los propietarios de los terrenos afectados.

El objeto del presente Convenio Urbanístico fijar las condiciones para el total desarrollo, gestión de la ejecución y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente a la UE-7 del P.G.O.U. de Alcalá de Henares, sustituyendo para ello la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación por las determinaciones contenidas en el presente documento, conforme a lo previsto en el artículo 106.2 de la LSCM/01.

En consecuencia, CAMPORROSSO SLU, asume la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de la correcta gestión y ejecución de la UE-7 y de las obligaciones inherentes a la misma.

La promotora de la actuación acometerá, a su costa el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento de dicho ámbito según lo previsto en el planeamiento general vigente, artículos 97 y 106 a 108 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid y supletoriamente, los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos y documentos que

resulten necesarios, la ejecución material de las obras de urbanización, así como el abono de los gastos de gestión e indemnizaciones que en su caso correspondan satisfacer.

La ratificación por el pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares del texto definitivo del presente convenio se llevará a cabo tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la UE-7.

SEGUNDA- Bases de la actuación urbanística a desarrollar.

I.- **Ámbito de actuación, superficie y delimitación.**

I.1.- El ámbito territorial de actuación lo constituye la Unidad de Ejecución definida por la UE-7 del PGOU de Alcalá de Henares, definida por una única parcela catastral (referencia 8807602VK6880N0001EX) de 8.119,85 m², sita en la calle Luis Vives nº 14 de Alcalá de Henares linda:

- Al norte: c/ Puerto Lápice y finca situada en calle Yanguas V.
- Al este: c/ Luis Vives.
- Al sur: Equipamiento Sanitario.
- Al oeste: Parque Enrique Tierno Galván.

II.1.- Los derechos reales inscritos existentes sobre las fincas aportadas cuando sean, por su naturaleza, susceptibles de subrogación real, se trasladarán en la misma situación sobre la finca o fincas resultantes que se adjudiquen al titular que las aportó.

II.2.- Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y demás cargas que según el Estudio de Detalle resulten incompatibles con el planeamiento o con su ejecución se extinguirán en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del ámbito de la UE-7.

III.- **Cuotas de participación y financiación de los gastos.**

III.1.- La totalidad de las obras y cargas de urbanización de las superficies de cesión serán satisfechas por Camporosso SLU por su condición de propietario único de la totalidad de los terrenos que comprenden el ámbito.

III.2.- Se estimarán como costes de las obras los que a tal efecto establecen los artículos 97 de la LSCM/01 y 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los necesarios para la adecuada ejecución de las obras conforme al Proyecto de Urbanización de las superficies de cesión, que se apruebe por la Administración actuante.

IV.- **Afección de las fincas resultantes al pago de los costes de urbanización**

IV.1.- Las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real en garantía del pago de los gastos del sistema por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la liquidación provisional, y, en su día en la liquidación definitiva, conforme a lo previsto a este respecto

en el artículo 178 del RGU y en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, del Ministerio de Justicia, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RD 1093/1997).

Las parcelas resultantes de cesión al Ayuntamiento figurarán en todo caso libres de todo tipo de carga o gravamen.

TERCERA.- Cuantificación de los deberes de cesión y determinación de la forma en que serán cumplidos.

Las cesiones de suelo para el viario público, ampliación de la c/ Puerto Lápice y nuevo viario en el límite sur se fijarán con total precisión en el Estudio de Detalle a formular, de acuerdo con lo previsto en la ficha de desarrollo del ámbito contenida en el Plan General y con lo establecido en el LSCM/01.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante supone la aprobación de la configuración de las nuevas fincas de resultado previstas por el planeamiento, su adjudicación a los aportantes de fincas iniciales, así como la transmisión en pleno dominio y libre de cargas al Ayuntamiento de las cesiones de suelo destinadas a viario público debidamente urbanizadas.

En conformidad con el art. 18.2 del RDL 7/2015, la promotora procederá a ceder al Ayuntamiento, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada resultante, que se ha cuantificado en 146,60 m² edificables. Esta cesión se cumplirá mediante la sustitución de la entrega de 146,60 m² de suelo por su valor en metálico. Dicha valoración, se concreta en 67.775,68 €, la cual deberá hacerse efectiva cuando se apruebe el Proyecto de Reparcelación y en todo caso, con anterioridad a su inscripción.

Se une como Anexo II Valoración realizada practicada por los Servicios Técnicos Municipales.

CUARTA.- Proyecto de urbanización de las cesiones de suelo.

Las obras de urbanización del suelo de cesión se definirán en el correspondiente proyecto de Urbanización, el cual, como instrumento técnico para ejecución de las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle, no modificará las previsiones del planeamiento, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

El citado proyecto se ajustará en cuanto a su contenido a las previsiones del artículo 80 de la LSCM/01, y contendrá, en consecuencia, todos los documentos esenciales para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito conforme a la legislación urbanística.

La promotora de la actuación ejecutará, a su costa, la totalidad de las obras de urbanización de los suelos de cesión en conformidad con el proyecto de urbanización y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo.

La recepción de las obras de urbanización sobre terrenos de dominio público se efectuará por el promotor de la actuación a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares conforme a lo estipulado en el artículo 135 y siguientes de la LSCM/01

QUINTA.- Programación.

La programación de las obras de urbanización se ajustará al siguiente programa:

-Plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación: SEIS MESES a partir de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle, si bien se indica que al cumplirse las condiciones recogidas en el art. 114 de la Ley 9/2001 de procedimiento abreviado, el proyecto de Reparcelación podrá ser incluido en la iniciativa para su tramitación conjunta.

-Plazo de finalización de las obras de edificación: VEINTICUATRO MESES desde la finalización de las obras de urbanización. Se podrá optar por simultanear urbanización y edificación de conformidad con lo establecido en los artículos 19 y 20 de la LSCM 9/2001.

SEXTA.- procedimiento de liquidación de la actuación.

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez haya tenido acceso al Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación debidamente aprobado por la administración actuante, estén totalmente terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares las obras de urbanización y concluido el periodo de garantía, en cuyo momento se procederá, en su caso, a la devolución de las garantías prestadas una vez cumplidas todas las obligaciones inherentes al sistema de actuación.

SÉPTIMA.- Garantías.

A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, el promotor de la actuación aportará al Ayuntamiento de Alcalá de Henares garantías por un importe de diez por ciento (10%) del coste de ejecución material de las obras de urbanización según el Proyecto que resulte definitivamente aprobado. Dichas garantías se prestarán, mediante cualquiera de las fórmulas previstas por la legislación vigente, antes del inicio de las obras.

OCTAVA.- Conservación de las obras de urbanización del suelo de cesión.

La conservación de las obras de acondicionamiento del suelo de cesión, serán de cargo del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, a partir de la recepción de las mismas.

En todo caso, hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación deberá conservar y mantener en perfectas condiciones la urbanización hasta su recepción por parte de la administración actuante.

NOVENA.- Previsiones y compromisos sobre la edificación.

En virtud de las previsiones del artículo 19.3 de la LSCM/01 y dadas las características específicas de la actuación, el Ayuntamiento acepta expresamente la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal.

Las obras a realizar en esta unidad son necesarias únicamente para acondicionar los suelos de cesión, siendo la parcela apta para su edificación sin necesidad de tener ejecutadas estas obras de acondicionamiento que denominamos “obras de urbanización”.

No obstante, se establece que para poder llevar a cabo de forma simultánea las obras de edificación y “urbanización”, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso, el solicitante acreditará debidamente el coste de la ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar, y aportará garantías en cuantía suficiente para cubrir dicho coste en los términos y modos previstos por la legislación vigente. Estas garantías serán independientes y sin perjuicio de las determinaciones en el artículo 246.3 de la LSCM/01

En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de “urbanización”, los promotores de la misma, se comprometen formalmente a la no ocupación ni utilización de estas hasta la total terminación de las obras de urbanización, el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Dicho compromiso incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuanto negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

DECIMA.- Disponibilidad de los terrenos.

El promotor de la actuación pondrá a disposición de quien ejecute las obras de urbanización las superficies sobre las que se vaya a ejecutar la obra, y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello suponga merma alguna de su derecho de propiedad.

UNDECIMA.- Transmisión del dominio.

Con independencia de que el presente convenio lo suscribe CAMPORROSSO SLU como propietaria del 100% de los terrenos incluidos en el ámbito, la posible enajenación de los mismos, en su caso no modificará la situación de su titular dominical respecto de los compromisos establecidos en este convenio, conforme a lo previsto en el artículo 27.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 20 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y de forma análoga, en el artículo 10.2 de la 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la comunidad de Madrid.

En virtud de ello, se deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación del registro municipal de copia autorizada de la escritura de

la transmisión del dominio y subrogación del adquirente el de los derechos y obligaciones derivados de este convenio.

La jurisdicción contenciosa-administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de este Convenio.

DUOCÉCIMA.- Entrada en vigor y vigencia

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

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

Para el seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del Convenio, podrá crearse una comisión de seguimiento, que además resolverá los problemas de interpretación que, en su caso, puedan surgir.

El presente convenio de carácter jurídico-administrativo responderá en su concepto, principios, objeto, tramitación y perfeccionamiento a lo dispuesto en los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tratándose de un Convenio de la naturaleza prevista en el artículo 244.b) de la citada Ley.

En todo lo no regulado por el presente convenio se estará a lo dispuesto en la LSCM/01 y el Reglamento de Gestión Urbanística,

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

El Concejal de Urbanismo

El Promotor

D. Alberto Blázquez Sánchez
Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares

D. Enrique Rodríguez Bono
CAMPORROSSO SLU



ANEXO 7

30764

NOTA SIMPLE:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCALA DE HENARES 5
Solicitud número: 837 Fecha de Emisión: 28/01/2021
Peticionario: ART. 19 BIS DE LA L.H. Nif:



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALCALA DE HENARES CENTRO Nº: 30764
Código registral único: 28070000183559
URBANA: Tierra en esta Ciudad, en la Serna, titulada La Cochineria, en la Ronda Fiscal sin número, hoy calle Luis Vives catorce. Ocupa una SUPERFICIE de ochenta y nueve áreas, treinta y tres centiáreas y treinta y cuatro decímetros cuadrados, o sea, ocho mil novecientos treinta y tres metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados. LINDA: Este o frente, con la Ronda Fiscal o Camino de la Rinconada, hoy Luis Vives; Oeste, con finca de herederos de Bernardo García Garralón; Norte, finca de Inmobiliaria y Urbanizadora Jopers S.A. y finca que se segregó de la presente; Sur, Cerámica Argote y la zanja de desagüe de la alcantarilla, hoy Avenida de Circunvalación. Dentro de dicha finca existen las siguientes edificaciones: Nave industrial para fabricación de teja y materiales cerámicos, situada en la actualidad a veintinueve metros setenta centímetros del lindero derecha de la finca y a veinte metros de su fachada a la Ronda Fiscal, quedando a veinte metros cincuenta centímetros de su lindero izquierdo o Sur. En la parte izquierda, hay construido un horno contiguo, que ocupa cuatrocientos cuarenta metros cuadrados, dejando un paso para carga y descarga de materiales; la parte anterior, de veinte metros de fondo, queda como patio de maniobras. La nave tiene trece metros de ancho por veintinueve metros veinte centímetros de largo, o sea trescientos setenta y nueve metros cuadrados, sesenta decímetros y en la parte posterior hay construida una caseta para el transformador de energía eléctrica. Esta nave consta de dos plantas, la baja destinada a elaboración de productos y la superior, destinada a secadero.

Naturaleza de la finca: URBANA: Edificio industrial

Dirección: CALLE LUIS VIVES 14

Superficies:

Construida: trescientos setenta y nueve metros, sesenta decímetros cuadrados
Terreno: ocho mil novecientos treinta y tres metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados

Referencia Catastral: 8807602VK6880N0001EX Polígono: 0 Parcela: 0

Antes finca 7993 al folio 122 del tomo 3.368 del Archivo, Libro 106 de la sección Primera de esta ciudad.

FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CAMPORROSSO S.L.U.	B02336600	3797	324	192	3
(TOTALIDAD), 100,000000% del pleno dominio por título de compra venta. Formalizada en escritura de fecha 11 de Diciembre de 2020, autorizada en MADRID, por DON ALFREDO BARRAU MORENO, nº de protocolo 2.686/2020 Inscripción: 3ª Tomo: 3.797 Libro: 324 Folio: 192 Fecha: 28/01/2021					



CARGAS

Afecta por cinco años, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, habiéndose alegado "exención" por autoliquidación. Alcalá de Henares a ocho de enero del año dos mil dieciocho.

Afecta por cinco años, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, habiéndose alegado "no sujeta" por autoliquidación. Alcalá de Henares a ocho de enero del año dos mil dieciocho.

Afecta por cinco años, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, habiendo quedado liberada por la cantidad de 17.625 euros, satisfechos por autoliquidación. Alcalá de Henares a veintiocho de enero del año dos mil veintiuno.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

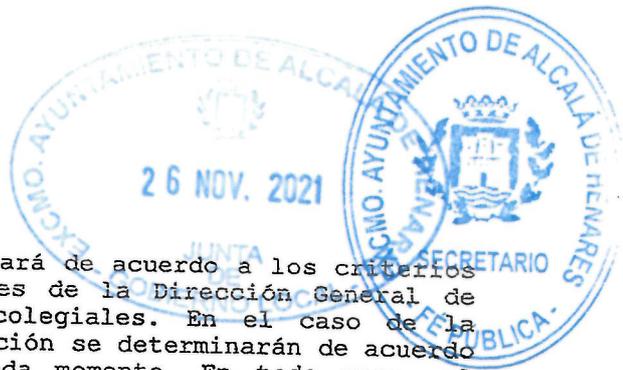
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 28/01/2021, antes de la apertura del diario. Con solicitud número: 837
MUY IMPORTANTE.

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. 27/02/98)
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 (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, 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



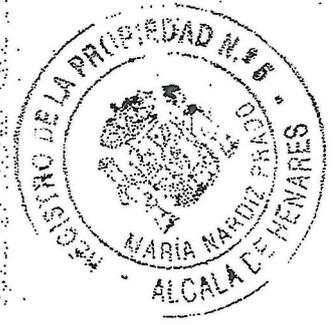
información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD 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.agpd.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





INFORME SOBRE VALORACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DERIVADA DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA UE-7

ANTECEDENTES

- Figura en el expediente enviado a este Servicio de Análisis Económico, informe de valoración suscrito en fecha 20 de mayo de 2021 por el Arquitecto Municipal adscrito al Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad, cuyos cálculos han sido efectuados conforme a un muestreo de toma de datos, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, según el cual el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

Para ello, se utiliza un estudio de mercado desagregado por usos de vivienda y garaje y del resultado obtenido, se concluye que el valor de la monetización del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada derivada de la actuación de transformación urbanística de la UE-7, asciende a la cantidad de **51.080,11 €**.

- Una vez analizado el estudio de los cálculos efectuados en el informe del punto anterior, desde este Servicio de Análisis Económico se procede a la emisión de un nuevo informe de cálculo en fecha 11 de octubre de 2021, según el cual, se valora la monetización del 10% de la actuación a precios de mercado, utilizando la fórmula:

$$\text{Valor Venta (€/m}^2\text{)} - \text{Coste Construcción (€/m}^2\text{)} = \text{Valoración Monetización Cesión €/m}^2$$

Del resultado de dicha valoración, se obtiene que el importe de monetización asciende a un total de **170.483,94 €**.

- Remitido el expediente e informe suscrito por este Servicio de Análisis Económico al Área de Urbanismo, el citado Arquitecto Municipal, en fecha 14 de octubre de 2021 vuelve a emitir informe, y en el que literalmente concluye que:

“El método de cálculo empleado por el Servicio de Análisis Económico incumple el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,....

...la valoración del Servicio de Análisis Económico no puede considerarse como válida.

Empleando los datos del estudio de mercado realizado en el propio informe del Servicio de Análisis Económico, y aplicando correctamente el método residual estático, se obtendría un valor de monetización de 56.014,74 €, que no difiere sustancialmente de los 51.080,11 € calculados en mi informe de 20 de mayo de 2021”.

Se pone de manifiesto que aplicando el estudio de mercado realizado por este Servicio, el valor de monetización, según su cálculo, sería de 56.014,74 €, pero no se aporta cálculo alguno que así lo demuestre.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 1 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

26 NOV. 2021

INFORME

Expuestos los antecedentes anteriores, para la emisión del presente informe se tendrá en cuenta principalmente una serie de aspectos a considerar de los informes emitidos por el Arquitecto Municipal y una vez reflejados, a través del modelo de cálculo utilizado en su informe de fecha 20 de mayo de 2021, se procederá a cuantificar la monetización en atención a lo señalado en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Sobre esa base, el artículo 22 del citado Real Decreto 1492/2011, *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado*, indica que:

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 2 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

• **Aspectos a considerar de los informes emitidos por el Arquitecto Municipal**

1. Informe emitido en fecha 20 de mayo de 2021:

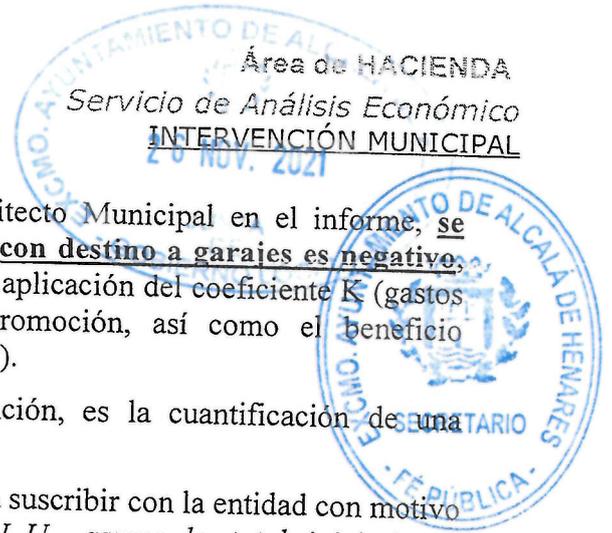
Los cálculos finales obtenidos son los siguientes:

VRS Viviendas = (Vv/K) - Vc	421,75 €/m²
Valor Venta Viviendas (Vv)	1.885,17 €/m ²
Valor Construcción Viviendas (Vc)	924,80 €/m ²
Coefficiente K	1,40
VRS Garajes = (Vv/K) - Vc	- 119,42 €/m²
Valor Venta Garajes (Vv)	664,85 €/m ²
Valor Construcción Garajes (Vc)	594,32 €/m ²
Coefficiente K	1,40

Aplicando el valor residual del suelo para cada uno de los usos de vivienda y garaje, del informe suscrito por el Arquitecto Municipal, se concluye que el valor de la monetización del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada derivadas de la actuación de transformación urbanística de la UE-7 asciende a un total de 51.080,11 €.

Superficie Construida vivienda	146,60 m ²
Superficie Construida garajes	90,00 m ²
VRS Viviendas	421,75 €/m ²
VRS Garajes	-119,42 €/m ²
Valor de suelo / vivienda	61.828,28 €
Valor de suelo / garajes	- 10.748,18 €
Valor Total Suelo	51.080,11 €





Analizando los cálculos efectuados por el Arquitecto Municipal en el informe, se observa que el valor de repercusión del suelo del uso con destino a garajes es negativo, dado que estima que los costes de construcción (Vc) y en aplicación del coeficiente K (gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial), son superiores al valor en venta del bien (Vv).

Por tanto, el primer aspecto que llama la atención, es la cuantificación de una “valoración negativa” con motivo de la actuación.

La estipulación primera del Convenio urbanístico a suscribir con la entidad con motivo de la actuación, establece que: “CAMPORROSSO, S.L.U., asume la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de la correcta gestión y ejecución de la UE-7 y de las obligaciones inherentes a la misma”.

Asimismo, indica: “La promotora de la actuación acometerá, a su costa el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento de dicho ámbito, ...”.

En consecuencia, un valor de monetización del uso de garajes negativo conlleva que un proyecto urbanístico o de promoción inmobiliaria a llevar a cabo para ese tipo de uso resulta inviable, puesto que la inversión o costes de ejecución a soportar (entre los que se encuentran los costes de construcción, gastos generales, beneficio del promotor, entre otros) son superiores a los ingresos previstos a obtener.

Igualmente, y continuando con la valoración de la monetización de los usos de garaje, del informe se desprende que el importe promedio de venta de garajes de las muestras tomadas asciende a un total de 19.945,63 €/plaza de garaje. No obstante, para su cálculo en €/m², se divide el importe total por 30 m²/plaza de garaje, que es el ratio de superficie construida que se estima para la actuación a llevar a cabo, lo que conlleva que el precio de venta por metro cuadrado sea de 664,85 €/m².

En este sentido ese dato es incorrecto, porque, como más adelante se mostrará en el presente informe, la superficie tomada no se corresponde con las superficies y precios de venta de muestras del entorno. Es decir, se pone en relación los precios de mercado de venta de plazas de garaje del entorno con la superficie construida por plaza que se estima de la actuación urbanística (30 m²) y no con la superficie construida por plaza del entorno (24,5 m²), con lo que en consecuencia, el precio de venta €/m² será más elevado que el calculado.

2. Informe emitido en fecha 14 de octubre de 2021:

Se considera que el método utilizado por este Servicio en el informe de 11 de octubre de 2021 no resulta válido, puesto que no cumple lo establecido en el art. 37 del TRLS 7/2015 y el art. 22 del RVLS. En este sentido, tal y como se ha explicado con anterioridad, en el presente informe se procederá a realizar el cálculo de la valoración de la monetización siguiendo dicha normativa.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 4 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

Posteriormente, se explica que: "...existe un error en el cálculo del valor en venta por metro cuadrado construido de las plazas de garaje. En el propio informe del Servicio de Análisis Económico se indica una superficie construida de 30 m²/plaza, y sin embargo para calcular el valor por metro cuadrado construido se divide por 24,5 m² en lugar de 30"

En este aspecto, se observa que se vuelve a confundir nuevamente la superficie construida por plaza de garaje estimada de la actuación (30 m²), con la superficie que resulta del estudio de mercado (24,5 m²), siendo ésta la superficie que se debe utilizar para determinar el precio €/m² de mercado, cifra que, al aplicarla a la superficie a construir de la actuación (30 m²), determinará el valor en venta de edificación del uso de garajes.

Continúa el informe indicando que:

"El dato de 24,5 m² por plaza no corresponde con la superficie construida de la plaza sino con su superficie útil. En el artº 5 del Decreto 74/2009 por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, se establece el estándar de 25 m² como superficie útil máxima de garaje.

De acuerdo con el artº 6 del Decreto 74/2009: Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

Para el cálculo de la superficie construida de una plaza de garaje de manera previa a tener finalizado el proyecto real, la práctica habitual consiste en multiplicar la superficie útil por un coeficiente que puede oscilar entre 1,10 y 1,20. Por ello partiendo de una superficie útil de 25 m² se obtiene una superficie construida por plaza de entre 27,5 y 30 m² por plaza.

De acuerdo con lo anterior, tomando el valor del estudio de mercado del propio informe del Servicio de Análisis Económico, que asciende a 22.248,33 €/plaza se obtendría un valor en venta de garaje de entre 809-741 m²c/plaza, en lugar de los 924,25 m²c/plaza que indica en citado informe".

En este sentido, es preciso señalar que la normativa que se reseña se corresponde con el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y no con el resto de proyectos urbanísticos o promociones inmobiliarias, como es el caso de transformación urbanística objeto del Convenio a suscribir.

Asimismo, la superficie de las plazas de garaje obtenida en el muestreo de mercado de plazas de garaje del entorno realizado por este Servicio de Análisis Económico en el informe

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 5 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

de fecha 11 de octubre de 2021, parte de la base de la información de la propia oferta inmobiliaria y del Catastro Inmobiliario.

• **Cálculo del valor de la monetización del 10% de cesión**

Sobre la base del informe suscrito por el Arquitecto Municipal en fecha 20 de mayo de 2021, los datos estimados de la promoción urbanística, resultan:

DATOS DE LA PROMOCIÓN ESTIMADA	
Superficie Construida Vivienda	
Edificabilidad a monetizar	146,60 m ²
Número estimado de viviendas	2 unidades
Superficie Construida Garajes	
Dotación obligatoria de plazas de garaje	1,50 plazas/vivienda
Número de plazas de garaje	3 unidades
Superficie construida por plaza (ratio)	30 m ² c
Superficie construida necesaria para alcanzar la dotación de plazas	90,00 m ² c

• **Cálculo de Valor en venta, Vv Inmueble:**

Partiendo de la misma hipótesis suscrita en el informe del Arquitecto Municipal en fecha 20 de mayo de 2021, simplificando el mismo, y homogeneizados los datos resulta:

Datos	Muestra 1	Muestra 2	Muestra 3	Muestra 4	Muestra 5	Muestra 6	Promedio
Inmueble	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	
Denominación	Borde Casco Histórico	Nueva Alcalá	Nueva Alcalá	Casco Histórico	Reyes Católicos	Nueva Alcalá	
Dirección	-	C/ Río Salado	C/ Río Manzanares	Paseo de los Curas	C/ Reyes Católicos	-	
Valor Venta	186.355,48 €	164.919,10 €	142.971,26 €	119.426,88 €	167.620,85 €	173.438,44 €	159.122,00 €
Superficie m ²	88	91	91	62	93	84	85
Valor €/m ²	2.120,00 €/m ²	1.814,00 €/m ²	1.573,00 €/m ²	1.934,00 €/m ²	1.804,00 €/m ²	2.067,00 €/m ²	1.885,17 €/m ²

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 6 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Por lo tanto, se obtiene que el valor en venta del metro cuadrado de edificación correspondiente a viviendas, asciende a: **Vv (viviendas) = 1.885,17 €/m²**

• Cálculo de Valor en venta, Vv Garajes:

En este sentido, tal y como se ha explicado con anterioridad, se parte del estudio de mercado realizado por este Servicio a través de portales web especializados en dicha materia, así como de la información facilitada por el Catastro Inmobiliario en cuanto a superficie por plaza a computar, resultando lo siguiente:

Datos	Muestra 1	Muestra 2	Muestra 3	Muestra 4	Muestra 5	Muestra 6	Promedios
Inmueble	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	
Denominación	Barrio Venecia	Rinconada	Rinconada	Reyes Católicos	Reyes Católicos	Barrio Venecia	
Dirección	Parque Sementales	C/ Ronda Fiscal. 3-5	C/ Ronda Fiscal, 9	C/ Clavel, 8	Aparcamiento C/ San Vidal	Parque Sementales	
Valor Venta	19.990,00 €	22.000,00 €	20.000,00 €	27.000,00 €	22.000,00 €	22.500,00 €	
Superficie* m ²	25	21	18,5	33	24	25,5	
Valor €/m ²	799,60 €/m ²	1.047,62 €/m ²	1.081,08 €/m ²	818,18 €/m ²	916,67 €/m ²	882,35 €/m ²	
							924,25 €/m²

* Los datos de superficie se han obtenido de los propios anunciantes en los portales web, así como de los inmuebles que componen las parcelas a través de la página web del Catastro: <https://www.sedecatastro.gob.es/>

En consecuencia, se obtiene que, en atención al muestro realizado del entorno, el promedio del precio de venta de plaza de garaje asciende a un importe de 22.248,33 €, con una superficie promedio de 24,5 m², lo que conlleva a que el valor en venta del metro cuadrado de edificación correspondiente a garajes, asciende a: **Vv (garajes) = 924,25 €/m²**

• Cálculo de Valor de Construcción:

Tomando como válidos los cálculos reflejados en el informe suscrito por el Arquitecto Municipal en fecha 20 de mayo de 2021, se obtiene:

- Viviendas, **Vc (viviendas) = 924,80 €/m²**.
- Garajes, **Vc (garajes) = 594,32 €/m²**.

• Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo:

Atendiendo a la fórmula que señala el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 7 de 9
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			



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

VRS Viviendas	421,75 €/m²
Vv	1.885,17 €/m ²
Vc	924,80 €/m ²
K	1,40
VRS Garajes	65,86 €/m²
Vv	924,25 €/m ²
Vc	594,32 €/m ²
K	1,40

Como se puede ver en los cálculos efectuados, aplicando precios y superficies de mercado derivados del muestreo realizado (no de la actuación a llevar a cabo), el valor de repercusión del suelo del uso con destino a garajes resulta positivo.

- Valor de Tasación:

En función a los usos de vivienda y garajes que conllevará la actuación a realizar, la superficie de edificabilidad y el valor de repercusión del suelo, el valor de tasación resultante se reflejaría:

Superficie Construida vivienda	146,60 m ²
Superficie Construida garajes	90,00 m ²
VRS Viviendas	421,75 €/m ²
VRS Garajes	65,86 €/m ²
Valor de suelo / vivienda	61.828,28 €
Valor de suelo / garajes	5.927,40 €
Valor Total Suelo	67.755,68 €

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 8 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

26 NOV. 2021

CONCLUSIÓN

En atención a los cálculos efectuados, el valor de la monetización del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada derivada de la actuación de transformación urbanística de la UE-7, asciende a la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (67.755,68 €)**.

Es lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, a los efectos oportunos, en Alcalá de Henares.

(Fechado y firmado digitalmente)

Ramón Martín Serrano
Técnico del Servicio de Análisis Económico



Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 9 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo