

## **CONVENIO URBANÍSTICO REPARCELATORIO POR PROPIETARIO ÚNICO DE LA UE-13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN FERNANDO DE HENARES**

---

En San Fernando de Henares, a fecha de firma.

### **REUNIDOS**

#### **DE UNA PARTE:**

**D. FRANCISCO JAVIER CORPA RUBIO**, actuando en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES**, en su calidad de Alcalde-Presidente, en virtud de las atribuciones que a la misma le otorga la vigente Ley de Bases de Régimen Local.

Se denominará a partir de ahora en el presente documento como **“AYUNTAMIENTO”**.

#### **Y DE OTRA.-**

**[REDACTED]** provisto de NIF nº **[REDACTED]**, actuando en nombre y representación de la mercantil **“SELP (SAN FERNANDO 1), S.L.U.”** (en adelante, **SELP**), provista de NIF nº B/87.360.293 y con domicilio social en la Avenida Diagonal nº 467, 6º 2ª, CP/08.036 de Barcelona. Constituida por tiempo indefinido con la denominación de **“SELP Spain Spare 4, S.L.”**, en virtud de escritura pública otorgada en Madrid ante el Notario D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, el 28 de julio de 2015, bajo el nº 4.404 de orden de su protocolo, cambiada su denominación a la actual, junto con modificación de artículo estatutario, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich, e día 22 de mayo de 2018 bajo el nº 1.475 de orden de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45.493, folio 83, hoja número B-489.660. Actúa en su calidad de apoderado de la referida mercantil, según poder especial formalizado en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, D. Ignacio Javier Boisán Cañamero en fecha 16 de noviembre de 2021, bajo el número 3.689 de orden de su protocolo (se adjunta como **Anexo 1** al presente copia de la escritura pública de constitución de la referida mercantil, que acredita los datos vertidos en relación a la misma, así como de la escritura pública de poder especial otorgada a favor del representante que comparece).

A esta parte se le denominará a partir de ahora en el presente documento como **“SELP”**.

### **EXPONEN**

**I.-** Que la mercantil **SELP** es titular en pleno dominio de la total superficie de carácter privado que integra el ámbito denominado **“UE-13”** de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, aprobada en el año 2002 (en adelante, **“PGOU”**), que se localiza al norte de su término municipal en la zona comprendida entre la A-2, el Parque Empresarial de San Fernando, la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona (cercanías Madrid-Guadalajara) y el enlace de la M-45 con la M-115, A-2 y M-50. Asimismo, la superficie de carácter público que se localiza en el interior del referido ámbito se corresponde con parte de la actual calle *Sierra de Aitana*, titularidad del Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

Al tratarse de una actuación integrada que corresponde única y exclusivamente a un único sujeto, conforme establece el artículo 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Madrid, la reparcelación podrá ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico entre aquél y la Administración actuante que contenga las correspondientes operaciones reparcelatorias.

II.- Que la referida UE-13 se corresponde con un ámbito de suelo urbano no consolidado (SUNC) que cuenta con una superficie de 56.540,00 m<sup>2</sup>s, cuyos límites son los siguientes:

- Al Norte: La carretera M-115 en su enlace con el polígono *Las Fronteras* y el antiguo viario rodado de conexión con la A-2, actualmente clausurado, que lo separa del ámbito denominado "UE-12".
- Al Este: La calle *Sierra Aitana* que separa al ámbito del recinto del Parque Empresarial; la calle *Sierra de Guadarrama* desde la que se accede a la campa; y la edificación industrial ligada a la campa del polígono *Las Fronteras*.
- Al Sur: El dominio público ferroviario y la vía pecuaria *Vereda del Sedano*.
- Al Oeste: La vía pecuaria *Vereda del Sedano* y una subestación eléctrica.

Se señala que, en la actualidad, sobre la referida superficie se localiza una instalación de carácter industrial dedicada al transporte y venta de vehículos de ocasión que en su mayor parte se destina a campa o aparcamiento de vehículos, siendo que casi toda su superficie se encuentra pavimentada. Las construcciones e instalaciones de servicios existentes se corresponden con pequeñas construcciones destinadas a servicios del automóvil (fosos, lavaderos, etc.), así como al conjunto de módulos destinados a las oficinas de venta de vehículos.

III.- Que, la total superficie de la UE-13 se encuentra conformada del siguiente modo.

a) Superficie privada titularidad de SELP.

SELP ostenta en la actualidad la titularidad de la única finca privada incluida en el ámbito de la UE-13, que se corresponde con los terrenos en los que se localiza la referida campa de vehículos y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares (Madrid) como Finca Registral nº 19.490, al Tomo 1.411, Libro 519, Folio 20, siendo que sus cargas, gravámenes y demás condiciones son las que constan en la nota simple registral que se acompaña al presente como **Anexo 2**.

La citada finca registral se corresponde con la parcela catastral con la referencia núm. 7079901VK5767N0001DQ, acompañándose a la presente como **Anexo 3**, copia de la Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de la misma, más determinada superficie que en la actualidad no dispone de referencia catastral por corresponderse con superficies destinadas a viario que se localizan en el lindero este de la unidad de ejecución, así como en el entorno de la vía pecuaria a lo largo del lindero suroeste del ámbito.

b) Superficie pública correspondiente a red viaria preexistente.

El Ayuntamiento de San Fernando de Henares ostenta la titularidad de una porción de terreno ya obtenida por título no oneroso, que se corresponde con parte de la calle *Sierra de Aitana* y se localiza en los extremos este y norte de la unidad de ejecución, siendo que dicha superficie no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

En previsión de lo establecido en el artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 36.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cabe señalar que el perímetro del conjunto de fincas que se incluyen en la delimitación de la UE-13 no se corresponde con la actual cartografía catastral, por lo que mediante el presente Convenio se efectuará la correspondiente descripción técnica y representación gráfica alternativa de cara a su aportación al Registro de la Propiedad.

Ocupación: Tal y como se ha señalado, la práctica totalidad de la superficie correspondiente a la única finca privada titularidad de SELP que se incluye en la UE-13 se corresponde con una campa pavimentada que cuenta con una serie de construcciones e instalaciones de servicios para el automóvil y oficinas de venta. Dichas construcciones e instalaciones no han llegado a acceder al Registro de la Propiedad, si bien catastralmente consta sobre la parcela con referencia número 7079901VK5767N0001DQ referida anteriormente, una superficie construida total de 50.229 m<sup>2</sup> para la que se señala como año de construcción el 1988. En su práctica totalidad, esta superficie construida se corresponde con la zona pavimentada destinada a campa de vehículos (48.933 m<sup>2</sup>) y la superficie restante (1.296 m<sup>2</sup>), se corresponde con cuatro construcciones de uso industrial.

Superficie: Tal y como se dirá, la superficie de la UE-13 asciende a un total de 56.540 m<sup>2</sup>s.

**IV.-** Que la vigente ordenación pormenorizada de la UE-13 se corresponde con la establecida por la Revisión del Plan Especial de Mejora Urbana para dicho ámbito, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares en fecha 21 de junio de 2018 y publicada, junto con la normativa urbanística, en el BOCM nº 186 de 6 de agosto del mismo año.

Se trata de un ámbito de uso característico industrial para el que el PGOU estableció de manera directa su ordenación detallada. No obstante, y en base a la previsión establecida a tales efectos por el PGOU, con posterioridad se formuló un Plan Especial que fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario municipal el 18 de febrero de 2016. Dicho Plan Especial tuvo por objeto, a grandes rasgos, reconsiderar el viario interior que se preveía como prolongación de la actual calle *Sierra de Guadarrama* localizada al sureste del ámbito, en el colindante polígono *Las Fronteras*, de modo que atravesase la UE-13 por el sur para bordearla por su límite oeste. Con esta finalidad el citado Plan Especial planteó un circuito viario conformado por dos anillos que permitía la generación de cinco (5) nuevas parcelas industriales en continuidad con el colindante Polígono *Las Fronteras*. Asimismo, con ello se perseguía garantizar la no afección de la vía pecuaria denominada *Vereda del Sedano* localizada al oeste de la unidad de ejecución, estableciendo un espacio complementario libre de edificación que además sirviese como protección respecto de las infraestructuras colindantes.

No obstante, en el año 2018 ha tenido lugar la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Especial aprobado en el 2016, siendo que esta reciente revisión se corresponde con la vigente ordenación detallada aplicable a la UE-13. La Revisión del Plan Especial de Mejora Urbana (en adelante, también denominada **“Revisión del PEMU”**) se planteó a la vista de una nueva solución viaria adoptada en el nudo entre la autovía A-2 y la carretera M-45 que permite dar salida al tráfico rodado procedente del Polígono *Las Fronteras*. Asimismo, la nueva ordenación plantea la configuración de una gran parcela destinada a uso logístico mediante la eliminación de los originarios viarios locales proyectados, de modo que ello permita la implantación de naves de almacenaje y distribución de gran dimensión.

En última instancia, se mantiene la franja de espacios libres planteada como protección en la zona oeste del ámbito y se genera una parcela que integra el trazado del colector de saneamiento a su paso por el sureste de la UE-13.

Por tanto, la ordenación pormenorizada vigente hace corresponder el ámbito de la UE-13 con la delimitación de una única unidad de ejecución, en la que se genera una parcela industrial destinada a actividades logísticas que cuenta con una superficie de 44.736 m<sup>2</sup>s y a la que se la asigna una edificabilidad de 53.156 m<sup>2</sup>c, más tres (3) parcelas destinadas a usos públicos de red viaria, zona verde de espacios libres y servicios de infraestructuras.

Se adjuntan como **Anexos 4, 5, y 6**, respectivamente, el Plano “P.1.- Situación y emplazamiento” de la UE-13; el Plano “P.2.- Delimitación, topográfico y ortofoto”; y el Plano “P.3.- Planeamiento vigente que desarrolla”.

**V.-** Que, la totalidad del ámbito de la UE-13 se encuentra incluido en zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas originadas en la operación y sobrevuelo de aeronaves a baja altura debido a su localización en proximidad a las instalaciones del *Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas* y bajo las trayectorias de maniobra de las aeronaves; así como por las servidumbres aeronáuticas legales derivadas de dicho *Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas* así como por la *Base aérea militar de Torrejón de Ardoz*.

Dichas servidumbres suponen limitaciones respecto de la altura de las edificaciones, así como respecto de las actividades a desarrollar en el ámbito, por lo que la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación requerirá el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 de 24 de febrero, modificado por el RD 297/2013, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa urbanística de la ordenación detallada de la UE-13.

**VI.-** Que, asimismo, la ordenación vigente establecida en la Revisión del PEMU para la UE-13 imputa al mismo la ejecución de una serie de obras de adecuación y acondicionamiento de la vía pecuaria denominada *Vereda de Sedano* que se localiza a lo largo del lindero oeste del ámbito.

**VII.-** Que, al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado incluido en una unidad de ejecución que requiere una distribución de beneficios y cargas, corresponde la iniciativa de su desarrollo por el Sistema de Compensación a los propietarios de terrenos que lo conforman. Por tanto, la actividad de ejecución se podrá desarrollar, según prescriben los artículos 106 y siguientes y 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su caso, mediante la formulación de un Convenio Urbanístico de Ejecución según se regula en el artículo 106.2 y con el contenido previsto en el artículo 246 de la misma Ley autonómica.

**VIII.-** Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la entonces propietaria de los terrenos de carácter privado que conforman la UE-13, presentó Iniciativa para la gestión de dicho ámbito urbanístico por ejecución directa de la propietaria, siendo que ésta fue estimada por acuerdo plenario del Ayuntamiento de San Fernando de Henares adoptado en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2014 y en la que asimismo se acordó el inicio de las actuaciones para la tramitación del correspondiente convenio urbanístico. Asimismo, con motivo de dicha solicitud de iniciativa privada fue presentada propuesta de Proyecto de Urbanización de la UE-13, siendo que en la actualidad se encuentra en fase de tramitación.

**IX.-** Que, de conformidad con el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la iniciativa para la aplicación y definición del Sistema de Compensación se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, la propuesta de Bases de Actuación y Estatutos que debería acompañar a dicha iniciativa podrá ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico, con el contenido previsto en su artículo 246. Por tanto, en base a lo establecido en el artículo 108.2 c) de la Ley 9/2001, la gestión de esta actividad de ejecución se llevará a cabo directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sin necesidad de constituir Junta de Compensación previa tramitación de la correspondiente propuesta de bases de actuación y estatutos.

**X.-** Que, en consecuencia, mediante el presente convenio se da cumplimiento a los requisitos documentales y de contenido requeridos en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación a los convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento, definiendo en todos sus detalles el régimen de dicha ejecución. Especialmente, y según lo establecido en el apartado tercero del referido artículo, mediante el presente se establecen las bases de la actuación urbanística, incluida la programación temporal de la urbanización; las garantías que aseguran la correcta ejecución de la urbanización; se cuantifican los deberes legales de cesión y se determina la forma en que éstos serán cumplidos; se establece el procedimiento de liquidación final de la actuación; se recoge la conservación pública de la urbanización una vez ésta sea ejecutada; y se señala el resto de compromisos que voluntariamente asume el propietario único de los terrenos.

**XI.-** Que de conformidad con el artículo 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la ejecución de una actuación integrada corresponda a un único sujeto, la reparcelación podrá ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico entre aquél y la Administración actuante que contenga las correspondientes operaciones reparcelatorias. En este sentido, este Convenio cumple con los requisitos documentales y de contenido que se exigen a las operaciones reparcelatorias en cuanto, entre otros aspectos, se señalan los antecedentes y peculiaridades que caracterizan a las mismas; se recoge el modo en que se da cumplimiento a las determinaciones de ordenación que se desarrollan; se describe la unidad reparcelable, así como los criterios aplicados y, en general, se aportan las debidas motivaciones; se relacionan a los propietarios e interesados; se establece la adjudicación de fincas resultantes, la cuenta de liquidación provisional y la afección de las fincas de resultado al pago de su saldo; y finalmente se incluye la documentación gráfica exigida.

Por tanto, en virtud de este Convenio que, tal y como se ha señalado, tiene carácter reparcelatorio, se lleva a cabo la equidistribución interna de beneficios y cargas de la unidad de ejecución produciéndose la subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las de resultado, en su mismo estado y condiciones y sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento, siendo que su firmeza determinará asimismo la cesión a favor del Ayuntamiento de San Fernando de Henares de los suelos que legalmente correspondan.

Supuesto lo anterior, en el marco de sus respectivas competencias y a efectos de la consecución de los intereses gestionados por cada una de ellas, la Administración Pública interviniente y la mercantil SELP, puestas de común acuerdo, suscriben el presente convenio, en base a las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **1.- Objeto, ámbito y régimen jurídico.**

**1.1-** El presente Convenio se redacta al amparo de los artículos 18.1, 86.4 y 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sustitución de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, al objeto de definir la totalidad de las condiciones y términos de la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución denominada “UE-13” conforme se establece en la vigente Revisión del PEMU, al que se hace referencia en los Expositivos del presente, con el contenido establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuantificando los deberes legales de cesión, la forma en la que serán cumplidos, concretando las garantías ofrecidas por SELP, así como la

programación temporal y ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

En consecuencia SELP, en su condición de propietaria única de la totalidad de terrenos de carácter privado de la citada UE-13, asume la Iniciativa para la aplicación del Sistema de Compensación y el conjunto de las cargas de urbanización imputables a la misma por razón de la aportación de sus terrenos, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que resulte definitivamente aprobado por el órgano municipal competente y según los compromisos de urbanización que se establecen en el apartado 2 de esta Estipulación.

Asimismo, en base a lo establecido en el artículo 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante el presente Convenio se establecen las operaciones reparcelatorias de la Unidad de Ejecución. Por tanto, según lo previsto en los artículos 86 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 101 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicable de manera supletoria, se transforman las fincas y derechos afectados por la actuación urbanística de la UE-13 para así adaptarlos a sus determinaciones de ordenación, estableciendo el reparto de los aprovechamientos asignados, así como la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo a favor de la única titular de terrenos privados.

**1.2.-** El ámbito objeto del presente Convenio se corresponde con la unidad de ejecución delimitada por la Revisión del Plan Especial de Mejora aprobada en el 2018 a la que se hace referencia en el Expositivo IV, cuya superficie asciende a un total de 56.540 m<sup>2</sup>s, de conformidad con el levantamiento topográfico efectuado sobre el que se formula el Plano “*P.2.- Delimitación, topográfico y ortofoto*” que figura como Anexo 5 en el presente.

**1.3.-** El suelo comprendido en el ámbito territorial de la UE-13 se encuentra clasificado formalmente como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado (SUNC) y, en consecuencia, será de aplicación el régimen jurídico que para dicha categoría de suelo establece la legislación urbanística vigente.

**1.4.-** La actuación urbanística de la UE-13 se ejecutará mediante el Sistema de Compensación previsto en el Capítulo IV, Título III, Sección Tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y se regirá por lo dispuesto tanto en el presente Convenio, como en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y la estatal que resulte de aplicación.

**1.5.-** SELP formulará y presentará al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, instando su tramitación, cuantos documentos urbanísticos se juzguen necesarios o requiera dicha Administración actuante para la correcta gestión del ámbito y la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos incluidos en dicho ámbito adquieran la condición de solar.

## **2.- Compromisos de urbanización.**

### **2.1.- Ejecución material de las obras de urbanización**

La ejecución urbanística de la Revisión del PEMU de la UE-13 implica la realización de las obras precisas y necesarias para posibilitar la materialización de la ordenación pormenorizada establecida para dicho ámbito, incluyendo todos los conceptos enumerados en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme con el Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente.

## **2.2.- Reparto de los costes de la urbanización**

Los costes derivados de la completa urbanización de la Unidad de Ejecución UE-13 serán asumidos por SELP en su condición de promotora de la actuación, con la finalidad de dotar a las parcelas resultantes del planeamiento de los servicios obligatorios para adquirir la condición de solar.

## **2.3.- Contratación de obras de urbanización**

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por contratista idóneo que SELP designe. En cualquier caso, el contrato de ejecución de obras garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y los mismos criterios regirán la ejecución de las obras de edificación, en su caso.

## **3. – Ocupantes legales de inmuebles y derechos de realojo.**

Se señala que en el ámbito de la UE-13 no existen ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual y que por resultar necesario su desalojo deba SELP garantizar su derecho de realojo y/o retorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 19.1 b) RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 18.2 e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, SELP se compromete a mantener el ámbito de la UE -13 libre de ocupaciones ilegales hasta la completa recepción de las obras de urbanización, adoptando cuantas medidas se estimen necesarias para su efectivo cumplimiento.

## **4.- Programación temporal de la urbanización y la edificación.**

**4.1.-** Como se ha indicado en puntos anteriores, la ordenación interior establecida para el ámbito de la UE-13, que se plasma en las operaciones reparcelatorias que se efectúan en virtud del presente Convenio, se configura a través de una gran parcela de uso lucrativo industrial destinada a actividades logísticas que tendrá acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y demás servicios. Dispone asimismo de tres (3) parcelas destinadas, respectivamente, a red viaria local, zona verde local de espacios libres y servicios de infraestructuras. Se trata, por tanto, de un nuevo Área Homogénea en suelo urbano en la categoría de no consolidado (SUNC).

**4.2.-** Atendiendo a las circunstancias descritas en el cuerpo del presente Convenio, SELP podrá solicitar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, cuyo régimen y regulación se regirá por lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**4.3.-** Los plazos previstos son los siguientes:

- a) El inicio de las obras de urbanización tendrá lugar al día siguiente a la firma del Acta de Replanteo, según el artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- b) Se establece un plazo de seis (6) meses para la finalización de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito, a ejecutar en una única fase, siendo que así será recogido en el Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente.
- c) Se establece un plazo de garantía de un (1) año a contar desde la recepción de las obras de urbanización en base a la previsión contenida en el artículo 135.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**4.4.-** El plazo para la finalización de las obras de edificación será la que se fije en la Licencia de Obras.

**4.5.-** Para conceder la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, y según queda establecido en los artículos 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, SELP asumirá expresa y formalmente los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización y la edificación y de formalizar, en su caso, la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes y, además, que hayan adquirido firmeza en vía administrativa las operaciones reparcelatorias.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Asimismo, SELP prestará garantía para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas por el importe que a estos efectos establezcan los servicios municipales, en cualquiera de las formas admitidas de conformidad con la normativa aplicable.

Una vez firmado el Acta de Recepción de obras procederá la devolución de las garantías constituidas a las que se refiere el párrafo anterior, en la cuantía que exceda el 10% del importe total previsto de las obras de urbanización exigido en el artículo 108.1. b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación a su correcta ejecución.

## **SEGUNDA.- GARANTÍAS OFRECIDAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior para el caso en que se solicite simultanear las obras de urbanización y de edificación, SELP en todo caso constituirá una garantía mínima del 10% del importe total previsto para las obras de urbanización, con carácter previo a su comienzo, conforme a lo exigido en el artículo 108.1 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha garantía se prestará en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de aplicación y deberán constituirse a requerimiento de los servicios técnicos competentes del Ayuntamiento de San Fernando de Henares en los plazos que a tal efecto se señalen.

La devolución de esta garantía se producirá transcurrido un (1) año a contar desde la recepción total de las obras de urbanización.



### **TERCERA.- OPERACIONES REPARCELATORIAS.**

#### **1.- Bases de las operaciones reparcelatorias.**

**1.1.-** Este Convenio contiene las operaciones reparcelatorias de la Unidad de Ejecución denominada UE-13, de conformidad con las determinaciones generales y criterios de reparcelación que se establecen en los artículos 86 y 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículos 101 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicable de manera supletoria.

Por tanto, mediante el presente Convenio se persiguen las siguientes finalidades:

- Localizar los terrenos de cesión obligatoria y la parcela edificable que se adjudica. Todo ello con el alcance preciso para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística; artículos 23 y 68 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana relativo a las operaciones y expedientes de distribución de beneficios y cargas; así como los artículos 6, 7 y concordantes del Real Decreto 1.093/1997, 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.
- Adjudicar al Ayuntamiento de San Fernando de Henares las parcelas de cesión obligatoria destinadas a dotaciones públicas.
- Adjudicar la única parcela lucrativa que resulta a favor de SELP en su condición de única propietaria de suelo privado que se aporta a las presentes operaciones, por las razones que más adelante se establecen.
- Sustituir el deber legal de cesión a favor del Ayuntamiento de San Fernando de Henares correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, por su equivalente económico, de conformidad con lo establecido en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.
- Proceder a la subrogación real de las fincas aportadas por las fincas resultantes de la ejecución.

**1.2.-** La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la firmeza en vía administrativa del acuerdo en virtud del cual se aprueben las operaciones reparcelatorias, según resulta del artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, SELP y, en su nombre, el contratista por éste designado, podrán ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

**1.3.-** Habida cuenta de que sobre el ámbito que se reparcela existen una serie de construcciones y edificaciones que, no habiendo llegado a acceder al Registro de la Propiedad, serán demolidas, éstas no serán trasladadas a las parcelas de resultado.

**1.4.-** La adjudicación de terrenos derivada de las operaciones reparcelatorias incluidas en este Convenio se encuentran exentas, con carácter permanente, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrá la consideración de transmisión del dominio a los efectos de la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con los artículos 88.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 23.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de

octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

## 2.- Circunstancias de las dotaciones existentes en el ámbito.

El planeamiento vigente establece como dotación existente ya obtenida en el ámbito de la UE-13, una superficie de 3.384 m<sup>2</sup>s que se corresponde con parte de la actual Calle *Sierra de Aitana*, siendo que la misma se deduce de la superficie del ámbito que genera aprovechamiento y no interviene en el reparto de beneficios y cargas.

En todo caso, las dotaciones del ámbito se completan con el resto de viario y zona verde local de espacios libres, así como el servicio de infraestructuras de nueva creación establecidos por la ordenación detallada vigente.

La regulación de la titularidad y la configuración geométrica de las dotaciones existentes en el ámbito se establece en las operaciones reparcelatorias que se recogen en el presente Convenio junto con la plasmación gráfica contenida en los planos y demás documentación que se anexa.

## 3.- Aprovechamiento y coeficientes de ponderación de los usos cualificados.

Para la UE-13 se determina una (1) parcela de uso lucrativo industrial destinado a actividades logísticas, más tres (3) parcelas destinadas a usos públicos de *red viaria* local, *zona verde* local de espacios libres y *servicios de infraestructuras* en los términos que se reflejan en la siguiente tabla:

| USOS                          | ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PEMU UE-13 |                                                 |                                  |                         |                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------|
|                               | Superficie suelo (m <sup>2</sup> s)           | Coef. Edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) | Edific. Total (m <sup>2</sup> c) | Coeficiente ponderación | Aprovech. (uas) |
| <b>Subtotal lucrativo</b>     | <b>44.736</b>                                 | <b>1,18822</b>                                  | <b>53.156</b>                    | <b>1,00</b>             | <b>53.156</b>   |
| Industrial (I-UE-13)          | 44.736                                        | 1,18822                                         | 53.156                           | 1,00                    | 53.156          |
| <b>Subtotal Redes Locales</b> | <b>11.804</b>                                 | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                | <b>-</b>        |
| Red Viaria Local (RU-RV)      | 4.078                                         | -                                               | -                                | -                       | -               |
| Zona Verde Local (ZV-VI)      | 4.617                                         | -                                               | -                                | -                       | -               |
| Servicios Infraestructuras    | 3.109                                         |                                                 |                                  |                         |                 |
| <b>TOTAL UE-13</b>            | <b>56.540</b>                                 |                                                 | <b>53.156</b>                    |                         | <b>53.156</b>   |

Fuente: Apartado 3.2 del la Revisión del PEMU de la UE-13 de 2018

Por tanto, partiendo de la edificabilidad máxima homogeneizada, el coeficiente de edificabilidad del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.4 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se corresponde con 1,18822 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.

$$53.156,00 \text{ m}^2\text{cuc} / 56.540,00 \text{ m}^2\text{s} = 1,18822 \text{ m}^2\text{cuc/m}^2\text{s}.$$

## 4.- Cuotas de participación, rescate de plusvalías, cesión para redes locales y equidistribución.

### 4.1.- Cuotas de participación

Tal y como se ha señalado, SELP es la única titular del suelo privado que se aporta a las presentes operaciones reparcelatorias, por lo que le corresponde el 100% de la cuota de participación en el ámbito.

#### 4.2.- Rescate de plusvalías: cesión de aprovechamiento lucrativo privado.

Por otra parte, se tiene en cuenta que el ámbito de la UE-13 conforma un nuevo Área Homogénea en suelo urbano en la categoría de no consolidado (SUNC). Por tanto, en el proceso de ejecución del citado ámbito, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, resulta necesario ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie, libre de cargas de urbanización, susceptible de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, para así garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos en los artículos 4 y 18.1 b) del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El 10% de aprovechamiento en la UE-13 se corresponde con un total de 5.315,6 unidades de aprovechamiento.

$$53.156 \text{ u.a.} \times 10\% = \mathbf{5.315,6 \text{ u.a.}}$$

Por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 de Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los terrenos que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas y, si ello no fuese posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico para su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

En este caso concreto, la materialización del 10 % del aprovechamiento municipal en forma de una parcela de reducidas dimensiones daría lugar a un activo de escaso interés, de dimensión insuficiente y carente de funcionalidad, incompatible con los requerimientos operativos del uso logístico del ámbito. En consecuencia, se justifica su monetización, lo que garantiza una gestión más eficiente del aprovechamiento municipal conforme al interés público y a los principios de racionalidad urbanística. Por tanto, mediante el presente se pacta la monetización del 10% de cesión municipal, en los términos que a continuación se señalan en el apartado 4.4.

Establecido lo anterior, las cuotas de participación y aprovechamientos que corresponden a SELP en función de los suelos que aporta y asimismo al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, considerando el deber legal de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor de este último, se reflejan en la siguiente tabla:

| TITULAR                                 | SUPERFICIE<br>APORTADA<br>(m2s) | CUOTA DE<br>PARTICIPACIÓN<br>s/ suelo privado<br>aportado | APROVECHAMIENTO<br>SUSCEPTIBLE DE<br>APROPIACIÓN (90%) | RESCATE<br>DE<br>PLUSVALÍAS<br>(10%) |
|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| "SELP (SAN FERNANDO 1), S.L.U."         | 53.156,00                       | 100%                                                      | 47.840,40                                              | 0,00                                 |
| AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES | 3.384,00                        | 0%                                                        | 0,00                                                   | 5.315,60                             |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>56.540,00</b>                | <b>100%</b>                                               | <b>53.156,00</b>                                       |                                      |

#### 4.3.- Cesión para redes locales

En el ámbito de la UE-13 se ha definido detalladamente la superficie de cesión para las redes locales. Las nuevas redes públicas locales estarán formadas por tres (3) parcelas destinadas, una de ellas a *zona verde pública* local de espacios libres (ZU-ZV-1), otra parcela a *Servicio de Infraestructuras* (ZU-RV), así como una superficie destinada a *red viaria* (ZU-RV) en los siguientes términos:

| REDES PÚBLICAS LOCALES |                               |                  |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| PARCELA                | USO                           | SUPERFICIE (m2s) |
| ZU-RV                  | RED VIARIA LOCAL              | 4.078            |
| ZU-ZV-1                | ZONA VERDE LOCAL              | 4.617            |
| SI                     | SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS | 3.109            |
| <b>TOTAL</b>           |                               | <b>11.804</b>    |

Estas parcelas destinadas a *zonas verdes*, *servicios de infraestructura* y *red viaria* son de cesión obligatoria, urbanizada y gratuita a favor del Ayuntamiento de San Fernando de Henares. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación de las operaciones reparcelatorias contenidas en este convenio determinará la cesión de derecho de las anteriores parcelas para redes públicas locales al Ayuntamiento de San Fernando de Henares en pleno dominio y libres de cargas.

#### 4.4.- Equidistribución.

Partiendo de los derechos de aprovechamiento que corresponden a SELP en la UE-13 y con la finalidad de distribuir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de su ordenación urbanística y ejecución, se ha tenido en cuenta lo siguiente.

a) Las específicas condiciones de ordenación pormenorizada que se desarrolla.

El documento de Revisión del PEMU de la UE-13 incorpora una ordenanza particular para el uso lucrativo industrial “*Industrial UE-13*” (I-UE.13) la cual efectúa, a su vez, una serie de remisiones a la Ordenanza ZUI-2 grado 1º del PGOU de San Fernando de Henares. Dicha normativa particular “I-UE.13” establece todos los parámetros urbanísticos aplicables al uso, siendo que las condiciones de parcela establecidas constriñen las posibilidades de materializar la adjudicación que corresponde al Ayuntamiento de San Fernando de Henares en concepto de recate de plusvalías generadas por la actuación urbanística en una parcela independiente.

Considerando lo anterior, mediante el presente se ha optado por establecer la adjudicación de única parcela lucrativa resultante a favor de SELP, acudiendo a la monetización o sustitución de la cesión gratuita, a favor del Ayuntamiento, de terrenos edificables en que materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, por su equivalente económico y de cara a su incorporación al patrimonio municipal de suelo. A tales efectos, y de conformidad con el artículo 114.5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se señala que los valores establecidos para el cálculo de la referida monetización que se acuerda, basados en el informe de la arquitecto municipal, fechado el 10 de diciembre de 2025, que se incorpora como **Anexo 7** al presente Convenio, tendrá un plazo de validez de un (1) año, a contar desde su aprobación.

En consecuencia, considerando que el valor que se asigna a la unidad de aprovechamiento de la UE-13 asciende a 199,77 €/ua, resulta como importe total de la monetización que se acuerda la cantidad de un millón sesenta y un mil ochocientos novena y siete euros, con cuarenta y un céntimos de euro.

$$5.315,6 \text{ u.a.} \times 199,77 \text{ €/u.a.} = 1.061.897,41 \text{ €}$$

En consecuencia, SELP se compromete a constituir garantía a favor del Ayuntamiento de San Fernando de Henares por cuantía equivalente al importe total de la monetización pactada, con carácter previo a la ratificación del texto definitivo del Convenio por parte del Pleno del Ayuntamiento. En todo caso, SELP se compromete asimismo a efectuar el abono del importe establecido en concepto de monetización a favor del Ayuntamiento en los siguientes plazos:

- El 20%, en el plazo de un (1) mes a contar desde la firma del Convenio Reparcelatorio tras la ratificación de su texto definitivo por el Ayuntamiento.
- El 20%, en el plazo de un (1) mes a contar desde el acta de formalización de replanteo de las obras de urbanización.
- El 20%, en el plazo de un (1) mes a contar desde la obtención del permiso de la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización. En el caso de no solicitar dicha simultaneidad, se acumulará el pago con el siguiente.
- El 40%, en el plazo de un (1) mes a contar desde el acto de formalización del acta de recepción de las obras de urbanización.

#### **5. – Cuenta de Liquidación Provisional y Cuotas de Afección**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Cuenta de Liquidación Provisional de la UE-13 incorpora los costes de las obras de urbanización, así como los gastos de urbanización y proyectos que debe acometer la propietaria de los terrenos para llevar a efecto la transformación de la naturaleza del suelo hasta convertirlo en solares.

En todo caso, a continuación, se establecen de forma diferenciada las distintas partidas de costes, reflejando asimismo la imputación subjetiva de todas ellas a favor de SELP, así como los saldos que resultan, habida cuenta de que no resulta necesario acudir a efectuar compensaciones económicas dado que no resulta necesario acudir a adjudicaciones por exceso y/o defecto:

| CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL<br>U.E.-13                                                              |              |                                    |                |                |                |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| PARTIDAS                                                                                                  | IMPORTES     | IMPUTACIONES                       |                |                |                | SALDO<br>RESULTANTE |
|                                                                                                           |              | SELP SAN FERNANDO DE HENARES, SILU |                | COMPENSACIONES |                |                     |
|                                                                                                           |              | Cuota (%)                          | Importe        |                |                |                     |
| 1.- GASTOS ORDINARIOS DE URBANIZACIÓN                                                                     |              |                                    |                |                |                |                     |
| 1.1.- Obras de red viaria interior (demoliciones, pavimentacion y señalización) (P.E.C.)                  | 171.757,26 € |                                    |                |                |                |                     |
| 1.2.- Obras de abastecimiento de agua potable (P.E.C.)                                                    | 52.445,99 €  |                                    |                |                |                |                     |
| 1.3.- Obras de saneamiento, red unitaria (P.E.C.)                                                         | 89.810,31 €  |                                    |                |                |                |                     |
| 1.4.- Obras de suministro de energía eléctrica. Red de Media Tensión<br>Centro de Seccionamiento (P.E.C.) | 72.155,82 €  |                                    |                |                |                |                     |
| 1.5.- Obras de alumbrado público (P.E.C.)                                                                 | 23.107,88 €  |                                    |                |                |                |                     |
| 1.6.- Obras de Telecomunicaciones (P.E.C.)                                                                | 5.486,73 €   |                                    |                |                |                |                     |
| 1.7.- Obras de jardinería, Mobiliario Urbano y Red de Riego (P.E.C.)                                      | 45.105,56 €  |                                    |                |                |                |                     |
| 1.8.- Estudio de Seguridad y Salud (P.E.C.)                                                               | 11.472,24 €  |                                    |                |                |                |                     |
| 1.9.- Gestión de residuos (P.E.C.)                                                                        | 14.833,02 €  |                                    |                |                |                |                     |
| 1.10.- Control de calidad (P.E.C.)                                                                        | 6.456,92 €   |                                    |                |                |                |                     |
| 1.12.- Honorarios técnicos y de gestión + Dirección de Obras                                              | 134.850,00 € |                                    |                |                |                |                     |
| 1.13.- Tasas, aranceles, publicaciones, etc.                                                              | 10.000,00 €  |                                    |                |                |                |                     |
| Total                                                                                                     | 637.481,73 € | 100,00%                            | 637.481,73 €   | 0,00 €         | 637.481,73 €   |                     |
| 2.- OTROS GASTOS                                                                                          |              |                                    |                |                |                |                     |
| 2.1.- Acondicionamiento de Vía Pecuaria (P.E.C.)                                                          | 88.057,69 €  | 100,00%                            | 88.057,69 €    | 0,00 €         | 88.057,69 €    |                     |
|                                                                                                           | 88.057,69 €  | 100,00%                            | 88.057,69 €    | 0,00 €         | 88.057,69 €    |                     |
| 3.- VIABILIDADES DE SUMINISTRO DE COMPAÑÍAS                                                               |              |                                    |                |                |                |                     |
| 3.1.- Viabilidad de suministro. Trabajos de refuerzo de subestación de Iberdrola.                         | 118.024,22 € | 100,00%                            | 118.024,22 €   | 0,00 €         | 118.024,22 €   |                     |
| 3.2.- Trabajos de extensión de red necesarios para conexión a subestación. Iberdrola                      | 900.000,00 € | 100,00%                            | 900.000,00 €   | 0,00 €         | 900.000,00 €   |                     |
| Subtotal                                                                                                  | 118.024,22 € | 100,00%                            | 1.018.024,22 € | 0,00 €         | 1.018.024,22 € |                     |
| TOTAL                                                                                                     | 843.563,64 € |                                    | 1.743.563,64 € | 0,00 €         | 1.743.563,64 € |                     |

No obstante, la presente Cuenta de Liquidación se entiende sin perjuicio de los ajustes económicos o materiales que, resultandos necesarios, hubiesen de reflejarse en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

En base a lo anterior y según lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 1.093/1997, la finca de resultado lucrativa que se describe en el presente, resulta afecta al cumplimiento de la obligación de urbanizar y a los demás deberes dimanantes del Proyecto y de la legislación urbanística, considerando las imputaciones que se reflejan en la Cuenta de Liquidación Provisional a su adjudicataria y a reservas de lo que resulte de la Cuenta de Liquidación Definitiva, una vez ejecutadas las obras y demás cargas de urbanización en su totalidad.

## 6. – Operaciones reparcelatorias.

### 6.1.- Fincas aportadas

Las fincas que se aportan a las presentes operaciones reparcelatorias por parte de SELP y del Ayuntamiento de San Fernando de Henares se corresponden con el siguiente resumen.

| Fincas Aportadas UE-13 |                      |                  |                                |                            |                                                                  |                    |                     |             |                                         |
|------------------------|----------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------------|
| Nº FINCA APORTADA      | DATOS REGISTRALES    |                  | SUPERFICIE REAL APORTADA (m²s) | DIFERENCIA DE CABIDA (m²s) | REFERENCIA CATASTRAL                                             | AFECCIÓN A LA U.E. | CARGAS Y GRAVÁMENES | TITULARIDAD |                                         |
|                        | Nº Finca             | Superficie (m²s) |                                |                            |                                                                  |                    |                     | %           | Titular                                 |
| FA 1                   | 19.490               | 53.500,00        | 53.156,00                      | 344,00                     | parte de la ref. 7079901VK5767N0001DQ y parte sin ref. catastral | Total              | No                  | 100%        | “SELP (SAN FERNANDO 1), S.L.U.”         |
| FA 2                   | Pte. inmatriculación |                  | 3.384,00                       | 0,00                       | sin ref. catastral                                               | Total              | No                  | 100%        | AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES |
| TOTAL                  |                      |                  | 56.540,00                      |                            |                                                                  |                    |                     |             |                                         |

En todo caso, en el **Anexo 8**, se recoge de manera extensa la descripción de dichas fincas aportadas, junto con el resto de sus datos registrales y correcciones procedentes, en su caso; su título de adquisición; su identificación catastral; su superficie; sus cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que le afecten; y, en su caso, los elementos a indemnizar.

Asimismo, se incorpora en dicho Anexo 8 una “Tabla Resumen de Fincas Aportadas al APE 21.7-M” y como **Anexo 11** el Plano de “Fincas aportadas a la UE-13”.

### 6.2.- Parcelas de resultado

Las fincas que resultan de las presentes operaciones reparcelatorias, como consecuencia de la ordenación urbanística pormenorizada que se ejecuta, se corresponden con el siguiente resumen.

| Parcelas de Resultado UE-13 |                      |                  |                  |                                |                    |                                         |
|-----------------------------|----------------------|------------------|------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| PARCELAS LUCRATIVAS         |                      |                  |                  |                                |                    |                                         |
| FINCA                       | USO                  | NORMA ZONAL      | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c) | APROV. (u.a.)      | ADJUDICATARIO                           |
| I-UE-13                     | Industrial           | I-UE-13 del PEMU | 44.736,00        | 53.156,00                      | 53.156,00          | “SELP (SAN FERNANDO 1), S.L.U.”         |
| TOTAL LUCRATIVO             |                      |                  | 44.736,00        | 53.156,00                      | 53.156,00          |                                         |
| PARCELAS NO LUCRATIVAS      |                      |                  |                  |                                |                    |                                         |
| FINCA                       | USO                  | NORMA ZONAL      | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c) | APROVECHAM. (u.a.) | ADJUDICATARIO                           |
| ZU-RV                       | Red viaria (ZU RV)   |                  | 4.078,00         | 0,00                           | 0,00               | AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES |
| ZU-ZV-1                     | Zona Verde (ZU-ZV-1) |                  | 4.617,00         | 0,00                           | 0,00               |                                         |
| SI                          | ZU-RV                |                  | 3.109,00         | 0,00                           | 0,00               |                                         |
| TOTAL NO LUCRATIVO          |                      |                  | 11.804,00        | 0,00                           | 0,00               |                                         |
| TOTAL UE-13                 |                      |                  | 56.540,00        | 53.156,00                      | 53.156,00          |                                         |

En todo caso, en el **Anexo 9**, se describen extensamente las referidas fincas de resultado, junto con la indicación de sus adjudicatarios, la determinación de las cargas y gravámenes, en su caso, así como las cuotas de afección a las obligaciones de urbanización de conformidad con lo señalado en el artículo 7.9 del RD 1.093/1997, de 4 de julio.

En dicho Anexo 10 también se incluye una "Tabla Resumen de Parcelas de Resultado en la UE -13", así como las coordenadas georreferenciadas de los vértices de cada una de las parcelas que asimismo se reflejan en el Plano nº 7 "Georreferenciación de Fincas de Resultado" que se adjunta al presente como **Anexo 14** (Sistema de referencia ETRS 89, coordenadas U.T.M., huso 30).

Por otra parte, como **Anexo 10** se incluye una "Tabla Resumen de Correlación de Fincas Aportadas y Parcelas de Resultado en la UE-13"; como **Anexo 12** un Plano de "Parcelas de Resultado en la UE-13" y como **Anexo 13**, un Plano de "Superposición de Fincas Aportadas Parcelas de Resultado en la UE-13".

## 7. – Inscripción de las operaciones reparcelatorias

Las operaciones reparcelatorias contenidas en el presente Convenio serán inscritas en el Registro de la Propiedad, una vez haya adquirido firmeza el acuerdo aprobatorio de las mismas, en atención a lo previsto en los artículos 23.6 y 68 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana relativo a las operaciones y expedientes de distribución de beneficios y cargas, mediante el otorgamiento de la correspondiente certificación administrativa por parte del Ayuntamiento con el contenido previsto en el artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística,



así como en los artículos 6, 7 y concordantes del Real Decreto 1.093/1997, 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 consecuencia, se solicitarán del Registro de la Propiedad la práctica de las siguientes operaciones:

- Que sobre la finca aportada FA 1 correspondiente a la registral FR 19.490, se practique una rectificación de cabida en los términos que se describen en el Anexo 8 del presente Convenio tras describir dicha finca.
- La inmatriculación de la finca destinada a viario de uso público que aporta el Ayuntamiento de San Fernando de Henares como FA 2, de conformidad con lo establecido en el artículo 30.2 del RD 1093/1997, de 4 de julio.
- La inscripción de las fincas resultantes de las operaciones reparcelatorias en los términos descritos en el Anexo 9 del presente Convenio por subrogación real de las fincas aportadas o bien derivado de deberes legales de cesión a favor de la Administración actuante, así como la inscripción de la cuota de afección urbanística sobre la Finca de resultado "I-UE-13" y las adjudicaciones correspondientes.
- La anotación sobre la Finca de resultado "I-UE-13", en los términos en que se describe en el Anexo 9 del presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 65 del RDLeg. 7/2015, de 30 de octubre, la afección a servidumbres aeronáuticas.
- La aplicación de las exenciones tributarias previstas en la legislación vigente para las actuaciones urbanísticas en su calidad de Liquidador del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### **CUARTA.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA.**

1.- Una vez que SELP reciba de la empresa constructora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Planeamiento y Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento de San Fernando de Henares y serán recibidas por éste, en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el plazo no superior a tres (3) meses, siempre y cuando se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado y se encuentren en buen estado.

2.- La recepción de las obras de urbanización corresponde a la Corporación local, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

3.- De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde u órgano en que se encuentre desconcentrada y/o delegada la competencia, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o Concejál u órgano en que se encuentre desconcentrada y/o delegada la competencia. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta, y en la misma se hará constar su cumplimiento.

4.- Si en el momento de la recepción las obras éstas se encontrasen en buen estado y hubieran sido

ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de ésta el plazo de garantía de un (1) año.

5.- Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos.

6.- La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por el promotor como responsable de la ejecución.

7.- Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes y constituyan unidades funcionales a tales efectos.

8.- En el caso de que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el plazo de tres (3) meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por el responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

9.- La conservación de la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Ayuntamiento. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, el mantenimiento será por cuenta del promotor.

#### **QUINTA.- PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.**

1.- No podrá llevarse a cabo la edificación de la parcela lucrativa que resulta sino a partir del momento en que SELP o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia o autorización municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 19.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, SELP podrá solicitar licencia para la edificación de la Finca de resultado "I-UE-13" antes de que ésta adquiera la condición de solar, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva de las correspondientes operaciones reparcelatorias.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar. A tales efectos y con carácter general, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución esté ejecutada la urbanización básica.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y asimismo se comprometa a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se garantice o preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte pendiente.

**3.-** No se permitirá la ocupación de la edificación hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que le afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

**4.-** El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza que, en su caso, se hubiese constituido según lo referido en el apartado 2. d) precedente.

**5.-** La devolución de la garantía o fianza prestada para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación se producirá una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización.

#### **SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN.**

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas por los servicios municipales competentes las obras de urbanización, se verifique la devolución de los avales correspondientes, previamente los terrenos de cesión se encuentren libres de obstáculos físicos y hayan sido cumplidas el resto de obligaciones establecidas en el presente Convenio.

#### **SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO.**

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

#### **OCTAVA.- ENAJENACIÓN DE LOS TERRENOS.**

**1.-** Según lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en la UE-13 no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente Convenio urbanístico, debiendo hacerse constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente Convenio en la escritura notarial.

**2.-** En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento de San Fernando de Henares el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio en el registro municipal.

#### **NOVENA.- CARÁCTER DEL CONVENIO.**

1.- De conformidad con los artículos 243.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente Convenio urbanístico.

2.- En cumplimiento del artículo 248 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y a los correspondientes fines de publicidad, el presente Convenio Urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el correspondiente Registro y Archivo de Convenios Urbanísticos del Ayuntamiento.

3.- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se deberá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen, de conformidad con los artículos 65 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y con los artículos 73 y 74 del RD 1.093/1997, 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.

Las operaciones reparcelatorias contenidas en el presente Convenio serán inscritas en el Registro de la Propiedad una vez haya adquirido firmeza el acuerdo aprobatorio de las mismas, en atención a lo previsto en los artículos 23.6 y 68 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana relativo a las operaciones y expedientes de distribución de beneficios y cargas, mediante el otorgamiento de la correspondiente certificación administrativa por parte del Ayuntamiento con el contenido previsto en el artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en los artículos 6, 7 y concordantes del Real Decreto 1.093/1997, 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.

4.- Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio, quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme con las previsiones del artículo 243.4 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **DÉCIMA.- DURACIÓN DEL CONVENIO.**

El presente Convenio tendrá una duración de cuatro (4) años, contados desde su firma. Con carácter previo a su finalización, los firmantes del Convenio o la Junta de Compensación que sustituya a la Asociación, de mutuo acuerdo con el Ayuntamiento, podrán prorrogar su duración por un plazo de hasta cuatro (4) años adicionales.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO.**

1.- El presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

2.- Son causas de resolución:

- a) El mutuo acuerdo entre las partes.

b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio.

En el caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente Convenio, la declaración de tal incumplimiento se efectuará previo requerimiento, que deberá ser atendido en el plazo máximo de un (1) mes, debiendo la parte incumplidora exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar.

Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese atendido o si la contestación dada no garantizase el cumplimiento de los compromisos derivados del presente Convenio, se procederá, previa emisión por parte de los Servicios Municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución y, en su caso, el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora puedan exigirse.

Y, para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

**Por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares  
El Alcalde-Presidente**

**D. Francisco Javier Corpa Rubio**

**Por "SELP (SAN FERNANDO 1) S.L.U."**



## **ANEXOS**

- ANEXO 1.-** ESCRITURAS QUE ACREDITAN LA CAPACIDAD DE “SELP (SAN FERNANDO 1), S.L.U.”; ESCRITURA DE APODERAMIENTO A FAVOR DEL REPRESENTANTE QUE COMPARECE.
- ANEXO 2.-** NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA FINCA REGISTRAL INCLUIDA EN LA U.E.-13.
- ANEXO 3.-** CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE LA PARCELA INCLUIDA EN LA U.E.-13.
- ANEXO 4.-** PLANO P.1 “SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO” DE LA U.E.-13
- ANEXO 5.-** PLANO P.2 “DELIMITACIÓN, TOPOGRÁFICO Y ORTOFOTO” DE LA U.E.-13.
- ANEXO 6.-** PLANO P.3 “PLANEAMIENTO VIGENTE QUE DESARROLLA” DE LA U.E.-13.
- ANEXO 7.-** INFORME DE VALORACIÓN.
- ANEXO 8.-** FINCAS APORTADAS A LA UE-13.
- ANEXO 9.-** PARCELAS DE RESULTADO EN LA UE-13.
- ANEXO 10.-** TABLA RESUMEN DE CORRELACIÓN DE FINCAS APORTADAS Y PARCELAS DE RESULTADO EN LA UE-13.
- ANEXO 11.-** PLANO DE FINCAS APORTADAS A LA UE-13
- ANEXO 12.-** PLANO DE FINCAS DE RESULTADO EN LA UE-13.
- ANEXO 13.-** PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y FINCAS DE RESULTADO EN LA UE-13.
- ANEXO 14.-** PLANO DE GEORREFERENCIACIÓN DE FINCAS DE RESULTADO EN LA UE-13.