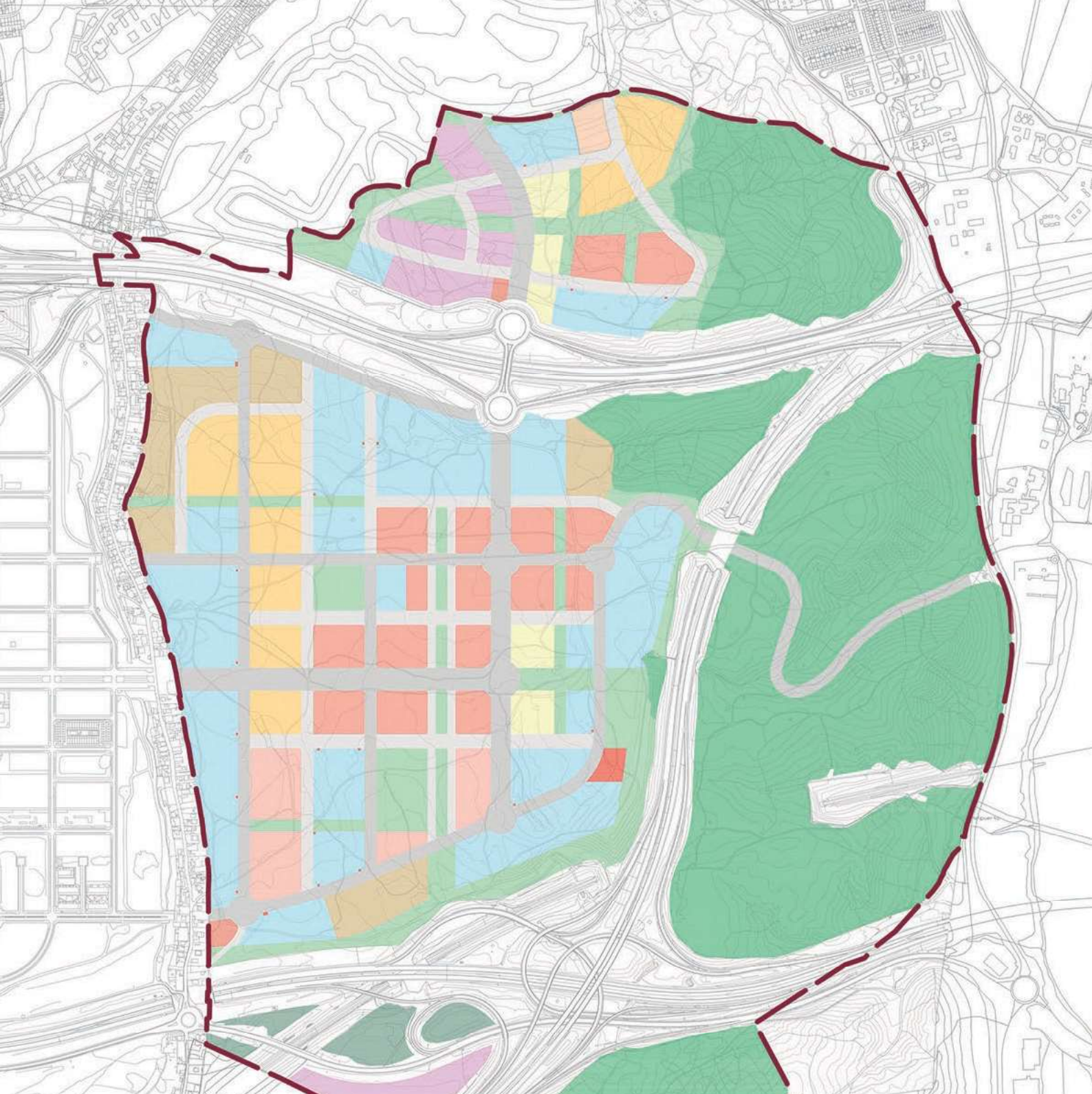


# UZPp 02.02 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS" **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

## **MEMORIA**



## ÍNDICE

1	MEMORIA INFORMATIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR UZPp 02.02 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS” .....	1
1.1	ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN .....	1
1.2	ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.....	6
1.3	ÁMBITO Y OBJETO .....	10
1.4	ENTIDAD PROMOTORA .....	13
1.5	FUNDAMENTOS DE LA REPARCELACIÓN.....	14
	A. Normativa de aplicación .....	14
	B. Planeamiento que se ejecuta .....	15
	C. Sistema de actuación .....	20
	D. Capacidad jurídica para la formulación del proyecto .....	20
	E. Efectos jurídicos de la aprobación de la reparcelación .....	20
	F. Plan de Etapas.....	21
2	RELACIÓN DE TITULARES Y DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS.....	27
2.1	RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DE FINCAS REGISTRALES Y CATASTRALES.....	27
2.2	DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS DE PROPIETARIOS .....	27
2.3	FINCAS DE TITULARIDAD PRIVADA.....	28
2.4	FINCAS DE TITULARIDAD PUBLICA.....	35
2.5	TITULARIDADES CONTROVERTIDAS O LITIGIOSAS, FINCAS DUDOSAS .....	43
2.6	FINCAS PARCIALMENTE INCLUIDAS EN EL SECTOR .....	51
2.7	CARGAS Y SERVIDUMBRES .....	52
2.8	OTROS INTERESADOS TITULARES DE DERECHOS REALES EN EL ÁMBITO .....	55
3	CRITERIOS ADOPTADOS DE VALORACIÓN.....	57
3.1	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS .....	57
3.2	VALORACIÓN DE DERECHOS REALES AFECTADOS.....	57
	3.2.1 VALORACIÓN DE USUFRUCTOS VITALICIOS.....	57
3.3	VALORACIÓN DE AFECCIONES MINERAS .....	59

3.4	VALORACIÓN DE SITUACIONES ARRENDATICIAS .....	61
3.5	VALORACIONES DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES .....	61
3.6	EDIFICACIONES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.....	64
3.7	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	65
3.8	VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES .....	67
4	ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES .....	69
4.1	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....	69
4.2	EXCEPCIONES A LOS CRITERIOS GENERALES. ADJUDICACIONES ESPECIALES...	80
4.3	JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN .....	94
4.4	PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE NETO Y ADJUDICACION/CESION DE LAS PARCELAS RESULTANTES. DOCUMENTO III .....	95
4.5	DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES .....	98
4.6	RELACION DE CAUSALIDAD ENTRE FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES	98
4.7	GEORREFERENCIACION DE FINCAS.....	99
5	LIQUIDACIÓN Y GASTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN .....	100
5.1	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	100
5.2	DESCRIPCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN .....	101
5.3	GASTOS DE REPARCELACIÓN .....	102
5.4	INDEMNIZACIONES PROCEDENTES.....	102
5.5	COSTES DE EJECUCIÓN Y SU ASIGNACIÓN. CARGA REAL DE LAS PARCELAS ....	103
5.6	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	107
5.7	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.....	111
6	OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN .....	112
7	DECLARACION SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.....	123
8	FISCALIDAD.....	127
9	CONCLUSIÓN Y FORMALIDADES .....	128

# **1 MEMORIA INFORMATIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR UZPp 02.02 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS”**

## **1.1 ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

El presente Proyecto de Reparcelación del sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” (el “**Proyecto de Reparcelación**” o “**Proyecto**”) se ajusta en su contenido a las previsiones vigentes reguladoras del Suelo y del Urbanismo, tanto de carácter legal como reglamentario y, en concreto, cumple con lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, 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 adelante “RHU”) y, supletoriamente, con lo previsto en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante “RGU”).

En este sentido, el Proyecto de Reparcelación se ajusta a su contenido y prescripciones, estructurándose en los siguientes documentos:

**Documento I. Memoria.** Este documento comprende los siguientes aspectos del Proyecto de Reparcelación: Exposición de antecedentes de la actuación urbanística y del contenido documental del Proyecto, descripción de la unidad reparcelable, estructura de propiedad, criterios de adjudicación de las parcelas resultantes, valoración, en su caso, de las indemnizaciones de los elementos incompatibles, Cuenta de Liquidación Provisional y formalidades administrativas pertinentes para la aprobación y eficacia registral del Proyecto de Reparcelación

**Documento II. Estructura de la Propiedad y Descripción de Fincas Aportadas.** En este documento se concreta de manera pormenorizada la relación de propietarios del ámbito y las fincas aportadas:

**II.1.** Tabla resumen de titulares fincas aportadas.

**II.1.1.** Fincas aportadas por titular.

**II.1.2.** Fincas aportadas por número de orden de proyecto.

**II.2.** Fichas de fincas aportadas: Contiene fichas de cada finca aportada en las que se incorpora plano expresivo de su concreta localización en la Unidad de Ejecución, datos relativos a su titularidad, identificación registral y catastral, descripción técnica, cargas y



gravámenes, así como la indicación de aquellos elementos compatibles o incompatibles con el planeamiento que se ejecuta.

**Documento III. Procedimiento seguido para el cálculo del aprovechamiento patrimonializable neto, adjudicación/cesión de parcelas resultantes, correlación entre fincas aportadas y parcelas resultantes y descripción de fincas resultantes.**

Este documento, conforme a lo descrito en el apartado 4 de la Memoria, incorpora el proceso de cálculo y la distribución de aprovechamientos explicando detalladamente los aspectos que justifican la adjudicación de parcelas resultantes, según detalle:

**III.1.1** Cálculo de aprovechamiento patrimonializable neto:

**III.1.1.A).** Tabla de cálculo de aprovechamiento patrimonializable neto por propietario y parcela.

**III.1.1.B).** Sumatorio de aprovechamiento patrimonializable neto por titular.

**III.1.2.** Distribución de aprovechamientos generados y asignados en usos y fases por titular

**III.1.3.** Adjudicación de las parcelas resultantes destinadas a redes públicas

**III.1.4.** Adjudicación de las parcelas resultantes ordenadas por titular

**III.1.5.** Adjudicación de las parcelas resultantes ordenadas por parcela resultante

**III.2.1.** Correlación entre fincas aportadas y parcelas resultantes (causalidad) ordenadas por titular

**III.2.2.** Correlación entre fincas aportadas y parcelas resultantes (causalidad) ordenadas por finca aportada

**III.2.3.** Correlación entre fincas aportadas y parcelas resultantes (causalidad) ordenadas por parcela resultante

El documento III incluye, también, tabla resumen en la que se identifican cada una de las parcelas resultantes, tanto lucrativas como no lucrativas del ámbito. Asimismo, se determina el Aprovechamiento Susceptible de Adjudicación para cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en función de la superficie aportada al ámbito, así como la distribución de éste en cada una de las distintas Etapas de la actuación (Documento III.1 o III.1.a). A su vez, en el documento III se concreta el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en las distintas Etapas del ámbito, indicándose expresamente

el aprovechamiento que materializarán en parcelas denominadas “propias” y el que cederán en concepto de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Madrid y “reserva de aprovechamiento” a favor de la Junta de Compensación, con detalle de la adjudicación concreta de cada juntero, ordenada por propietario y por parcelas resultantes, respectivamente, con la cuota de participación de cada uno de ellos y en las parcelas que han sido adjudicadas a la Junta de Compensación en cada una de las distintas Etapas de la actuación en concepto de “reserva de aprovechamiento” (Documento III.1 o III.1.a).

**III.3.1. Fichas de las parcelas resultantes para redes públicas** que serán objeto de atribución a las distintas Administraciones y Entidades Públicas, en virtud de las determinaciones del planeamiento y de la legislación urbanística vigente.

**III.3.2. Fichas de las parcelas resultantes lucrativas** que serán objeto de atribución a los distintos miembros de la Junta de Compensación y en las que se incorpora plano con la Etapa en la que se localizan y respecto de la totalidad del ámbito, su completa descripción, concretándose, también, las condiciones de aprovechamiento y parámetros urbanísticos, la identidad de los adjudicatarios, la finca de procedencia de la que trae causa su adjudicación, la cuota de participación en la carga urbanizadora, la afección económica con la que quedan gravadas, así como otras posibles afecciones urbanísticas y condiciones de adosamiento existentes en determinadas parcelas.

Debe dejarse de manifiesto que, en todo caso, prevalecerán los contenidos de las fichas de resultantes sobre cualquier otro contenido.

#### **Documento IV. Planos.**

Plano n.º 1 Delimitación del Sector y de la Unidad Reparcelable.

Plano n.º 2 Planeamiento Vigente.

Plano n.º 3 Propiedades Aportadas.

Plano n.º 4 Parcelas Resultantes.

Plano n.º 5 Superposición de Parcelas Aportadas y Parcelas Resultantes.

Plano n.º 6 Parcelas de Cesión a las Administraciones Públicas.

Plano n.º 7 Parcelas resultantes foto aérea.

Plano n.º 8.1 Afecciones Urbanísticas

Plano n.º 8.2 Afecciones Ferroviarias

Plano n.º 9 Afecciones Aeronáuticas

Plano n.º 10 Afecciones Canal de Isabel II.

Plano n.º 11 Afecciones. Arsénico origen natural.

## **Documento V. Anexos.**

**V.1.** Tasación de suelo bruto aportado.

**V.2.** Informe de parcela mínima.

**V.3.** Cuenta de liquidación provisional.

**V.4.** *Convenio Urbanístico de Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, suscrito entre la Junta de Compensación “Desarrollo del Este-Los Cerros” y el Ayuntamiento de Madrid en fecha 3 de noviembre de 2021, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid con fecha 25 de enero de 2022.*

**V.5.** Tabla - Relación de titulares de derechos con indicación del tipo de derecho y finca/parcela

**V.6.** Tabla – Relación de domicilio de los titulares de derechos a efectos de notificaciones.

**V.7.** Tabla de traslado de cargas preexistentes a las parcelas de resultado.

**V.8.** Informe técnico relativo a la “Evaluación de los riesgos para la salud humana elaborada en el mes de junio de 2021 con motivo de la presencia de arsénico en suelos del sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” de fecha 10 de mayo de 2022, elaborado por la Comunidad de Madrid e incluido en el expediente de aprobación del Proyecto de Urbanización del sector, como consecuencia de la existencia dispersa de contenidos de Arsénico y Berilio de origen probablemente natural (no como consecuencia de ninguna actividad de las contenidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la elaboración de suelos contaminados), que superaban Niveles Genéricos de Referencia aplicables a suelos urbanos tras estudios realizados durante los años 2013 y 2014.

**V.9.** Certificaciones catastro minero sobre las concesiones del ámbito.

**V.10.** Acuerdo de renuncia a aprovechamientos mineros alcanzado con TOLSA, S.A.

**V.11.** Licencia de usos provisionales o a precario concedida a Telefónica Móviles, S.A.

**V.12.** Certificado de la aprobación de los acuerdos adoptados por la Asamblea General que se recogen en el Proyecto de Reparcelación.

**V.13.** Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo del inicio del correspondiente expediente de desafectación

**V.14.** Tabla relación de fincas lucrativas resultantes

**V.15.** Relación de propietarios minoritarios vendedores de aprovechamiento a la Junta de Compensación, en el que se incluyen, además, las escrituras de compraventa.

**V.16.** Relación de fincas resultantes con sus respectivas afecciones.

**V.17.** Costes traslados edificaciones conexiones Cañada y edificaciones incompatibles del ámbito.

#### **Documento VI. Anexo de documentación complementaria. Acreditación de la titularidad y convenios.**

Se incorpora documentación acreditativa de la titularidad, Certificaciones de dominio y cargas emitidas por el registro de la propiedad nº 44 de los de Madrid, así como la documentación relativa a expedientes expropiatorios que afectan al sector "Desarrollo del Este-Los Cerros".



---

## **1.2 ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA REPARCELACION**

---

### **Plan General de ordenación Urbana de Madrid**

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 17 de abril de 1997 (BOCM núm. 92, de 19 de abril de 1997), aprobó con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PGOUM de 1997).

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, mediante sentencia de 27 de febrero de 2003 (núm. recurso 1328/1997), anuló algunas de las determinaciones del PGOUM de 1997, anulación que fue confirmada por el Tribunal Supremo mediante sentencia de 3 de julio de 2007 (recurso casación 3865/2003). Ante estas circunstancias, el Ayuntamiento de Madrid procedió a la convalidación del precitado PGOUM de 1997 mediante acuerdo del Ayuntamiento de Madrid de fecha 28 de noviembre de 2007 (BOCM núm. 14, de 17 de enero de 2008) y de manera definitiva, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de enero de 2008 (BOCM núm. 39, de 15 de febrero de 2008).

Con posterioridad, el Tribunal Supremo, mediante Sentencias de 28 de septiembre de 2012 (recurso casación 2092/2011 y 1009/2011), anuló los precitados acuerdos de convalidación del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid al considerar que no eran los instrumentos adecuados para dar solución a las determinaciones del PGOUM de 1997 anuladas por la Sentencia de 3 de julio de 2007, y determinó que los suelos que se incluían en el UZPp 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" debían ostentar la clasificación que les otorgaba el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

Con el objeto de solventar esta situación, el Ayuntamiento de Madrid llevó a cabo una revisión parcial del PGOUM de 1985 y una modificación del PGOUM de 1997 en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012, que fueron aprobadas definitivamente mediante Resolución de 1 de agosto de 2013 (BOCM núm. 182) de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por la que se hace público el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, Revisión/Modificación 2013), y que constituye la ordenación pormenorizada del ámbito y su denominación como UZPp 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros".

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del sector se clasifica por la Revisión/Modificación 2013 como suelo urbanizable en la categoría de programado. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera. b) de la Ley 9/2001, de 17

de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM”), le resulta de aplicación el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

### **Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid**

En marzo de 2002, el Ayuntamiento de Madrid aprobó el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (en adelante, PEISEM), entre cuyas finalidades se encontraba la de coordinar todas las infraestructuras que serían implementadas en los nuevos crecimientos del sureste, entre los que se encontraba el UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, así como también profundizar en las necesidades comunes de infraestructuras de los diferentes sectores del sureste de Madrid.

### **Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación**

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del ámbito UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid en sesión celebrada el 25 de octubre de 2012 (BOCM núm. 270, de 12 de noviembre de 2012).

Así mismo, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 17 de marzo de 2022 acordó la aprobación definitiva de la modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación del Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” (BOCM núm. 135 de 8 de junio de 2022).

### **Constitución de la Junta de Compensación**

Mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero, con fecha 22 de octubre de 2013, al número 1.622 de orden de su protocolo, se constituyó la Junta de Compensación “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS”.

Presentada copia autorizada de la escritura de constitución, así como de las adhesiones, al órgano urbanístico actuante, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2014, aprobó la constitución de la Junta de Compensación “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS”.

Elevado el referido acuerdo, junto con las copias autorizadas de la constitución y de las de adhesión, a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por orden del Excmo. Sr. Consejero de 20 de mayo de 2014, ha quedado inscrita la Junta de Compensación “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS” en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras al Folio 39, Libro 53, con el número 1.419.

## **Acuerdo Marco**

Con fecha 1 de abril de 2011 fue suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comisión Gestora del Sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” un Acuerdo Marco con el objeto de viabilizar y agilizar la gestión del ámbito, cuyo desarrollo queda reflejado en la Adenda y su Anexo de fecha 29 de julio de 2011, los cuales han sido incorporados al Acuerdo Marco (BOAM núm. 6.553, de 16 de noviembre de 2011).

Este Acuerdo vino a establecer las bases que posibilitan y agilizan la gestión de dicho desarrollo urbanístico de forma que se pueda llevar a cabo la urbanización completa del ámbito por etapas.

## **Convenio de gestión**

Con fecha 3 de noviembre de 2021, se suscribió el convenio urbanístico de gestión del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 02.02, “Desarrollo del Este-Los Cerros”, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en fecha 25 de enero de 2022 (en adelante, “Convenio de Gestión”).

En dicho convenio se detallan las determinaciones necesarias para la completa ejecución y urbanización por etapas del ámbito urbanístico de UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, así como el régimen de obligaciones y derechos de la Junta de Compensación y de los propietarios que integran la misma, con el objetivo de urbanizar completamente la Unidad de Ejecución, cuyo contenido y criterios de adjudicación se han tenido en cuenta para la elaboración del presente Proyecto (se incluye dicho Convenio como **Documento V.4**).

## **Proyecto de Urbanización**

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el día 14 de julio de 2022 (BOCM n.º 183 de 3 de agosto de 2022), adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 02.02, “Desarrollo del Este-Los Cerros”, promovido por la Junta de Compensación del ámbito.

## **Proyecto de Expropiación**

Todas las fincas incluidas en la delimitación del sector UZPp 02.02 han sido incorporadas a la Junta de Compensación, por lo que no ha sido necesaria la tramitación de Proyecto de Expropiación de propietarios no adheridos.

Por otro lado, tampoco ha sido necesaria la tramitación de un Proyecto de Expropiación, dado que la Junta de Compensación no ha tenido que instar del Ayuntamiento de Madrid la

expropiación, que asimismo contempla el artículo 19.2 de sus Estatutos, frente a miembros de la Junta de Compensación que hubieran incumplido sus obligaciones, esto es frente a los morosos o deudores del ámbito, dado que ha optado por solicitar frente a los mismos la vía de apremio.

#### **Nota marginal**

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 5 del RHU, con fecha 14 de junio de 2022 se practicó nota marginal de iniciación del procedimiento de compensación en cada una de las inscripciones de las fincas afectadas, que en su totalidad corresponden al Registro de la Propiedad de Madrid número 44, habiendo sido esta prorrogada por tres años más a partir de fecha 14 de junio de 2025.

### 1.3 ÁMBITO Y OBJETO

---

El ámbito geográfico y la delimitación del sector UZPp 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros", en el que se encuentran enclavados los bienes y derechos objeto del presente expediente reparcelatorio, tiene una superficie total de **4.734.060,2656 m<sup>2</sup>**, resultado del levantamiento topográfico y adecuación a las redes de infraestructuras que constituyen el límite físico del mismo, y coincidente con el límite establecido en el documento de ordenación.

Dicha delimitación fue aprobada, en unión de la correspondiente ordenación pormenorizada del sector UZPp 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros", por la Revisión/Modificación 2013.

El sector se localiza en el extremo oriental del municipio de Madrid, junto a la vega del Río Jarama. Está atravesado por múltiples infraestructuras de comunicaciones: la R-3 o prolongación del eje de O'Donnell, M-45, M-50 y la línea AVE Madrid-Barcelona, por líneas eléctricas de alta tensión e infraestructuras de gas y abastecimiento de agua del CYII-

El ámbito territorial del sector es el definido por la línea poligonal exterior cuya descripción, siguiendo el sentido de las agujas del reloj y a partir de la intersección entre la M-45 y el término municipal de Coslada, en suelo de la Cañada Real Galiana, es la siguiente:

- El lindero Norte lo constituye una línea poligonal quebrada de aproximadamente 2.425 m integrado por un primer tramo de 1.665 m que separa el sector de término municipal de Coslada. Este tramo constituye la divisoria de redelimitación de los términos municipales de Madrid y de Coslada (Decreto 179/2002, de 5 de diciembre). El lindero norte se completa con un segundo tramo de aproximadamente 760 m que separa el sector con el suelo del sector UNS.4.05 de suelo urbanizable no sectorizado del PGOU de Madrid.
- El lindero Este lo constituye la divisoria con el término municipal de Rivas Vaciamadrid, en línea quebrada de longitud aproximada 1.770 m, y con el suelo no urbanizable del PGOU de Madrid en el Barranco de los Ladrones, en línea quebrada de longitud aproximada 1.080 m. Este límite del sector coincide con el borde del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Jarama y Henares (Ley 6/1994, de 28 de junio), zona D a lo largo de la carretera M-206 y zona B en el extremo Sureste en el Barranco de los Ladrones.
- El lindero Sur lo constituye la divisoria con el término municipal de Rivas Vaciamadrid en línea quebrada de longitud aproximada de 1.635 m, hasta la intersección con la Cañada Real Galiana; y con los suelos clasificados como UNP 2 (suelo no urbanizable de protección ecológica) dentro del término municipal de Madrid.



- El lindero Oeste del Sector se establece por el borde Este de la Cañada Real Galiana, en una longitud aproximada de 2.375 m, e incluyendo sólo una pequeña Porción de suelo de la cañada en el sector, la correspondiente a la intersección con el tronco de la autopista que ya está ejecutada y en uso, la M-45.

El sector queda delimitado con sujeción a las coordenadas periféricas ETRS89/UTM, las cuales, constan en el Documento IV.- **Plano n.º 1** Delimitación del Sector y de la Unidad de Ejecución.

El presente documento tiene por objeto la reparcelación de los suelos que conforman el sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, ajustándose a lo previsto en los artículos 86, 87 y 88 de la LSCM y, supletoriamente, en el RGU.

Dado que se trata de una actuación integrada, la actividad de ejecución se completa con el Proyecto de Urbanización, que incluye la total definición de las obras de urbanización a realizar, así como la demolición de edificaciones preexistentes que son incompatibles con el planeamiento.

A su vez, es necesario proceder con la reparcelación de los suelos para adaptar las parcelas a la ordenación urbanística y alcanzar la generalidad de finalidades propias de este instituto urbanístico recogidas de forma indiciaria en el artículo 86.3 de la LSCM, junto con lo previsto en las propias Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

El Proyecto de Reparcelación tiene como **objetivo esencial** cumplir con las determinaciones recogidas en la Revisión/Modificación 2013 y definir las parcelas resultantes conforme detalla la ordenación pormenorizada dada al UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, con la finalidad de desarrollar el sistema de actuación previsto para su ejecución (compensación) y garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas entre los propietarios del ámbito.

Asimismo, cabe señalar que, de conformidad con las prescripciones contenidas en la LSCM, hasta que no se encuentren aprobados los instrumentos de ejecución del sector (Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) y se ejecuten y recepcionen las obras de urbanización correspondientes a cada Etapa o Fase de urbanización o se alcance un nivel de ejecución suficiente para autorizar la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, las parcelas de titularidad privada que se aportan y las que resultan y adjudican se consideran no edificables a efectos legales.

Con el Proyecto se ejecuta una actuación de transformación urbanística en su modalidad de nueva urbanización.

La ejecución del planeamiento se lleva a cabo mediante el presente Proyecto, conforme a una **actuación integrada mediante el sistema de compensación**, y su oportuna inscripción registral, habiendo sido delimitada por el planeamiento una **única Unidad de Ejecución**, si bien dividida en 3 Etapas o Fases de urbanización previstas en el Planeamiento y trasladado al Convenio de Gestión y al Proyecto de Urbanización del ámbito, que fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha 14 de julio de 2022 para la ejecución de la obra de urbanización.

Para la consecución de lo expuesto, este Proyecto tiene conforme a lo establecido en el artículo 86.3 de la LSCM, los siguientes objetivos:

- a) La regularización, de las fincas existentes, con la finalidad de adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- b) La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución
- c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración Urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

---

## 1.4 ENTIDAD PROMOTORA

---

El Proyecto de Reparcelación es promovido por la Junta de Compensación "Desarrollo del Este-Los Cerros" (la "**Junta de Compensación**") con domicilio en la Calle Velázquez 108, 28006 (Madrid) que fue constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero, con fecha 22 de octubre de 2013, con el número 1.622 de orden de su protocolo. Inscrita en el en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras al Folio 39, Libro 53, con el número 1.419.

---

## 1.5 FUNDAMENTOS DE LA REPARCELACIÓN

---

### A. Normativa de aplicación

Las principales normas de aplicación en cuyo marco queda regulado el Proyecto de Reparcelación, son las siguientes:

- Legislación Autonómica:
  - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Legislación Estatal básica y supletoria:
  - 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 (TRLSRU).
  - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).
  - Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF)
  - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (RLEF).
  - Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RHU).
  - Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (Ley Hipotecaria).
  - Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (Reglamento Hipotecario)
  - Ley 13/2015 de 24 de junio, de la Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (LRLH).
  - Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial de España (RD 1071/07).
  - Real Decreto 1942/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (RVLS)

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (RD 9/2005)
- Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular. (Ley 7/2022)

La presente actuación cumple estrictamente la normativa aplicable, tanto la legislación vigente en cada momento de su tramitación como las determinaciones establecidas en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobados definitivamente con fecha 25 de octubre de 2012 y su modificación aprobada definitivamente el 17 de marzo de 2022.

### **B. Planeamiento que se ejecuta**

El Proyecto de Reparcelación del sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” ejecuta la ordenación pormenorizada establecida por la Revisión/Modificación 2013 para este ámbito contenida en el Plano de Ordenación OP.02 Calificación Pormenorizada.

Con la aprobación del Real Decreto 1071/2007 y la adopción en España del sistema de referencia geodésico global, ETRS89, sustituyendo al sistema geodésico de referencia regional ED50 sobre el que se compiló toda la cartografía oficial en el ámbito de la Península Ibérica, y la aplicación de Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, donde se establece el sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, se incorporan en este Proyecto de Reparcelación cuantas novedades técnicas cartográficas son necesarias para asegurar la total compatibilidad del Planeamiento que se ejecuta, y la correcta dimensión de las parcelas resultantes del mismo. El Proyecto de Reparcelación se desarrolla a través de un Sistema de Información Geográfica que permite determinar con precisión cada una de las parcelas aportadas y resultantes del proceso de ejecución del planeamiento. Los datos cuantitativos de la ordenación pormenorizada que se ejecuta son los que resultan del ajuste de la geometría y la medición real efectuada en este Proyecto de Reparcelación.

#### *a) Calificación del suelo. Edificabilidades y usos de la ordenación pormenorizada*

El presente Proyecto concreta en las distintas parcelas resultantes la edificabilidad asignada a cada uno de los usos lucrativos, sin superar la edificabilidad total máxima de 1.835.500 m<sup>2</sup>e determinada en el cuadro de condiciones del Sector, y que se incorpora a continuación:



USO	MÁRGENES PLAN GENERAL	MÁRGEN ADOPTADO ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> e)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (m <sup>2</sup> euVL)
RESIDENCIAL-VL	26-48	35	642.425	1	642.425
RESIDENCIAL – VPPL	15-28	25	458.875	0,90	412.988
RESIDENCIAL – VPPB/A- OC	10-20	10	183.550	0,75	137.663
PARQUE INDUSTRIAL	7-13	13	238.615	0,80	190.892
TERCIARIO-OFICINAS	6-10	10	183.550	1	183.550
RESTO TERCARIO	6-10	6	110.130	1,130	124.409
DOTACIONAL PRIVADO	**	0,93	17.005	0,65	11.053
DOTACIONAL SERVICIOS PÚBLICOS	-	0,07	1.350	0,95	1.282
TOTAL	-	-	1.835.500	-	1.704.262

*Recorte del Documento de Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Sector UZPp. 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros", Artículo 2.2 Edificabilidades y usos.*

En el precedente cuadro de edificabilidades se observa un error de cálculo matemático de edificabilidad en el uso "Resto Terciario" (donde aparece en el cuadro anterior 110.130 m<sup>2</sup>e debe aparecer 110.096,4602 m<sup>2</sup>e), que no cambia el sentido de los aprovechamientos, y que se considera en el presente Proyecto, ajustándose la edificabilidad sin superar el Aprovechamiento que el Plan General (Revisión/Modificación 2013) otorga a este Sector.

Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Coef. Homog.	Aprovechamiento uas
Residencial - VL	192.822,8513	642.425,0000	1	642.425,0000
Residencial - VPPL	152.590,5246	458.875,0000	0,9	412.987,5000
Residencial - VPPB	69.094,5150	183.550,0000	0,75	137.662,5000
Terciario-Oficinas	47.655,1784	183.550,0000	1	183.550,0000
Resto Terciario (*)		110.096,4120	1,13	124.408,9456
Parque Industrial	104.218,8573	238.615,0000	0,8	190.892,0000
Dotacional Privado	9.923,2750	17.005,0000	0,65	11.053,2500
Dotacional Servicios Públicos	6.529,3448	1.350,0000	0,95	1.282,5000
<b>TOTAL</b>	<b>582.834,5464</b>	<b>1.835.466,4120</b>		<b>1.704.261,6956</b>

(\*) La Superficie del uso Resto-Terciario va asociada a al uso característico de cada parcela.

#### *b) Cesiones para redes públicas, y usos lucrativos.*

El suelo calificado en el Sector para los elementos de las Redes Públicas es el siguiente, donde se desagrega en elementos de la Red de nivel Supramunicipal, General y Local, distinguiéndose también la propuesta del Proyecto de Reparcelación respecto de la contenida en el documento de planeamiento que ejecuta o desarrolla, Revisión/Modificación 2013.

SUPERFICIES REDES PROYECTO REPARCELACIÓN (m²)			SUPERFICIE REDES PREVIAS EN LA REVISIÓN/MODIFICACIÓN 2013 (m²)		
REDES SUPRAMUNICIPALES	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES VIARIAS Y FERROVIARIAS*	1.071.314*	1.194.015	1.076.946*	1.199.647
	VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL	122.701		122.701	
REDES GENERALES	RED VIARIA Y COMPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURA*	465.247*	2.386.804	460.851*	2.381.375
	ZONAS VERDES	1.370.783		1.369.605	
	EQUIPAMIENTOS	550.775		550.919	
REDES LOCALES	ACCESOS RODADOS Y APARCAMIENTOS	233.661	563.450	233.654	563.240
	ZONAS VERDES	329.789		329.586	
NO LUCRATIVO DOTACIONAL **	DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		6.956**		--
<b>TOTALES</b>			<b>4.151.226</b>		<b>4.144.262</b>

SUPERFICIES PARCELAS LUCRATIVAS PROYECTO REPARCELACIÓN (m²)			SUPERFICIE REVISIÓN/MODIFICACIÓN 2013 (m²)	
RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	192.823		192.825
	VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO	152.591		152.592
	VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA BÁSICA Y DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	69.095		69.097
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	SERVICIOS TERCARIOS	47.654		47.652
	PARQUE INDUSTRIAL	104.219		104.223
	DOTACIONAL PRIVADO	9.923		9.921
	DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS	6.529		6.532
<b>NO LUCRATIVO DOTACIONAL **</b>		--		<b>6.956**</b>
<b>TOTALES</b>		<b>582.834</b>		<b>589.798</b>

<b>SUPERFICIES PROYECTO REPARCELACIÓN (m²)</b>	<b>SUPERFICIE REVISIÓN/MODIFICACIÓN 2013 (m²)</b>	
SUPERFICIE REDES (m²)	4.151.226	4.144.262
SUPERFICIE PARCELAS LUCRATIVAS (m²)	582.834	589.798
<b>TOTAL (m²)</b>	<b>4.734.060</b>	<b>4.734.060</b>

*\*Se detecta un pequeño traslado de superficie de Redes Supramunicipales a Redes Generales que no afectan a la superficie total de Redes del Sector, que superan las mínimas previstas en la Revisión/Modificación 2013 que se ejecuta en este PR.*

*\*\*Esta superficie de Suelo No Lucrativo Dotacional, correspondiente al suelo ocupado por los Centros de Transformación (CT), aparece sumada en la Revisión/Modificación 2013 a los usos lucrativos.*

Los datos cuantitativos de la ordenación pormenorizada del UZPp 2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros considerados en el presente proyecto de reparcelación, son los que resultan una vez ajustadas las superficies de las parcelas resultantes a su geometría y a la medición real efectuada en el proyecto, todo ello como resultado de la georreferenciación exigida por la legislación vigente conforme a la documentación gráfica obrante en la carpeta de ordenación por la Revisión/Modificación 2013 para este ámbito contenida en el Tomo XIV.

#### *c) Arqueología.*

En el ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación consta la existencia de una afección por yacimientos arqueológicos y paleontológicos, cuya localización y alcance, a la fecha de redacción del presente documento, resulta parcialmente conocida y, por tanto, parcialmente documentada. Esta afección fue recogida expresamente en el planeamiento aprobado, mediante la delimitación de una reserva de suelo específica para su preservación in situ, por un lado, clasificada como sistema general de equipamiento público, concretamente en la parcela RG-EQ-10, identificada como área cautelar dentro del sistema de redes públicas y, por otro, en la parcela de sistema general zonas verdes RG-ZV-2.

Dicha reserva responde a la presencia de yacimientos arqueológicos de singular relevancia, entre los que se encuentra la mayor concentración conocida de minería neolítica documentada en el ámbito, elementos paleolíticos y estructuras vinculadas a minería moderna. Estos restos fueron parcialmente constatados en los trabajos previos a la redacción del planeamiento, y en el marco del proyecto arqueológico desarrollado en el entorno de Casa Montero, y han sido objeto de protección a través de su identificación y delimitación en el planeamiento urbanístico vigente, coincidiendo con la zona de mayor densidad de hallazgos arqueológicos citada.

En estas parcelas, y conforme a lo previsto en la normativa sectorial de patrimonio histórico junto a la prescripción expresa que se contiene en el planeamiento que este Proyecto ejecuta, resulta imprescindible evitar la destrucción, incluso parcial, del yacimiento, por lo que se establece como criterio técnico de obligado cumplimiento el mantenimiento de la cota natural del terreno, preservando íntegramente su configuración topográfica original.

En el resto del sector, se han identificado restos arqueológicos cuya aparición no impide, sin embargo, el desarrollo y ejecución del planeamiento, tal y como se recoge expresamente en el punto 4.1.4.2 de la Memoria de ordenación de la Revisión 2013.

Estos restos exigen, no obstante, la continuidad de los trabajos de seguimiento arqueológico durante la ejecución material de la urbanización que está realizando la Junta de Compensación en ejercicio de sus funciones urbanizadoras, conforme a las prescripciones que en su caso establezca la administración competente en patrimonio de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En la ejecución material de la urbanización, conforme al vigente Proyecto de Urbanización, podría ocurrir que determinadas parcelas lucrativas del ámbito resulten directa o indirectamente afectadas por las actuaciones arqueológicas que deban realizarse, en función de la magnitud y alcance de las intervenciones requeridas. Tales actuaciones serán exclusivamente aquellas que determine de forma expresa la Administración competente, en este caso la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, responsable de su supervisión y autorización.

En este contexto, la Junta de Compensación, en su condición de fiduciaria de los terrenos, asumirá la ejecución de los estudios y trabajos arqueológicos que resulten necesarios en los ámbitos afectados por las obras de urbanización y en aquellos que, durante su desarrollo, indique expresamente la Administración competente.

En este sentido, La Junta de Compensación, ha adoptado acuerdos de acometer trabajos arqueológicos haciéndose cargo de todas las prospecciones arqueológicas de esta naturaleza que se han detectado sobre parcelas en Etapa 1, que es la zona en la que se han realizado desbroces completos con objeto de acometer dicha etapa de urbanización. Este compromiso se hace extensivo a Etapa 2 y Etapa 3 para arqueología Neolítica o Paleolítica.

No obstante, en ningún caso le corresponderá asumir intervenciones análogas en el interior de las parcelas lucrativas destinadas a la edificación, en momento diferente del de ejecución de la urbanización, cuya ejecución y responsabilidad recaerán, en su momento, en cada

propietario individual, conforme al marco establecido por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

### **C. Sistema de actuación**

La Revisión/Modificación 2013 conforme al artículo 102 de la LSCM, mantiene para el sector del UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” el sistema de compensación, regulado en los artículos 104 a 114 y concordantes de la LSCM.

El sistema de compensación constituye un acto de ejecución de planeamiento y tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización del sector por los propietarios privados de suelos comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas y distribución proporcional de los derechos resultantes.

Así, la esencia de la Junta de Compensación consiste en la gestión urbanística del UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los nuevos terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en los que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Madrid y demás cesiones que en su caso procedan, y la ejecución de las obras de nueva urbanización de los terrenos incluidos en el ámbito, de aquellos exteriores que se contienen como obligación en el **Convenio de Gestión (Documento V.4)**, así como el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación urbanística autonómica aplicable, y se regirá por sus propias Bases de Actuación y Estatutos.

### **D. Capacidad jurídica para la formulación del proyecto**

El artículo 108.2 de la LSCM, establece que la gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo en Junta de Compensación.

La Junta de Compensación tiene la consideración de Entidad Urbanística Colaboradora, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos, y sus actuaciones son tuteladas por el Ayuntamiento de Madrid como Administración Pública Actuante.

### **E. Efectos jurídicos de la aprobación de la reparcelación**

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación (artículo 122 y siguientes del RGU) produce los efectos pretendidos con su realización, es decir:

- La parcelación de los terrenos con sujeción al planeamiento que se ejecuta.



- La cesión de pleno derecho y libre de cargas a las Administraciones correspondientes de todos los suelos de cesión obligatoria dotacionales y, en su caso, aquéllos en los que se localiza su derecho al aprovechamiento lucrativo (sin perjuicio de que la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización puedan ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la Administración actuante, artículo 179.2 del RGU).
- La adjudicación a los propietarios por subrogación real de las antiguas parcelas por las nuevas parcelas aptas para la edificación, con plena eficacia real, y en proporción directa a sus aportaciones.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de compensación.

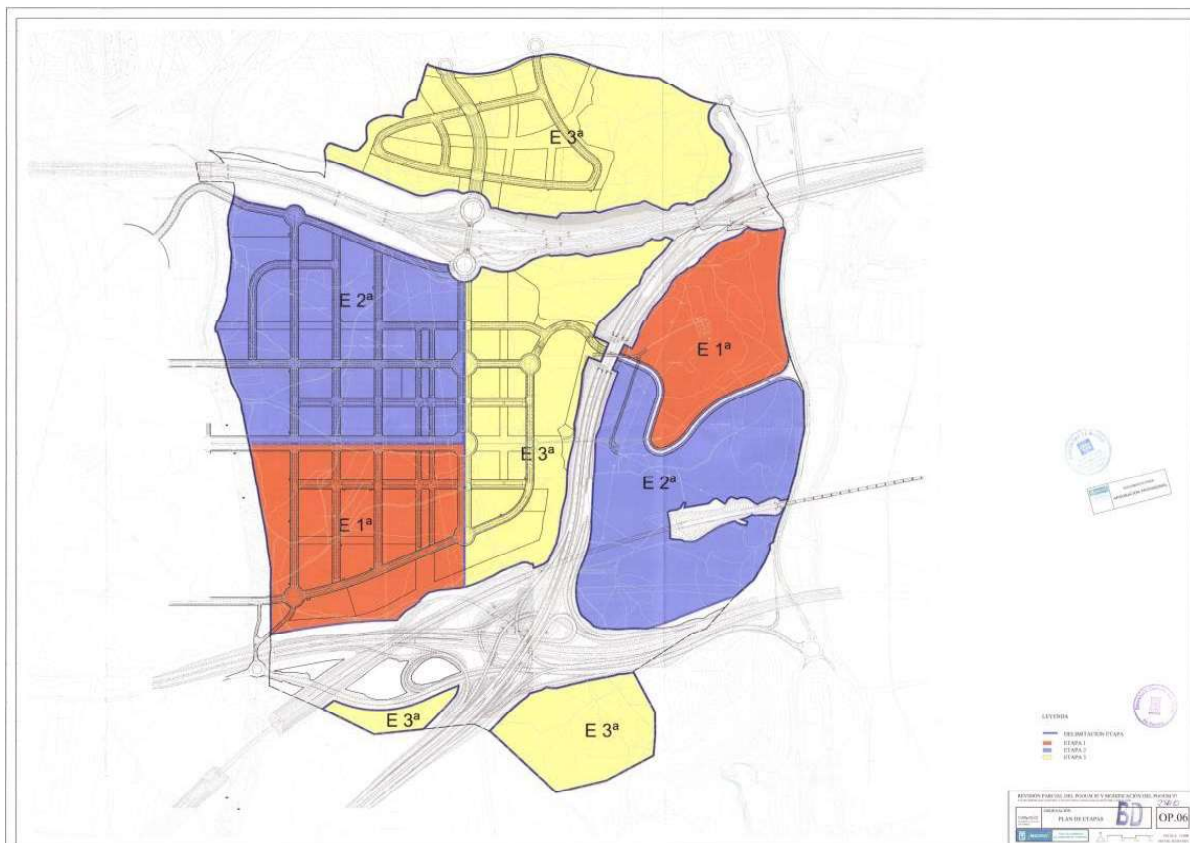
Se acompañan al presente Proyecto de Reparcelación las certificaciones registrales de dominio y cargas en el **Documento VI. Anexo de documentación complementaria**.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento de Madrid procederá a expedir documento (certificación administrativa) con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos con el contenido expresado en el artículo 113.1 del RGU, para proceder a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, el documento administrativo del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación deberá tener el contenido que expresa el citado artículo 113.1 del RGU, complementado por lo dispuesto en el artículo 7 del RHU, que coincide sustancial y formalmente con el contenido de este Proyecto de Reparcelación del UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”.

## **F. Plan de Etapas**

Tal y como recoge la ordenación pormenorizada (Plano OP-6), el Convenio de Gestión y el Proyecto de Urbanización del ámbito, las obras de urbanización para la total ejecución del sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” se llevarán a cabo en tres (3) Etapas, manteniéndose inalterable la delimitación de una única Unidad de Ejecución y asegurándose siempre la equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios. Para la delimitación de esas tres Etapas, se tuvo en cuenta la funcionalidad de cada una de ellas, de forma que cada Etapa incorporará todas las obras que resultan necesarias para su funcionamiento, incluidas las que estén situadas fuera de su límite territorial.



A continuación, se describen esquemáticamente cada una de esas tres etapas en las que se encuentra dividido el Sector:

**ETAPA 1:** Se compone de 2 zonas. La primera que acoge a los usos lucrativos se sitúa al suroeste del ámbito y la segunda situada al noreste correspondiente a la ejecución de la red de nivel general definida en el Plan Especial del Cerro de la Herradura, en la parcela de Zona Verde de Nivel General. Se incluye en la Etapa 1, la conexión con la intersección de la M-45.

La superficie de esta Etapa es de 830.128 m<sup>2</sup>, en la que las redes de cesión suponen el 85% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone el 15% destinados a uso residencial en vivienda libre, vivienda de protección pública de precio limitado y viviendas de protección pública básica y de alquiler con opción a compra

La edificabilidad de esta primera Etapa alcanza los 395.873 m<sup>2</sup> construidos que supone un 21,5680 % de la edificabilidad total del Sector.

Se incluye en la Etapa 1ª la cesión de las siguientes parcelas:

REDES PÚBLICAS - ETAPA I			
NIVEL	CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE CESIÓN (m²)
RED LOCAL	ACCESOS RODADOS Y APARCAMIENTOS	RL-IV-10	24.256,8801
		RL-IV-11	23.631,3467
		RL-IV-13	1.971,5791
	ZONAS VERDES	RL-ZV-20	3.293,5398
		RL-ZV-21	3.900,0000
		RL-ZV-22	3.900,0000
		RL-ZV-23	27.289,2699
		RL-ZV-24	6.683,3386
		RL-ZV-25-1	37.004,7496
		RL-ZV-25-1-DPH	460,4544
		RL-ZV-26	741,4516
RED GENERAL	EQUIPAMIENTOS	RG-EQ-13	56.999,4968
		RG-EQ-14	23.305,2699
		RG-EQ-16-1	12.797,9744
		RG-EQ-17	15.549,6531
		RG-EQ-18	19.068,8077
	RED VIARIA Y COMPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURA	RG-IV-2-1	87.012,6907
		RG-IV-3	30.859,6395
	ZONAS VERDES	RG-ZV-1	291.802,6746
RG-ZV-1-DPH		3.130,1870	
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		SI-11	42,0000
		SI-12	42,0000
		SI-13	42,0000
		SI-14	42,0000
		SI-15	42,0000
		SI-16	42,0000
		SI-17	42,0009
		SI-18	42,0010
		SI-21	100,0031
VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL		VIS-5	29.852,9036
TOTAL			703.947,9121

**ETAPA 2:** Se componen de 2 zonas. La primera que acoge a los usos lucrativos se sitúa noroeste del ámbito, hasta el límite con la M-45 y la segunda situada al sureste correspondiente a la red de nivel general definida en el Plan Especial del Cerro de la Herradura, en la parcela de Zona Verde de nivel General.

La superficie de esta Etapa es de 1.272.348 m<sup>2</sup>, en la que las redes de cesión suponen el 86 % de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone el 14 % destinados a uso residencial en vivienda libre y vivienda de protección pública de precio limitado.

La edificabilidad de esta Etapa 2 alcanza los 653.308 m<sup>2</sup> construidos que supone un 35,5935 % de la edificabilidad total del Sector.

Se incluye en la Etapa 2<sup>a</sup> la cesión de las siguientes parcelas:

REDES PÚBLICAS - ETAPA II				
NIVEL	CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE CESIÓN (m²)	
RED LOCAL	ACCESOS RODADOS Y APARCAMIENTOS	RL-IV-3	14.033,6127	
		RL-IV-4	18.399,3005	
		RL-IV-5	25.859,7256	
		RL-IV-7	16.994,3803	
		RL-IV-8	19.297,3010	
	ZONAS VERDES	RL-ZV-7	3.741,4054	
		RL-ZV-8	3.900,0000	
		RL-ZV-9	3.900,0000	
		RL-ZV-10	3.900,0000	
		RL-ZV-11	3.443,5399	
		RL-ZV-14	14.993,5398	
		RL-ZV-15	3.443,5399	
		RL-ZV-17	3.293,5398	
		RED GENERAL	EQUIPAMIENTOS	RG-EQ-3
	RG-EQ-4			39.252,0721
	RG-EQ-5			61.903,4723
	RG-EQ-7			15.004,2699
RG-EQ-8	15.004,2700			
RG-EQ-9	51.572,0285			
RG-EQ-19	8.651,7699			
RED VIARIA Y COMPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURA	RG-IV-2-2		125.539,6572	
	ZONAS VERDES		RG-ZV-2	547.044,9763
			RG-ZV-2-DPH	2.835,9119
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		SI-4	100,0000	
		SI-5	42,0000	

REDES PÚBLICAS - ETAPA II			
NIVEL	CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE CESIÓN (m²)
		SI-6	42,0000
		SI-7	42,0000
		SI-9	42,0000
		SI-10	42,0000
VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL		VIS-1	44.030,3424
		VIS-2	16.877,5419
		VIS-3	12.180,6832
TOTAL			1.096.648,5484

**ETAPA 3:** Esta etapa supone la finalización del proceso de urbanización, rematando el sector al norte de la M-45, la zona central al este de la M-50 y rematando el sector al sur de la CM-2003. Incluye la ejecución de la red de nivel general definida en el Plan Especial del Cerro de la Herradura, en la parcela RG-ZV-4 de 103.880 m².

La superficie de esta Etapa es de 1.435.028 m², en la que las redes de cesión suponen el 80 % de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone el 14 % destinados a parque industrial, servicios terciarios, dotacionales privados y residencial en vivienda libre y vivienda de protección pública de precio limitado.

La edificabilidad de esta tercera Etapa alcanza los 786.285,4120 m² construidos que supone un 42,8385 % de la edificabilidad total del Sector.

Se incluye en la Etapa 3ª la cesión de las siguientes parcelas:

REDES PÚBLICAS - ETAPA III			
NIVEL	CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE CESIÓN (m²)
RED LOCAL	ACCESOS RODADOS Y APARCAMIENTOS	RL-IV-1	37.332,7068
		RL-IV-2	28.773,6362
		RL-IV-6	8.427,8932
		RL-IV-9	7.371,4600
		RL-IV-12	7.311,5629
	ZONAS VERDES	RL-ZV-1	25.963,5907
		RL-ZV-2	9.984,3412
		RL-ZV-3	4.026,9609
		RL-ZV-4	27.466,5250
		RL-ZV-4-DPH	358,2246
		RL-ZV-5	27.748,8159
		RL-ZV-5-DPH	277,9751
		RL-ZV-12	3.465,0000



REDES PÚBLICAS - ETAPA III			
NIVEL	CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE CESIÓN (m²)
RED GENERAL		RL-ZV-13	5.511,1026
		RL-ZV-16	3.465,0000
		RL-ZV-18	17.337,8916
		RL-ZV-19	10.302,3183
		RL-ZV-19-DPH	316,7680
		RL-ZV-25-3	60.898,9767
		RL-ZV-25-3-DPH	405,4784
		RL-ZV-27	1.946,5306
		RL-ZV-28	3.580,2417
		RL-ZV-29	2.844,8966
	EQUIPAMIENTOS	RG-EQ-1	20.458,3374
		RG-EQ-2	28.018,0546
		RG-EQ-6	26.914,2002
		RG-EQ-10	56.766,9095
		RG-EQ-11	7.729,6347
		RG-EQ-12	7.687,6347
		RG-EQ-15	20.343,9562
		RG-EQ-16-3	34.469,0804
		RG-EQ-20	8.036,3006
		RED VIARIA Y COMPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURA	RG-IV-1
	RG-IV-2-3		71.224,3282
	ZONAS VERDES	RG-ZV-3	193.746,4438
		RG-ZV-4	103.040,2943
		RG-ZV-4-DPH	840,0582
		RG-ZV-5	222.183,7286
		RG-ZV-5-DPH	281,0230
		RG-ZV-6	5.810,5141
		RG-ZV-6-DPH	66,7316
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	SI-1	42,0000	
	SI-19	42,0000	
	SI-2	42,0001	
	SI-20	42,0000	
	SI-3	42,0001	
	SI-8	6.000,4292	
VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL		VIS-4	19.759,8077
TOTAL			1.154.073,8413

## **2 RELACIÓN DE TITULARES Y DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS**

### **2.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DE FINCAS REGISTRALES Y CATASTRALES**

La superficie total de suelo, incluida en el ámbito objeto de reparcelación, es de **4.734.060,2656 m<sup>2</sup>**, que representan el 100 % de los propietarios adheridos, razón por la que no ha sido necesario tramitar un Proyecto de Expropiación forzosa.

Respecto a la relación de propietarios y superficies reales de fincas aportadas, el **Documento II.1** expresa dicha relación de titulares de cada una de las fincas y cuotas de titularidad en las mismas.

Concretamente el Documento II.1.1 relaciona los titulares ordenados alfabéticamente indicando las fincas aportadas por cada uno de ellos conforme a la numeración grafiada en el plano número 3 “Fincas Aportadas” haciendo constar, en su caso, sus datos registrales.

El Documento II.1.2 relaciona las fincas aportadas, haciéndose constar para cada una de ellas sus respectivos titulares, así como su porcentaje de propiedad y concretando la superficie correspondiente a dicho porcentaje de titularidad.

Por otro lado, en el **Documento II.2** se han considerado las siguientes situaciones:

- Fincas cuya superficie se considera libre de duda o libre de conflicto.
- Fincas cuya superficie se considera de titularidad dudosa.

Existen fincas aportadas parcialmente incluidas en el ámbito, que se hacen constar en el apartado 2.6 y se solicita su previa segregación en las fichas correspondientes de fincas aportadas.

Las concretas circunstancias de las distintas situaciones se relacionan en el apartado correspondiente del presente documento.

### **2.2 DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS DE PROPIETARIOS**

Se efectúa una descripción de las fincas aportadas a la actuación urbanística, con expresión de su localización, superficie, linderos, descripción e identificación registral, propietario/s, cuota de propiedad de cada uno de sus titulares, cargas y afecciones, así como la cuantía de los derechos aportados por el propietario.

La descripción de las fincas aportadas al Proyecto de Reparcelación se hace al amparo de lo previsto en el artículo 172 a) del RGU, en función de sus circunstancias reales, resultantes de

los planos incorporados al Proyecto y de la medición de las fincas, de conformidad con lo establecido en el artículo 103.3 del RGU y con referencia asimismo a sus respectivas descripciones registrales; expresándose, también, su propietario, título de adquisición, inscripción registral, cargas y gravámenes, y afecciones.

Para la localización de las fincas aportadas, así como para la fijación de la superficie real de las mismas se ha seguido el procedimiento establecido en la Base de Actuación 2.1.2.2:

A). Para la identificación de las fincas incluidas en el ámbito se han utilizado los títulos registrales de las mismas y datos obrantes en el Catastro actual; y, en caso de duda, se ha acudido a los datos obrantes en los antecedentes que a continuación se explicitan, sin que su orden de relación implique un rango de prevalencia:

- a) Catastros anteriores.
- b) Instituto Geográfico y Catastral.
- c) Avance Catastral.
- d) Kilométrico.

Una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, en base a los datos obtenidos, la superficie reconocida como real será la que resulte de su medición mediante el sistema técnico adecuado.

En el presente Proyecto la fijación de las cabidas reales de las fincas se ha obtenido una vez localizadas y replanteados sus linderos conforme a los antecedentes documentales anteriormente descritos, en coordenadas UTM (sistema ETRS 89) mediante la medición de las cabidas reales de las polilíneas de la documentación gráfica georreferenciada y que se concreta, fundamentalmente, en el **Plano n.º 3 Propiedades Aportadas**.

## **2.3 FINCAS DE TITULARIDAD PRIVADA**

La titularidad de la gran mayoría de fincas incluidas en el sector se acredita con las certificaciones registrales de dominio y cargas del Registro de la Propiedad n.º 44 de Madrid, a cuya demarcación pertenecen.

Para el caso de las fincas aportadas no inmatriculadas o inscritas, se adjuntan los documentos acreditativos para que se proceda a su inscripción registral.

Asimismo, se acompaña al Proyecto de Reparcelación copia de los convenios suscritos como **Anexo de documentación complementaria** con motivo de la previa ejecución de las infraestructuras correspondientes con la M-50, Radial R-3 y M-45 y que, previamente a la

tramitación del presente proyecto reparcelatorio, los titulares de los terrenos afectados suscribieron con las distintas administraciones responsables, con objeto de ceder su uso, pero manteniendo la titularidad privada, y los aprovechamientos urbanísticos que correspondan.

La superficie afectada por dichos convenios forma parte de los terrenos que aportan los propietarios del Sector en el seno del sistema de compensación, correspondiéndoles los aprovechamientos urbanísticos que en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y de conformidad con el contenido del mismo, según la normativa y planeamiento urbanístico aplicable correspondan a la superficie objeto de cesión, la cual ha quedado definitivamente determinada en el presente Proyecto de Reparcelación.

Se adjunta a este Proyecto de Reparcelación como **Anexo de documentación complementaria** certificaciones registrales de las distintas fincas de propietarios privados afectadas por la reparcelación, títulos de propiedad, convenios expropiatorios y otros acuerdos entre propietarios.

#### **EXISTENCIA DE FINCAS ESPECIALES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DISGREGADAS DEL SUELO**

Además de las fincas materiales de titularidad privada (inscritas o no), existen siete (7) fincas especiales de aprovechamiento urbanístico disgregadas del suelo (Fincas Especiales de Aprovechamiento FA-U01 (finca registral 917), FA-U02 (finca registral 918), FA-U03 (finca registral 919), FA-U04 (finca registral 920), FA-U05 (finca registral 921), FA-U06 (finca registral 922) y FA-U07 (finca registral 923) todas ellas del registro 44, inscritas al amparo del artículo 39 del RHU, como consecuencia de la transmisión de unidades de aprovechamiento operadas mediante escritura pública de compraventa de aprovechamientos urbanísticos otorgada por la Sociedad de Gestion de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) en favor de Metrovacesa, S.A. en fecha 20 de diciembre de 2023, ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el nº 4787 de orden de su protocolo, y posterior escritura de subsanación y aclaración.

En virtud de dicha escritura de compraventa de aprovechamientos, SAREB, como titular registral de las fincas o cuotas indivisas de las fincas registrales 465 (FA-033), 466 (FA-034), 513 (FA-022), 515 (FA-018), 516 (FA-045), 517 (FA-072) y 519 (FA-025), transmite a Metrovacesa, S.A., la totalidad del aprovechamiento urbanístico que les corresponde a las Fincas y Participaciones Indivisas de Fincas, esto es, a la superficie de terreno aportada por la vendedora al ámbito objeto de esta reparcelación a excepción del aprovechamiento urbanístico que sea preciso materializar en la parcela neta edificable destinada a uso residencial colectivo libre (Etapa I) resultante de la reparcelación.

## COMPRAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS LLEVADAS A CABO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

La Asamblea General celebrada con fecha 24 de abril de 2023, junto a posteriores Asambleas celebradas en fechas 23 de octubre de 2023 y 14 de diciembre de 2023, acordaron ofrecer a los propietarios que no alcanzasen la superficie aportada de 4.305 m<sup>2</sup>, la compra de sus respectivos aprovechamientos y asumir la Junta de Compensación su correspondiente titularidad sobre fincas de resultado.

Se acompaña cuadro con los propietarios y la relación de fincas aportadas cuyo aprovechamiento ha sido íntegramente transmitido a la Junta de Compensación y cuyas fincas de resultado correspondientes se adjudican a la Junta de Compensación como consecuencia de dicha transmisión.

TITULAR VENDEDOR	FINCA APORTADA
Abuelo Vázquez, Emilio Agustín	FA-033, FA-034
Abuelo Vázquez, Emilio Agustín / Reygosa González, Cristina	FA-033, FA-034
Abuelo Vázquez, Manuel Jesús Luis	FA-033, FA-034
Alonso Pereira, José Ramón	FA-033, FA-034
Alonso Pereira, Margarita	FA-033, FA-034
Álvarez Barral, Domingo	FA-012, FA-055
Álvarez Barral, Encarnación	FA-012, FA-055
Álvarez Barral, José Javier	FA-012, FA-055
Álvarez Barral, Lorenzo	FA-012, FA-055
Álvarez Pastor, Federico	FA-070-D1, FA-071-D1
Álvarez Pastor, Joaquín	FA-070-D1, FA-071-D1
Álvarez Pérez, Alfredo	FA-033, FA-034
Arrate Marco, José María	FA-033, FA-034
Becerril Relea, María Teresa	FA-033, FA-034
Blanco Pila, María José	FA-033, FA-034
Calvo Martín, Fernando José	FA-033, FA-034
Calvo Martín, Ramiro	FA-033, FA-034
Cano Mata, Sonia María	FA-005
Carrancho Montero, Félix	FA-033, FA-034
Carrancho Montero, Francisco Javier	FA-033, FA-034
Carrancho Montero, Miguel Ramón	FA-033, FA-034
Carrancho Montero, Miguel Ramón / Martín Calero, María Cristina	FA-033, FA-034
Casero Martínez, María Luisa	FA-070-D1, FA-071-D1
Casero Martínez, Miguel Ángel	FA-070-D1, FA-071-D1
Casero Martínez, Tomás	FA-070-D1, FA-071-D1
Cela Cela, Jaime	FA-079
Cela Talavera, Jaime	FA-079

TITULAR VENDEDOR	FINCA APORTADA
Cela Talavera, José Ramón	FA-079
Cela Talavera, Susana	FA-079
Crespo Lara, Concepción	FA-033, FA-034
Cuenca Moncada, José Luis	FA-058, FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Cuenca Tabanera, María de las Nieves	FA-058, FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Díaz Asenjo, Fernando	FA-033, FA-034
Elvira Ramírez, Cristina	FA-033, FA-034
Elvira Ramírez, Estrella	FA-033, FA-034
Enciso Rodríguez, Andrés / Vigil Díaz, María Teresa	FA-033, FA-034
Fernández Crespo, Cristina Eugenia	FA-033, FA-034
Fernández Crespo, Irene Concepción	FA-033, FA-034
Fernández Crespo, María Esther	FA-033, FA-034
Frutos Izquierdo, Félix de	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
Frutos Izquierdo, Luis de	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
Frutos Izquierdo, María Elena de	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
Frutos Izquierdo, María Rosa de	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
García Arean, María Isabel	FA-033, FA-034
García Corral, Ana María	FA-033, FA-034
García Corral, María Mercedes	FA-033, FA-034
Gómez Talavera, Dolores Asunción	FA-033, FA-034
González Esteso, Irina Ana	FA-033, FA-034
González Esteso, Raquel	FA-033, FA-034
González Esteso, Sergio Jesús	FA-033, FA-034
Gutiérrez Llongarri, Cristina	FA-033, FA-034
Gutiérrez Llongarri, Elena	FA-033, FA-034
Hernando Pastor, José Miguel	FA-070-D1, FA-071-D1
Hernando Pastor, Luis	FA-070-D1, FA-071-D1
Hernando Pastor, María Ángeles	FA-070-D1, FA-071-D1
Hernando Pastor, María Luisa	FA-070-D1, FA-071-D1
Herreros Castroviejo, María Dolores / Montoya Miranda, Andrés	FA-033, FA-034
Izquierdo García, Elena	FA-047
Izquierdo García, María	FA-047
Izquierdo Rodríguez, Félix	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
Izquierdo Rodríguez, María Teresa	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
Laya Rasines, Francisco Javier	FA-033, FA-034
Laya Rasines, José Manuel	FA-033, FA-034
Laya Rasines, José María	FA-033, FA-034
Laya Rasines, María Milagros	FA-033, FA-034
Laya Rasines, María Milagros / Conde Camazón, Andrés	FA-033, FA-034
Laya Rasines, María Teresa	FA-033, FA-034
Legaza Martín, Pablo Ángel	FA-070-D1, FA-071-D1
Legaza Martínez, Ángel	FA-070-D1, FA-071-D1

TITULAR VENDEDOR	FINCA APORTADA
Legaza Martínez, Antonio	FA-070-D1, FA-071-D1
López Nadales, Miguel Ángel	FA-033, FA-034
Marchamalo Cabanillas, Manuel	FA-033, FA-034
Martín Clemente, Vicente	FA-047
Martín Izquierdo, Ana María	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
Martín Izquierdo, Vicente	FA-009, FA-029, FA-047, FA-057
Martín Mantero Corrales, Eduardo / González Blanco, Lorena	FA-005
Martínez Cortés, Gregorio	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez Cortés, Isabel	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez Pastor, Antonio	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez Pastor, María Concepción	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez Puertas, Ana María	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez Puertas, María Isabel	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez Puertas, Mercedes	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez Puertas, Pedro	FA-070-D1, FA-071-D1
Martínez San José, Ricardo	FA-033, FA-034
Mesado Jaén, María Esther	FA-033, FA-034
Mesado Jaén, María Olga	FA-033, FA-034
Mesado Jaén, María Olga / Benito Rojo, Juan Carlos	FA-033, FA-034
Obregón Martínez, Carlos	FA-033, FA-034
Obregón Moreno, María de los Ángeles / Rojo Tárraga, Francisco Javier	FA-033, FA-034
Ortega Brazuelo, Juan José	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega Brazuelo, Ruth	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega López, Eva María	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega López, María Cristina	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega López, María Elena	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega Mongil, María Concepción	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega Mongil, María de la Anunciación	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega Mongil, María Isabel	FA-062, FA-066, FA-076, FA-077
Ortega Treceño, María Inmaculada Concepción	FA-033, FA-034
Parra Alfaro, Javier	FA-033, FA-034
Parra Alfaro, José Luis	FA-033, FA-034
Pascual Pastor, Concepción	FA-070-D1, FA-071-D1
Pascual Pastor, María Antonia	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Benedicto, Luisa	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Benedicto, María Teresa	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Benedicto, Vicenta	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor de la Orden, Gregorio	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor de la Orden, María Josefa	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor de la Orden, Mariano	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor de la Orden, Raquel	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Fernández, Beatriz	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Fernández, Joaquín Ángel	FA-070-D1, FA-071-D1



TITULAR VENDEDOR	FINCA APORTADA
Pastor Jiménez, Encarnación	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Soler, Fernando	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Soler, Joaquín Francisco	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Soler, María de la Soledad	FA-070-D1, FA-071-D1
Pastor Soler, Rosa María	FA-070-D1, FA-071-D1
Pérez Estrada, María José	FA-033, FA-034
Plank Laporta, Alejandra	FA-033, FA-034
Plank Laporta, Laura	FA-033, FA-034
Polvorosa Blanco, Miguel Ángel	FA-033, FA-034
Polvorosa Romero, Carolina Loreto	FA-033, FA-034
Polvorosa Romero, Miguel Ángel	FA-033, FA-034
Polvorosa Romero, Sonia	FA-033, FA-034
Ramírez Rodríguez, Emilio	FA-033, FA-034
Ramírez Rodríguez, María del Carmen	FA-033, FA-034
Ranilla González, Paula Manuela	FA-033, FA-034
Ranilla González, Virginio	FA-033, FA-034
Ravassa Checa, Dionisio / Gaona Ruiz, María Ángeles	FA-033, FA-034
Rodríguez Cachón, Carlos Félix	FA-028
Rodríguez Cachón, Gonzalo	FA-028
Rodríguez Cachón, José Luis Diego	FA-028
Rodríguez Cachón, Manuel Julio Andrés	FA-028
Rodríguez Gil, María Teresa	FA-047
Ruano García, Baldomero	FA-079
Ruano García, María del Pilar	FA-079
Ruano García, María José	FA-079
Rubio de la Fuente, Luis Óscar	FA-005
Ruiz Gárate, José Luis / Caballos Nanclares, María Luisa Paloma	FA-033, FA-034
Sacristán Galindo, Josefa	FA-033, FA-034
Sacristán Galindo, Millán	FA-033, FA-034
Sagarminaga Rey, Javier	FA-033, FA-034
Salinas Hidalgo, Francisco José	FA-033, FA-034
Salinas Hidalgo, Jesús	FA-033, FA-034
Salinas Hidalgo, Luis Carlos	FA-033, FA-034
Salinas Hidalgo, Margarita	FA-033, FA-034
Salinas Hidalgo, María del Pilar Josefa	FA-033, FA-034
Salinas Hidalgo, María Isabel	FA-033, FA-034
Salinas Hidalgo, Mariano Francisco Jerónimo	FA-033, FA-034
Salinas Moreno, Ainara	FA-033, FA-034
Salinas Moreno, Silvia	FA-033, FA-034
Sánchez Barral, José Julio	FA-012
Sánchez Barral, Juan Carlos	FA-012
Sánchez Barral, María del Pilar	FA-012
Sandoval Izquierdo, Andrea	FA-047

TITULAR VENDEDOR	FINCA APORTADA
Terrón Pernía, María Gloria	FA-033, FA-034
Urbiola Álvarez, Ángel Manuel	FA-070-D1, FA-071-D1
Urbiola Álvarez, Óscar	FA-070-D1, FA-071-D1
Ureta Huertos, Álvaro de	FA-033, FA-034
Vázquez Anting, Natividad	FA-033, FA-034
Vírseda López, María Inés / Román Ugarte, Ignacio	FA-033, FA-034

Se acompaña como documentación complementaria al Proyecto el **Documento V.15**, que contiene la relación de propietarios, que voluntariamente se acogieron a este ofrecimiento, con su correspondiente superficie aportada y aprovechamiento transmitido, así como las escrituras de transmisión de dichas unidades de aprovechamiento. Como consecuencia de dichas transmisiones y de conformidad con los términos de las escrituras suscritas la Junta de Compensación se ha subrogado en todos los derechos y obligaciones derivados de la pertenencia de los propietarios transmitentes a la Junta de Compensación, entre ellos, los derechos de participación y voto en las asambleas, así como la obligación del pago de las derramas que serán asumidas por la propia Junta de Compensación, consintiendo los propietarios transmitentes que las citaciones a las asambleas o cualesquiera otros actos de gestión de la Junta de Compensación en las que deban ser convocados como juntacompensantes y titulares registrales de las fincas registrales cuyo aprovechamiento han transmitido, sean realizadas a la Junta de Compensación que ostenta los derechos y obligaciones en la misma.

Las citadas escrituras contemplan una cláusula de revisión del precio, en función de las Unidades de Aprovechamiento que finalmente sean reconocidas por aportación de las Fincas Registrales en el proyecto de reparcelación que resulte aprobado por el Ayuntamiento de Madrid con carácter firme dado que, al tiempo del otorgamiento de esas escrituras e incluso hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, las superficies aportadas tienen carácter provisional. De ahí la existencia de ligeras diferencias entre los aprovechamientos consignados en las escrituras y los reconocidos en el presente proyecto de reparcelación.

El importe resultante de la citada revisión deberá ser satisfecho por la parte para la que dicho importe represente un saldo deudor – la parte compradora en caso de ajuste al alza y la parte vendedora en caso de ajuste a la baja- dentro de los quince (15) días siguientes a la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación.

## 2.4 FINCAS DE TITULARIDAD PUBLICA

En este bloque encontramos que la titularidad de ciertas fincas incorporadas al ámbito pertenece a distintas administraciones y entidades de derecho público, siendo estas las que se relacionan a continuación:

### **1.- Dirección General del Patrimonio del Estado. Dominio Público Hidráulico y fincas de propietario desconocido.**

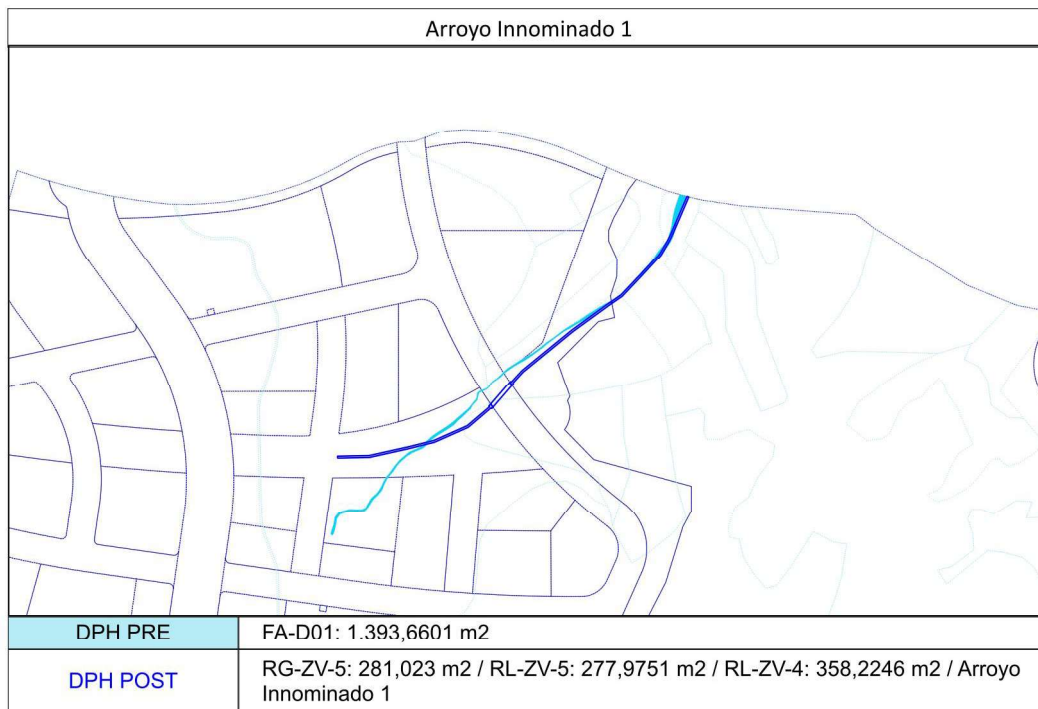
Por el ámbito urbanístico del UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” discurren los cauces de dominio público hidráulico del Estado denominados: Arroyo Innominado 1, Arroyo Innominado 2, Arroyo del Batán, Barranco de la Higuera, Barranco de los Almendros y de los Baldíos.

La concreta delimitación del dominio público hidráulico de los mencionados arroyos se contiene en la documentación técnica presentada ante esa Confederación Hidrográfica, en fecha 13 de abril de 2015 (expediente de referencia PIL-0271/2014), denominada *“Actuaciones en los Arroyos y sus zonas anexas en el ámbito del Sector UZPp 2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros”* que origina el número de expediente O-0202/2016. La Confederación Hidrográfica del Tago informa favorablemente esta documentación técnica, considerando las obras en dominio público hidráulico adecuadamente estudiadas y dimensionadas, y autoriza las obras de urbanización y encauzamiento en su informe de 13 de junio de 2018. La citada autorización concede igualmente la ocupación de los terrenos de dominio público necesarios para la ejecución de las obras, estableciendo la superficie ocupada permanentemente.

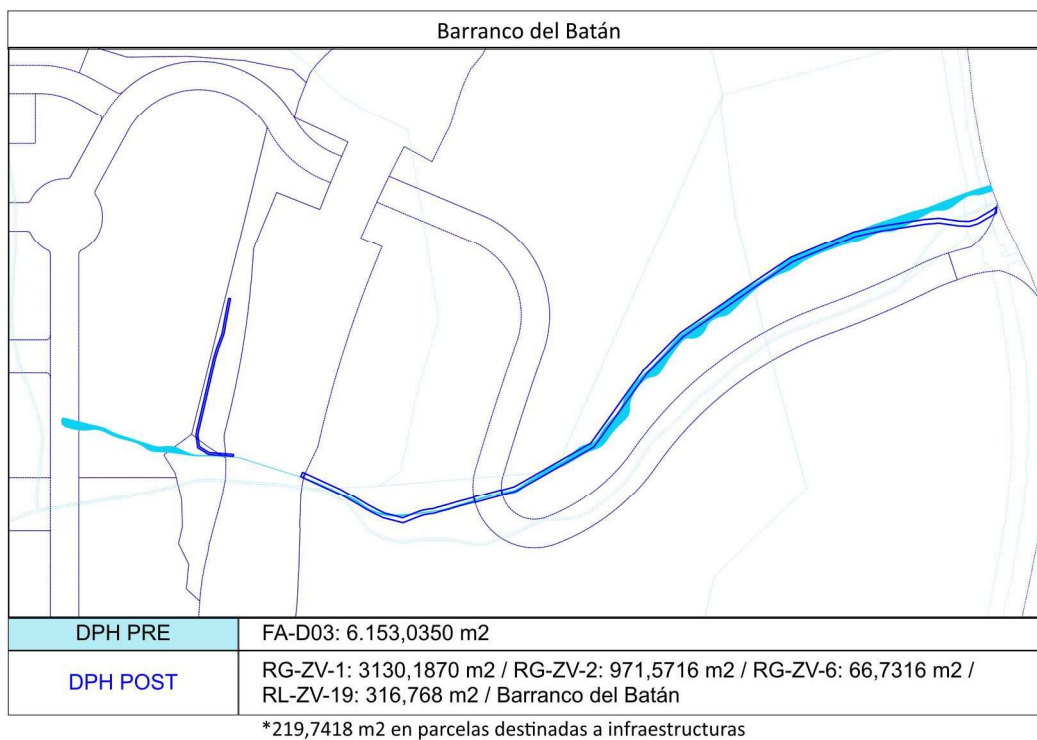
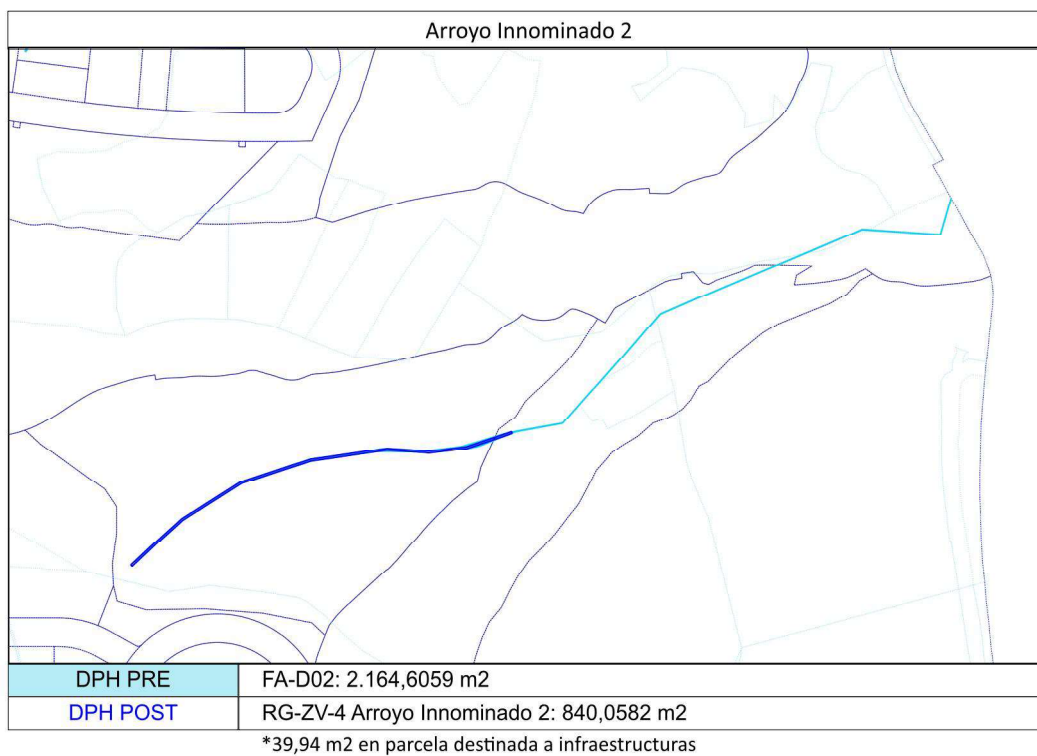
En este Proyecto de Reparcelación el Dominio Público Hidráulico en situación preoperacional es de **13.679,7164 m<sup>2</sup>** y en situación postoperacional es coincidente con la superficie expresamente delimitada por la Confederación Hidrográfica del Tago en su informe de 27 de marzo de 2018 de **10.505,0000 m<sup>2</sup>**. Las características de este son las que se contienen en los gráficos que se detallan a continuación, y que responden a las siguientes superficies que se trasladan literalmente del informe citado, y que se representan en su misma dimensión y situación en el presente Proyecto de Reparcelación, considerando los encauzamientos, las obras de drenaje transversal (ODT) y los arroyos en situación natural siguientes, siendo la superficie total suma de todos ellos 10.505,000 m<sup>2</sup>:

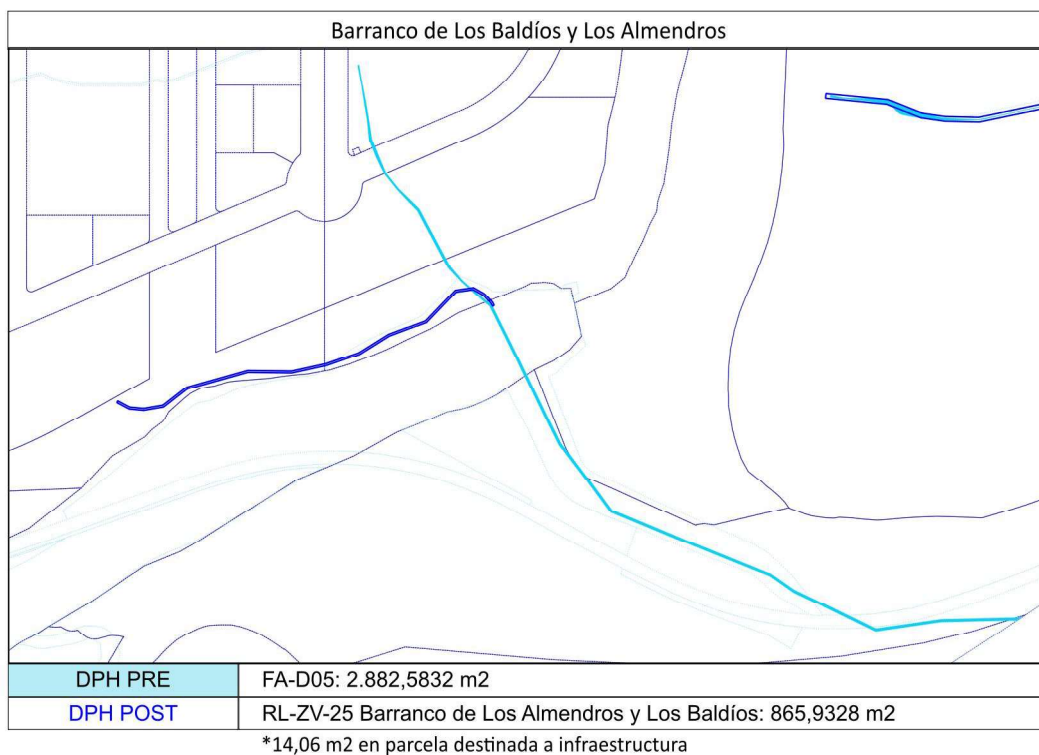
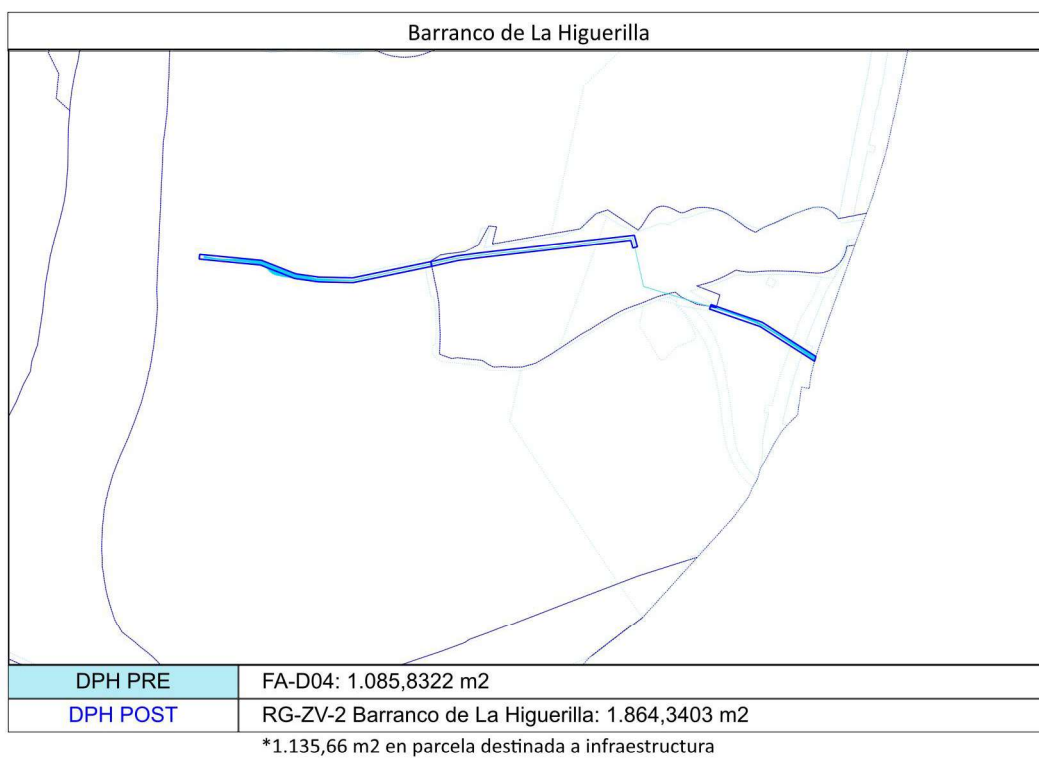
- a. Arroyo innominado 1: 1.040 m<sup>2</sup>
  - Cauce abierto: 0 m<sup>2</sup>
  - Encauzamiento:  $485 \times 2 = 970 \text{ m}^2$
  - ODT:  $35 \times 2 = 70$

- b. Arroyo innominado 2: 880 m<sup>2</sup>
  - Cauce abierto: 0 m<sup>2</sup>
  - Encauzamiento:  $440 \times 2 = 880$  m<sup>2</sup>
  - ODT: 0 m<sup>2</sup>
- c. Arroyo del Batán: 4.705 m<sup>2</sup>
  - Encauzamiento antes de M50:  $200 \times 2 = 400$  m<sup>2</sup>
  - Encauzamiento después de M50:  $855 \times 5 = 4.275$  m<sup>2</sup>
  - ODT:  $15 \times 2 = 30$  m<sup>2</sup>
- d. Barranco de la Higuera: 3.000 m<sup>2</sup>
  - Cauce abierto: 0 m<sup>2</sup>
  - Encauzamiento:  $600 \times 5 = 3.000$  m<sup>2</sup>
  - ODT: 0 m<sup>2</sup>
- e. Barranco de los Almendros y los Baldíos: 880 m<sup>2</sup>
  - Cauce abierto: 0 m<sup>2</sup>
  - Encauzamiento:  $440 \times 2 = 880$  m<sup>2</sup>
  - ODT: 0 m<sup>2</sup>



\*122,78 m2 en parcelas destinadas a infraestructuras





FINCA APORTADA	DESCRIPCIÓN	% DE TITULARIDAD <sup>(1)</sup>	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
FA-D01	Arroyo Innominado 1	23,20747234 %	1.393,6601
FA-D02	Arroyo Innominado 2	23,20747234 %	2.164,6059
FA-D03	Barranco del Batán	23,20747234 %	6.153,0350
FA-D04	Barranco de La Higuera	23,20747234 %	1.085,8322
FA-D05	Barranco de Los Baldíos y Los Almendros	23,20747234 %	2.882,5832
<b>TOTAL</b>			<b>13.679,7164</b>

<sup>(1)</sup> La titularidad le corresponde a la Dirección General de Patrimonio del Estado con respecto al 100% de las superficies de la finca, pero a efectos de participación en el aprovechamiento urbanístico, únicamente le computa el porcentaje del 23,20747234% equivalente a la superficie de 3.174,7146 m<sup>2</sup> en que se cuantifica la diferencia de superficie entre la situación preoperacional del DPH de 13.679,7164 m<sup>2</sup> y su situación postoperacional de 10.505,0000 m<sup>2</sup>

Así pues, la superficie de 3.174,7164 m<sup>2</sup> que deja de formar parte funcional del Dominio Público Hidráulico, como consecuencia de la ejecución del planeamiento, se le adjudicará a Dirección General del Patrimonio del Estado quien recibirá el aprovechamiento urbanístico.

En fecha 20 de mayo de 2024, se ha procedido a solicitar en la Confederación Hidrográfica del Tajo el inicio del correspondiente expediente de desafectación. Se acompaña dicha solicitud como **Documento V.13**

Por otro lado, Dirección General del Patrimonio del Estado aporta la FA-020 que resultaba vacante o de titular desconocido y que, tras el correspondiente expediente de investigación y de conformidad con los artículos 17 y 47 de la Ley de Patrimonio del Estado, han pasado a ser titularidad del Estado.

Asimismo, con respecto a la FA-023 se ha abierto expediente de investigación por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado, sin que se haya resuelto todavía.

FINCA APORTADA	% DE TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
FA-020	100 %	1.073,2177
FA-023	en estudio	8.486,2590
<b>TOTAL</b>		<b>9.559,4767</b>

## **2.- Comunidad de Madrid**

La Comunidad de Madrid es propietaria de la vía pecuaria que afecta al ámbito es la denominada Cañada Real Galiana. La superficie actual de esta cañada (Finca aportada



FA-063) en el sector es de 9.893,2686 m<sup>2</sup>. El planeamiento ha propuesto la superposición del trazado de la autopista M-45 con la Cañada, y la Comunidad de Madrid, a quien correspondió su ejecución, resolvió este extremo con un viaducto que mantiene la integridad superficial de la Cañada y garantiza el tránsito por ella. Tras su desafectación por la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, esta vía pecuaria, actualmente, es un bien patrimonial.

Adicionalmente la Comunidad de Madrid, es propietaria de las fincas aportadas FA-040, FA-080 y FA-082, que se acredita mediante certificaciones administrativas sobre la titularidad de los terrenos de la Comunidad de Madrid (carretera M-203, finca aportada FA-040 y carretera M-206, finca aportada FA-082), **-(Anexo de documentación complementaria)-** así como las actas de ocupación y pago de , parcela 67 del polígono 3 (Fincas aportada FA-080) por el expediente expropiatorio Nueva Carretera M-45, tramo N-II a Eje O'Donnell y cuyos propietarios no suscribieron convenio y cuya superficie afectada se procede a segregar de las fincas registrales que se detallan en el siguiente cuadro:

FINCA APORTADA	DESCRIPCIÓN	% DE TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
FA-040	Tramo carretera M-203	100 %	24.025,2409
FA-063	Cañada Real Galiana	100 %	9.893,2686
FA-080	Expropiación M-45-Expediente 212	100 %	5.381,0414
FA-082	Tramo carretera M-206	100 %	3.373,4787
<b>TOTAL</b>			<b>42.673,0296</b>

### **3.- Ayuntamiento de Madrid**

El Ayuntamiento de Madrid es titular de una serie de bienes de dominio y uso público municipales de carácter demanial (antiguos caminos), aportando en su totalidad una superficie de 12.558,3733 m<sup>2</sup>, resultado de la suma de las superficies de las parcelas FA-C01, FA-C02, FA-C03 y FA-C04. Dichos caminos pierden su naturaleza demanial por la aprobación del planeamiento conforme al artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, sin que sea necesario incoar un expediente para la alteración de su calificación jurídica y reconociéndose al Ayuntamiento de Madrid el aprovechamiento correspondiente a su superficie

FINCA APORTADA	DESCRIPCIÓN	% DE TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
FA-C01	Camino de La Calera	100 %	2.861,8421
FA-C02	Camino del Tiro	100 %	3.008,5833

FINCA APORTADA	DESCRIPCIÓN	% DE TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
FA-C03	Camino de Los Cerros	100 %	4.616,2402
FA-C04	Camino de Negralejo	100 %	2.071,7077
<b>TOTAL</b>			<b>12.558,3733</b>

#### **4.- Canal de Isabel II**

Ente Público Canal de Isabel II aporta las fincas incluidas en los proyectos expropiatorios 278-2, 278-3, 278-4, 278-6, 278-7, 278-10, 278-10.2, 278-10.3, 217, 218, 477 y 478 con las correspondientes actas de ocupación y pago o consignación, y cuya superficie afectada se segregará de las correspondientes fincas registrales que se detallan en el siguiente cuadro (a excepción de la finca registral 897 que si fue objeto de inscripción previa).

Que se corresponde con las fincas aportadas FA-036, FA-041, FA-083 y FA-084.:

FINCA APORTADA	EXP EXPROPIATORIO	% DE TITULARIDAD	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	FINCA REGISTRAL MATRIZ
FA-036	Expediente 278-2, 278-4, 278-6 y 278-7. "Segundo anillo principal de distribución de Agua Potable de la Comunidad de Madrid Primera Fase Tramo 3"	100 %	-	16.734,2258	906
FA-041	Expediente 278-10 "Segundo anillo principal de distribución de Agua Potable de la Comunidad de Madrid Primera Fase Tramo 3"	100 %	-	3.974,9521	465
FA-083	Expediente 278-3 "Segundo anillo principal de distribución de Agua Potable de la Comunidad de Madrid Primera Fase Tramo 3"	100 %	897	3.602,8344	
FA-084	Expediente 217 "Arteria de Rivas del Jarama. (TM Madrid)"	100 %	-	648,6427	465
FA-085	Expediente 477 "Arteria del Eje de la N-III, Tramo Rivas - Arganda y Velilla de San Antonio, Loeches y Torres de La Alameda (Refuerzo Arteria Rivas Del Jarama). Tramo 1(TM Madrid)"	100 %	-	387,3061	465
<b>TOTAL</b>				<b>25.347,9611</b>	

## **5.- ADIF-Alta Velocidad**

ADIF-ALTA VELOCIDAD aporta las fincas incluidas en el expediente expropiatorio "línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa. Tramo Madrid-Zaragoza. Subtramo II. y sus modificados 1º, 2º. Con las correspondientes actas de ocupación y pago o, en su defecto, consignación del justiprecio y cuya superficie afectada se segregará de las correspondientes fincas registrales que se detallan en el siguiente cuadro procediéndose, en su caso, a su inscripción:

FINCA APORTADA	EXP EXPROPIATORIO	FINCA EXPEDIENTE EXPROPIATORIO NOMENCLATURA ANTIGUA	NOMENCLATURA NUEVA	% DE TITULARIDAD	SUPERFICIE m²	FINCA MATRIZ
FA-A01	13 GIF 9901	28.001-668-669(del 01 al 72 proindivisarios)	A-28.0796-668-669(del 01 al 72 proindivisarios)	100 %	129.665,7717	465
FA-A02	13 GIF 9901	28.001-670	A-28.0796-670	100 %	21.686,4421	906
FA-A03	149 ADIF 0601	28.001-670-C02	A-28.0796-670-C02	100 %	4.588,0083	906
FA-A04	046 GIF 0001	28.001-670CO1 y 28001-701	A-28.0796-670CO1 y A-28.0796-701	100 %	67,0082	906
FA-A05	149 ADIF 0601	28.001-669-CO2	A-28.0796-669-CO2	100 %	5.292,0090	465
<b>TOTAL</b>					<b>161.299,2393</b>	

## **6.- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)**

El sector es atravesado al Sur por la autopista Radial R-3 y, al Este, con trazado Norte-Sur, por la autopista M-50.

Dichas infraestructuras no han sido obtenidas por las diferentes administraciones, en la medida en que se ejecutaron mediante convenios entre las administraciones y los particulares en los que se consentía la ocupación de los terrenos y la ejecución de las obras, manteniendo el propietario la titularidad y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico, debiendo materializarse la cesión de la infraestructura en el presente Proyecto de Reparcelación.

La mayoría de dichos convenios permanecen vigentes hoy en día y no han sido denunciados. En aquellos convenios que han sido denunciados y se ha procedido a culminar la expropiación por parte de la Administración actuante, se tiene por propietaria de la finca aportada (FR 465)

en la cuota indivisa correspondiente a la Administración expropiante. Se acompaña cuadro con dicho supuesto:

FINCA APORTADA	% DE TITULARIDAD	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
FA-033	0,17478595%	465	2.650,6434
TOTAL			2.650,6434

Se incorporan al presente Proyecto copia de los convenios suscritos con motivo de la necesaria ejecución de las infraestructuras que previamente a la tramitación del presente Proyecto de Reparcelación, los titulares de los terrenos afectados suscribieron con las distintas administraciones responsables con objeto de mantener la titularidad privada y los derechos de aprovechamiento (**Anexo de documentación complementaria**).

Las infraestructuras a las que se hace referencia son:

- M-45, tramo N-II a Eje O'Donnell.
- R-3 Autopista de Peaje Madrid-Arganda del Rey, Tramo: M:40- Arganda del Rey.
- R-4 Autopista de Peaje de Madrid a Ocaña, R-4/M-50 (Madrid Sur)

Cabe advertir que, la superficie afectada por los meritados convenios forma parte de la superficie aportada por los propietarios del ámbito, a quienes se les atribuyen los aprovechamientos urbanísticos que en el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondan a las superficies objeto de cesión a las distintas administraciones titulares de las indicadas infraestructuras.

Tales convenios, junto con documentación relativa a expedientes expropiatorios: actas de ocupación y pago (depósitos previos, consignación de pago) y las certificaciones emitidas por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se encuentran en el citado **Anexo de documentación complementaria**.

## 2.5 TITULARIDADES CONTROVERTIDAS O LITIGIOSAS, FINCAS DUDOSAS

El análisis de la estructura de la propiedad afectada por la ejecución de la actuación urbanística de la Junta de Compensación ha dejado constancia de la existencia de diversas situaciones, respecto a la titularidad de diferentes fincas aportadas, determinantes de la

imposibilidad del inequívoco reconocimiento de su propiedad en favor de algunos de los miembros de la Junta de Compensación.

A las fincas que se han calificado de titularidad dudosa, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del RGU, se les ha asignado una cuota de participación equivalente a la superficie objeto del conflicto, ostentando el Ayuntamiento de Madrid la representación de los intereses de dichas titularidades a efectos de tramitación del expediente, sin que proceda por ello la adjudicación fiduciaria al Ayuntamiento de Madrid de dichos derechos en las parcelas resultantes en las que se mantendrá la duda entre los posibles titulares hasta su resolución definitiva.

### 1. Conflicto 1: Finca registral 211- Titularidad dudosa (FA-037-038-D)

PROPIETARIO	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Parte 1 de Litigio - Finca 211 Registro 44		
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	100,0000%	29.255,4153
Parte 2 de Litigio - Finca 211 Registro 44		
Zedant Desarrollos, S.L.	100,0000%	29.255,4153
Propietario registral		
Donato Gamo Silvelo	100,0000%	5 fanegas

La finca registral 211 se encuentra en conflicto por titularidad dudosa, dado que dos titulares del ámbito (SACRESA TERRENOS PROMOCIONES S.L. y ZEDANT DESARROLLOS S.L.) ha aportado dos títulos diferentes sobre la misma finca registral, ambos sin inscribir en el Registro de la Propiedad n.º 44 de Madrid con una trazabilidad aparente, sin que la Junta de Compensación pueda decidir sobre la preferencia de uno sobre el otro.

#### a) Título SACRESA TERRENOS PROMOCIONES S.L.:

En fecha 31 de julio de 2002 SACRESA TERRENOS PROMOCIONES S.L. adquirió esta finca de IBERIA FRUIT S.L., VICUSOL S.L., Encarnación Barral Aladueña y Antonio Barral Aladueña, ante el Notario Don Juan Jori Cardona, bajo el n.º de protocolo 605.

La escritura de compraventa señala que la finca tiene 2 hectáreas, 93 centiáreas y 6 centiáreas (29.306 m<sup>2</sup>). Asimismo, se indica que en el año 1909 estaba catastrada como la parcela 109 del polígono 1 en el Paraje de Tres Cantos, figurando actualmente catastrada en el mismo Paraje en el polígono 3 parcelas 62 y 63. Esta escritura señala literalmente: *“La finca de referencia figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 30 de los de Madrid, al libro 3, folio 6, finca 211”*.

En la misma se indica que dicho título se encuentra pendiente de inscribir en el Registro de la Propiedad n.º 30 de Madrid por faltar los títulos intermedios entre el titular registral (Donato Gamo Silvelo) y los vendedores, que la adquirieron de María Emilia Calonge de la Carrera, titular catastral de las parcelas, por compraventa formalizada en fecha 2 de diciembre de 1997, ante el Notario Don José Ignacio Fuentes López, n.º de protocolo 4.471.

b) Título ZEDANT DESARROLLOS, S.L.:

En fecha 27 de febrero de 2020 ZEDANT DESARROLLOS, S.L. adquirió esta finca de RESERTOC PROMOVENDE S.L. (RESERTOC), ante el Notario Don Ángel Almoguera Gómez, n.º protocolo 1.000.

La escritura señala que la finca registral 211 tiene 17.115 m<sup>2</sup> (que coincide con la superficie registral, 5 fanegas). Esta escritura señala que, a pesar de que la finca consta a nombre de Donato Gamo Silvelo, el mismo falleció sin descendencia, siendo su heredera abintestato su sobrina Aureliana Ros Gamo quien, a su vez, es madre de Antonio Moreno Ros, lo cual fue otorgado en escritura de herencia de 11 de octubre de 1873.

En escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia de 14 de octubre de 1996, se nombran herederos del señor Moreno Ros a Rosario, Adelaida, Victoria, Matilde, Pilar, Paula, Felipe y Antonio Moreno Oliva, cuyos herederos comparecieron en escritura de adición de herencias y subsanación de compraventas de 26 de septiembre de 2003 por la que EXPLOTACIONES ASIMÉTRICAS, S.L. adquirió esta finca. Posteriormente, la mercantil RESERTOC, en escritura de ampliación de capital social adquirió la finca objeto de litigio, aportada por parte de EXPLOTACIONES ASIMÉTRICAS, S.L.

Por todo lo anterior, se ha recogido una situación de titularidad dudosa con respecto a la finca registral 211 entre los titulares que aportan un título referido a la misma finca registral y el titular registral, Donato Gamo Silvelo, sin prejuzgar la validez o el mejor derecho de uno u otro título, ni el tracto de los mismos, lo que corresponderá en su caso, a los Tribunales del orden civil, debiendo mientras tanto el Ayuntamiento de Madrid, como administración actuante, asumir la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

## 2. Conflicto 2: Finca registral 719- Titularidad dudosa (FA-070-D)

PROPIETARIO	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Parte 1 de Litigio - Finca 719 Registro 44		
Álvarez Pastor, Federico (*)	2,77777778%	642,8966
Álvarez Pastor, Joaquín (*)	2,77777777%	642,8966

PROPIETARIO	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Casero Martínez, María Luisa (*)	1,38888889%	321,4483
Casero Martínez, Miguel Ángel (*)	1,38888889%	321,4483
Casero Martínez, Tomás (*)	1,38888889%	321,4483
Hernando Pastor, José Miguel (*)	1,38888889%	321,4483
Hernando Pastor, Luis (*)	1,38888889%	321,4483
Hernando Pastor, María Ángeles (*)	1,38888889%	321,4483
Hernando Pastor, María Luisa (*)	1,38888889%	321,4483
Legaza Martín, Pablo Ángel (*)	0,61728395%	142,8659
Legaza Martínez, Ángel (*)	4,32098766%	1.000,0618
Legaza Martínez, Antonio (*)	0,61728395%	142,8659
Martínez Cortés, Gregorio (*)	2,77777778%	642,8966
Martínez Cortés, Isabel (*)	2,77777778%	642,8966
Martínez Pastor, Antonio (*)	5,55555555%	1.285,7932
Martínez Pastor, María Concepción (*)	5,55555555%	1.285,7932
Martínez Puertas, Ana María (*)	1,38888889%	321,4483
Martínez Puertas, María Isabel (*)	1,38888889%	321,4483
Martínez Puertas, Mercedes (*)	1,38888889%	321,4483
Martínez Puertas, Pedro (*)	1,38888889%	321,4483
Pascual Pastor, Concepción (*)	2,77777778%	642,8966
Pascual Pastor, María Antonia (*)	2,77777778%	642,8966
Pastor Benedicto, Luisa (*)	6,66666666%	1.542,9519
Pastor Benedicto, María Teresa (*)	6,66666666%	1.542,9519
Pastor Benedicto, Santiago	6,66666666%	1.542,9519
Pastor Benedicto, Vicenta (*)	6,66666666%	1.542,9519
Pastor de la Orden, Gregorio (*)	1,66666667%	385,7380
Pastor de la Orden, María Josefa (*)	1,66666667%	385,7380
Pastor de la Orden, Mariano (*)	1,66666667%	385,7380
Pastor de la Orden, Raquel (*)	1,66666667%	385,7380
Pastor Fernández, Beatriz (*)	2,77777778%	642,8966
Pastor Fernández, Joaquín Ángel (*)	2,77777778%	642,8966
Pastor Jiménez, Encarnación (*)	2,77777778%	642,8966
Pastor Soler, Fernando (*)	1,38888889%	321,4483
Pastor Soler, Joaquín Francisco (*)	1,38888889%	321,4483
Pastor Soler, María de la Soledad (*)	1,38888889%	321,4483
Pastor Soler, Rosa María (*)	1,38888889%	321,4483
Urbiola Álvarez, Ángel Manuel (*)	0,69444444%	160,7242
Urbiola Álvarez, Óscar (*)	0,69444444%	160,7242
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U.	2,77777778%	642,8966
Parte 2 de Litigio - Sin título registral		
Parque Residencial Vicálvaro, S.L.	100,0000000%	23.144,2785
Parte 3 de Litigio - Sin título registral		
Prudencio y Marcelino Villalba García	100,0000000%	23.144,2785



PROPIETARIO	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
-------------	---------------	---------------------------

(\*) Titular que vende su aprovechamiento a la Junta de Compensación en virtud del acuerdo de Asambleas celebradas el 24 de abril de 2023, 23 de octubre de 2023 y 14 de diciembre de 2023.

Esta finca registral 719 se encuentra en conflicto por titularidad dudosa entre los titulares registrales de las fincas 719 y 720 y el titular catastral de la parcela 39 del polígono 3, donde el proyecto ubica las citadas fincas registrales. Se ha aportado por PARQUE RESIDENCIAL VICÁLVARO, S.L. un título sin inscribir y sin referencia a ninguna finca registral, con una trazabilidad catastral aparente, sin poder esta Junta de Compensación decidir sobre la preferencia del título registral frente al título catastral.

En fecha 5 de julio de 2000, PARQUE RESIDENCIAL VICÁLVARO, S.L. compró a BALADUEÑA S.L. y VICUSOL S.L. e IBERIAFRUIT S.L. la parcela catastral 39 del polígono 3 (que engloba las fincas registrales 719 y 720). En la mentada escritura no se hace referencia a ninguna finca registral, tan solo se hace corresponder con la parcela catastral 39 del polígono 3 que se encuentra en el sitio conocido como la Gasa, Artesón de Brosquil o el Raso, con una superficie de 59.483 m<sup>2</sup>.

Asimismo, BALADUEÑA S.L. y VICUSOL S.L. e IBERIAFRUIT S.L. la habían adquirido por compra a Doña Emilia Calonge de la Carrera en fecha 2 de diciembre de 1996.

Junto con las citadas escrituras se aportan dos actas de manifestaciones elevadas a público. En la primera, de fecha 5 de julio de 2000, comparecen una serie de propietarios en la que manifiestan su titularidad respecto de una serie de fincas, entre las que esta la parcela 39 del polígono 3 (finca 5 del acta de manifestaciones) y entre los firmantes se encuentran las mercantiles BALADUEÑA S.L. y VICUSOL S.L. e IBERIAFRUIT S.L. y PARQUE RESIDENCIAL VICALVARO S.L. Y la segunda acta de manifestaciones, de fecha 13 de julio de 2000, Doña Emilia Calonge de la Carrera manifiesta que ha sido propietaria de la parcela 39 del polígono 3, y que la adquirió de su padre Don Nazario Calonge Page.

Se comprueba la trazabilidad catastral y coincide con estas transacciones descritas.

A mayor abundamiento, desde PARQUE RESIDENCIAL VICALVARO S.L. nos facilitan certificación catastral de la parcela 39 del polígono 3 (ref. 0300039DS1900D0001JO) de 41.447 m<sup>2</sup>, en la que PARQUE RESIDENCIAL VICALVARO S.L. aparece como único propietario de esta.

Por otro lado, Don Prudencio y Marcelino Villalba García manifiestan ser propietarios de la parcela catastral 39 del polígono 3 con ocasión de una escritura de compraventa de fecha 22

de noviembre 1974 firmada entre María Cuenca Barral (hija de Santiago Cuenca Grimaldos), Antonio Barral de la Peña (padre de Antonio Barral Aladueña) y Prudencio Villalba Lázaro (padre de Prudencio y Marcelino Villalba García)

Por todo lo anterior, se ha considerado la titularidad dudosa de las fincas registrales 719 y 720 que el proyecto de reparcelación ubica sobre la actual parcela catastral 39 del polígono 3, entre los propietarios registrales, PARQUE RESIDENCIAL VICALVARO SL y los hermanos Prudencio y Marcelino Villalba García como interesados sin prejuzgar la validez del título que ostentan ni el tracto de estos títulos, lo que corresponderá, en su caso, a los Tribunales del orden civil, debiendo mientras tanto el Ayuntamiento de Madrid, como administración actuante, asumir la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente

### 3. Conflicto 3: Finca registral 720- Titularidad dudosa (FA-071-D)

PROPIETARIO	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Parte 1 de Litigio - Finca 720 Registro 44		
Álvarez Pastor, Federico (*)	2,77777777%	1.002,0011
Álvarez Pastor, Joaquín (*)	2,77777778%	1.002,0011
Casero Martínez, María Luisa (*)	1,38888889%	501,0005
Casero Martínez, Miguel Ángel (*)	1,38888889%	501,0005
Casero Martínez, Tomás (*)	1,38888889%	501,0005
Hernando Pastor, José Miguel (*)	1,38888889%	501,0005
Hernando Pastor, Luis (*)	1,38888889%	501,0005
Hernando Pastor, María Ángeles (*)	1,38888889%	501,0005
Hernando Pastor, María Luisa (*)	1,38888889%	501,0005
Legaza Martín, Pablo Ángel (*)	0,61728395%	222,6669
Legaza Martínez, Ángel (*)	4,32098766%	1.558,6686
Legaza Martínez, Antonio (*)	0,61728395%	222,6669
Martínez Cortés, Gregorio (*)	2,77777778%	1.002,0011
Martínez Cortés, Isabel (*)	2,77777778%	1.002,0011
Martínez Pastor, Antonio (*)	5,55555555%	2.004,0021
Martínez Pastor, María Concepción (*)	5,55555555%	2.004,0021
Martínez Puertas, Ana María (*)	1,38888889%	501,0005
Martínez Puertas, María Isabel (*)	1,38888889%	501,0005
Martínez Puertas, Mercedes (*)	1,38888889%	501,0005
Martínez Puertas, Pedro (*)	1,38888889%	501,0005
Pascual Pastor, Concepción (*)	2,77777778%	1.002,0011
Pascual Pastor, María Antonia (*)	2,77777778%	1.002,0011
Pastor Benedicto, Luisa (*)	6,66666666%	2.404,8026
Pastor Benedicto, María Teresa (*)	6,66666666%	2.404,8026

PROPIETARIO	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Pastor Benedicto, Santiago	6,66666666%	2.404,8026
Pastor Benedicto, Vicenta (*)	6,66666666%	2.404,8026
Pastor de la Orden, Gregorio (*)	1,66666667%	601,2006
Pastor de la Orden, María Josefa (*)	1,66666667%	601,2006
Pastor de la Orden, Mariano (*)	1,66666667%	601,2006
Pastor de la Orden, Raquel (*)	1,66666667%	601,2006
Pastor Fernández, Beatriz (*)	2,77777778%	1.002,0011
Pastor Fernández, Joaquín Ángel (*)	2,77777778%	1.002,0011
Pastor Jiménez, Encarnación (*)	2,77777778%	1.002,0011
Pastor Soler, Fernando (*)	1,38888889%	501,0005
Pastor Soler, Joaquín Francisco (*)	1,38888889%	501,0005
Pastor Soler, María de la Soledad (*)	1,38888889%	501,0005
Pastor Soler, Rosa María (*)	1,38888889%	501,0005
Urbiola Álvarez, Ángel Manuel (*)	0,69444444%	250,5003
Urbiola Álvarez, Óscar (*)	0,69444444%	250,5003
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U.	2,77777778%	1.002,0011
Parte 2 de Litigio - Sin título registral		
Parque Residencial Vicálvaro, S.L.	100,00000000%	36.072,0385
Parte 3 de Litigio - Sin título registral		
Prudencio y Marcelino Villalba García	100,00000000%	36.072,0385

(\*) Titular que vende su aprovechamiento a la Junta de Compensación en virtud del acuerdo de Asambleas celebradas el 24 de abril de 2023, 23 de octubre de 2023 y 14 de diciembre de 2023.

Esta finca registral 720 se encuentra, pues, en conflicto por titularidad dudosa entre los titulares registrales y el titular catastral. Se ha aportado por PARQUE RESIDENCIAL VICÁLVARO, S.L. título sin inscribir con una trazabilidad catastral aparente, sin poder esta Junta de Compensación decidir sobre la preferencia de uno sobre el otro. Del mismo modo, se ha aportado por Don Prudencio y Marcelino Villalba García título sin inscribir en virtud del cual manifiestan ser propietarios de la parcela catastral 39 del polígono 3. La explicación del conflicto anterior es igualmente aplicable al presente, ya que la parcela catastral 39 del polígono 3 engloba las fincas registrales 719 y 720.

#### 4. Titularidad dudosa Finca registrales 715, 716, 877, 77, 712, 1889 y 1996 (FA-004, FA-004A, FA-005 y FA-006)

En fecha 10 de abril de 2024 se recibió escrito de alegaciones de un propietario del ámbito, ZEDANT DESARROLLOS, S.L., quien alega ser propietario sin tracto de la finca registral 77, solicitando la inclusión de esta finca en el ámbito.

Este propietario alega una eventual situación de doble inmatriculación y/o duda entre la citada finca registral 77 y las fincas registrales 715, 716 y 887 reconocidas dentro del ámbito. Advirtiendo una segregación de esa finca nº77 en al menos dos fincas más (712 y 1189) y la posible relación de esta con una tercera, la finca registral 1996.

Del análisis registral y catastral realizado de las mentadas fincas invocadas por la mercantil ZEDANT DESARROLLOS, S.L se ha llegado a la conclusión de la ubicación de que 2/6 de la finca registral 77 que se corresponden con las fincas registrales 716 y 887 (FA-005 y FA-006). Los restantes 4/6 de la finca registral 77 se han ubicado en la parte superior de la 715, dejando liberada de cualquier tipo de duda la sección inferior de la misma al comprobar que se corresponde con la morfología del del Avance catastral de 1909. De esta manera se identifican como fincas aportadas la FA-004 (sin ningún tipo de duda en cuanto a la titularidad); la FA-004a (que está en duda con 4/6 de la finca registral 77).

Estas situaciones quedan recogidas en las fichas de cada una de estas fincas.

Así, para proteger la situación y derechos de todas las fincas registrales implicadas y de conformidad con lo establecido en el artículo 103.4 del RGU se procede a recoger en el Proyecto una situación de duda en la titularidad de las siguientes fincas registrales:

#### 1.- Finca registral 715

La finca registral 715 se considera en situación de titularidad dudosa con la finca registral 712 inscrita en el Registro de la Propiedad número 44, en favor de Bermejo y Pérez, Eduvigis, que se constituye como una segregación de la finca registral 77, (proviene de la cuota indivisa de 1/6 de Matías Gamo Silvelo)

La finca 715 también se considera en situación de titularidad dudosa con la finca registral 1996 inscrita en el Registro de la Propiedad número 44, en favor de Blanco y Pérez, José Indalecio: Esta finca registral 1996 muy probablemente se corresponda con una segregación de la finca registral 77, que proviene de la cuota indivisa de 1/6 de Inés Gamo Silvelo, que accedió al registro mediante inmatriculación y no mediante segregación de su matriz.

#### 2. Finca registral 887

Esta finca se considera en situación de titularidad dudosa con 1/6 parte de la propiedad de la finca número 77 inscrita en el Registro de la Propiedad número 44, en favor de Donato Gamo Silvelo.

Asimismo, la finca registral 887 se considera en situación de titularidad dudosa con la propiedad de la finca número 1189 inscrita en el Registro de la Propiedad número 44, en favor

de Manuel Encontre y Gaitán. La finca registral 1189 es una segregación de la finca registral 77, que proviene de la cuota indivisa de 1/6 de Donato Gamo Silvelo.

### 3.- Finca registral 716:

La finca registral 716 se considera en situación de titularidad dudosa con 1/6 parte de la propiedad de la finca número 77 inscrita en el Registro de la Propiedad número 44, en favor de Barbara Gamo Silvelo.

En todas ellas se le ha otorgado a ZEDANT DESARROLLOS, S.L, que manifiesta ser titular no inscrito de la finca registral 77, la condición de interesado en las mismas, sin prejuzgar la validez del título que dice ostentar ni el tracto del mismo, lo que corresponderá, en su caso, a los Tribunales del orden civil, debiendo mientras tanto el Ayuntamiento de Madrid, como administración actuante, asumir la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

## **2.6 FINCAS PARCIALMENTE INCLUIDAS EN EL SECTOR**

Aunque la mayoría de las fincas aportadas tienen comprendida la totalidad de su superficie dentro del perímetro del sector, se ha constatado la existencia de ciertas fincas que se encuentran parcialmente incluidas, por lo que a los efectos del Proyecto de Reparcelación se ha tenido en cuenta, únicamente, la superficie comprendida dentro.

A modo aclaratorio se relacionan a continuación las fincas parcialmente incluidas en el ámbito cuya segregación se ha solicitado expresamente en cada una de las fincas de las fincas aportadas que se ven afectadas:

FINCA APORTADA	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE DENTRO ÁMBITO	LOCALIZACIÓN RESTO
FA-001	463	11.979,0000	11.401,6705	UNP 4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada"
FA-002	674	12.408,9900	8.319,8369	UNP 4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada"
FA-003	589	1.053.090,0000	927.915,7242	UNP 4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada"
FA-014	374	73.160,0000	169.113,8635	UNP 4.05 "Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando"
FA-015	1	39.900,0000	14.923,1480	UNP 4.05 "Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando"
FA-019	874	11.834,2000	8.310,1259	UNP 4.05 "Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando"
FA-030	906	412.360,0000	309.713,6397	Rivas Vaciamadrid
FA-033	465	1.397.110,0000	1.516.508,3526	Rivas Vaciamadrid y NUP.2
FA-066	528	13.901,0000	11.733,3373	UNP 4.04 "Desarrollo del Este-Ensanche de Coslada"
FA-079	539	32.452,0000	1.936,0048	UNP 4.05 "Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando"

A mayor abundamiento, en algunas de las fincas ya reseñadas y que se encuentran parcialmente incluidas dentro del ámbito, sus titulares registrales, o parte de ellos han acordado la concreción de sus respectivas cuotas de propiedad tanto en la finca segregada como en el resto de la finca matriz, según los casos.

A los efectos de que se hagan efectivos tales acuerdos, se adjuntan junto a las fichas de las fincas aportadas de este proyecto tales documentos y escrituras en los que se concretan los titulares de las porciones de fincas segregadas situadas dentro del sector, así como los titulares del resto de fincas matrices que se localizan fuera del mismo.

Dichos acuerdos entre propietarios afectan a la titularidad registral de las fincas aportadas que se relacionan a continuación:

FINCA APORTADA	FINCA REGISTRAL
FA-030	906
FA-033	465
FA-066	528

## 2.7 CARGAS Y SERVIDUMBRES

En cuanto al traslado de las cargas y gravámenes que pesan sobre las fincas el artículo 11 RHU dispone lo siguiente:

*“Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:*

- 1. “Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.*
- 2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación*

*real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.*

- 3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.*
- 4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.*
- 5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.*
- 6. Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.*
- 7. Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.*
- 8. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria."*

Respecto de las cargas incompatibles con las determinaciones del planeamiento, el artículo 12 del mismo texto legal dispone:



*“Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:*

- 1. “Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, éste procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.*
- 2. El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.*
- 3. En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.*
- 4. Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.*
- 5. En caso de que se planteará la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente”.*

Las cargas y gravámenes contrastadas a través de las correspondientes certificaciones registrales de las fincas aportadas (**Anexo de documentación complementaria**) se trasladan sobre las parcelas resultantes si aquellas son compatibles con el planeamiento y/o la ordenación pormenorizada de la Revisión/Modificación 2013, y el traslado de las referidas

cargas sobre las fincas resultantes adjudicadas a sus respectivos titulares se lleva a cabo siguiendo los criterios definidos por el precitado artículo 11 del RHU.

Así pues, en el caso de que las fincas aportadas se encuentren gravadas con servidumbres incompatibles con la nueva ordenación, éstas quedarán extinguidas y sólo se indemnizarán aquellas que fuesen onerosas, y el resto de las cargas y gravámenes se transmitirán a las parcelas resultantes por subrogación real, justificándose documentalmente las cancelaciones que, en su caso, hayan podido producirse, quedando extinguidas de las cargas incompatibles con el planeamiento previa indemnización en su caso.

Concretamente consta una servidumbre de paso de corriente de energía eléctrica, a favor de la sociedad "EMPRESA NACIONAL DE AUTOCAMIONES, S.A." (ENASA), que afecta registralmente a dos parcelas aportadas, concretamente a las fincas registrales 95 y 667 del Registro de la Propiedad n.º 44 de Madrid (FA-061 y FA-074, respectivamente) pero dicha servidumbre hoy en día no existe físicamente en el ámbito de actuación y, por tanto, no impide a los propietarios la realización de actos en su propiedad, siendo en todo caso incompatible con la ejecución del planeamiento urbanístico, por lo que no procede su indemnización.

El traslado de hipotecas sobre fincas resultantes adjudicadas a sus respectivos titulares se ha llevado a cabo siguiendo igualmente los criterios definidos por el artículo 11 del RHU. En este sentido, el traslado de las cargas hipotecarias se ha realizado por subrogación real, pasando así las hipotecas y las cargas de las fincas de origen a la parcela de resultado donde tengan el título de propiedad.

Se adjunta como **Documento V.7-** tabla donde se indican las cargas existentes en las fincas registrales del sector y el traslado de cargas preexistentes a las parcelas de resultado.

## **2.8 OTROS INTERESADOS TITULARES DE DERECHOS REALES EN EL ÁMBITO**

A la luz de la descripción de las fincas aportadas, se acompaña al presente Proyecto una relación de sujetos, titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que pueden verse afectados por la ejecución del ámbito y por lo que deben ser emplazados en su condición de interesados (art. 76 de RGU).

Se acompaña, como **Documento V.5.-** Tabla que recoge la relación de titulares de derechos con indicación del tipo de derecho y finca/parcela y, como **Documento V.6.-** Tabla que recoge la relación de domicilio de los titulares de derechos a efectos de notificaciones. La relación de titulares expresa nombres y apellidos, o razón social, de los propietarios y de quienes ostentan derechos reales o no sobre las fincas aportadas a la actuación y otros interesados.

Por otra parte, cabe señalar que no se han identificado en el ámbito otros derechos; como los arrendaticios, y en el caso de existir otras obligaciones o derechos personales, los posibles interesados no han comparecido ni justificado su derecho o interés legítimo.

Cabe indicar que existen una serie de usufructos vitalicios en algunas de las fincas registrales del ámbito. Dichos usufructos afectan a los nudos propietarios con los que se ha suscrito un acuerdo de compra de aprovechamiento con la Junta de Compensación. En estos casos, se han establecido las indemnizaciones correspondientes que serán pagadas a los usufructuarios en los 15 días siguientes a la firmeza administrativa del Proyecto de Reparcelación. Los propietarios afectados por estos usufructos son los que se indican a continuación:

FINCA PROYECTO	FINCA REGISTRAL	USUFRUCTUARIO	NUDO PROPIETARIO
FA-033 y FA-034	465 y 466	Crespo Lara, Concepción	Fernández Crespo, Hnas.
FA-033 y FA-034	465 y 466	Pérez Estrada, María José	Álvarez Pérez, Alfredo
FA-033 y FA-034	465 y 466	Ramírez Rodríguez, María del Carmen	Elvira Ramírez, Hnas.
FA-033 y FA-034	465 y 466	Vázquez Anting, Natividad	Abuelo Vázquez, Hnos.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Brazuelo García, María Jesús Isabel	Ortega Brazuelo, Hnos.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	López Luis, Ángeles	Ortega López, Hnas.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Tabanera García, María de las Nieves	Cuenca Tabanera, María de las Nieves
FA-070-D1 y FA-071-D1	719 y 720	Fernández Fernández, Ángeles	Pastor Fernández, Hnos.
FA-079	539	Ruano Álvarez, Baldomero	Ruano García, Hnos.
FA-079	539	Cela Cela, Jaime	Cela Talavera, Hnos.

### **3 CRITERIOS ADOPTADOS DE VALORACIÓN**

#### **3.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS**

---

Se considera que la totalidad de las fincas aportadas parten, en principio, de un valor unitario idéntico.

Dicho criterio se fundamenta en tres causas:

- A. Parten de una misma clasificación y una calificación urbanística y pertenecen a un mismo ámbito urbanístico de desarrollo.
- B. Las localizaciones circundantes a la unidad reparcelable presentan valores equivalentes y ofrece características urbanísticas similares.
- C. El nivel de urbanización del entorno de la unidad es, así mismo, equivalente.

En consecuencia, se ha asignado a cada parcela un coeficiente de participación según su superficie en relación con la superficie total de la unidad que determina el reconocimiento de derechos y la adjudicación de las fincas resultantes.

Todo ello, de conformidad con lo establecido en el epígrafe 3.1.1. de la Base TERCERA las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al valor de la superficie real de las respectivas fincas aportadas a la actuación urbanística.

#### **3.2 VALORACIÓN DE DERECHOS REALES AFECTADOS**

---

Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y otros derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas, y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico deberán cancelarse o extinguirse en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en la Base de Actuación 2.1.3 de la Junta de Compensación y en el TRLSRU.

En el presente caso no se contempla dentro del ámbito de actuación la existencia de servidumbres o cualquier otro tipo de elemento susceptible de ser indemnizado.

##### **3.2.1 VALORACIÓN DE USUFRUCTOS VITALICIOS**

Algunas de las fincas aportadas al ámbito o cuotas indivisas de las mismas, se encuentran gravadas por usufructos vitalicios, cuyos nudos propietarios **han suscrito acuerdo de compraventa** de aprovechamiento con la Junta de Compensación. En estos casos, el proyecto de reparcelación extingue dichos usufructos, estableciendo las indemnizaciones correspondientes que serán pagadas a los usufructuarios en los 15 días siguientes a la firmeza administrativa del proyecto de reparcelación.

A continuación, se muestra una tabla con los propietarios que han suscrito acuerdo de compraventa de aprovechamiento cuya participación se encuentra gravada por un usufructo:

FINCA PROYECTO	FINCA REGISTRAL	USUFRUCTUARIO	ESTADO	NATURALEZA	NUDO PROPIETARIO
FA-033 y FA-034	465 y 466	Crespo Lara, Concepción	No fallecido	Usufructo vitalicio	Fernández Crespo, Hnas.
FA-033 y FA-034	465 y 466	Pérez Estrada, María José	No fallecido	Usufructo vitalicio	Álvarez Pérez, Alfredo
FA-033 y FA-034	465 y 466	Ramírez Rodríguez, María del Carmen	No fallecido	Usufructo vitalicio	Elvira Ramírez, Hnas.
FA-033 y FA-034	465 y 466	Vázquez Anting, Natividad	No fallecido	Usufructo vitalicio	Abuelo Vázquez, Hnos.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Brazuelo García, María Jesús Isabel	No fallecido	Usufructo vitalicio	Ortega Brazuelo, Hnos.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	López Luis, Ángeles	No fallecido	Usufructo vitalicio	Ortega López, Hnas.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Tabanera García, María de las Nieves	No fallecido	Usufructo vitalicio	Cuenca Tabanera, María de las Nieves
FA-070-D1 y FA-071-D1	719 y 720	Fernández Fernández, Ángeles	No fallecido	Usufructo vitalicio	Pastor Fernández, Hnos.
FA-079	539	Ruano Álvarez, Baldomero	No fallecido	Usufructo vitalicio	Ruano García, Hnos.
FA-079	539	Cela Cela, Jaime	No fallecido	Usufructo vitalicio	Cela Talavera, Hnos.

Dichos usufructos se valoran de conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que establece que en los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total:

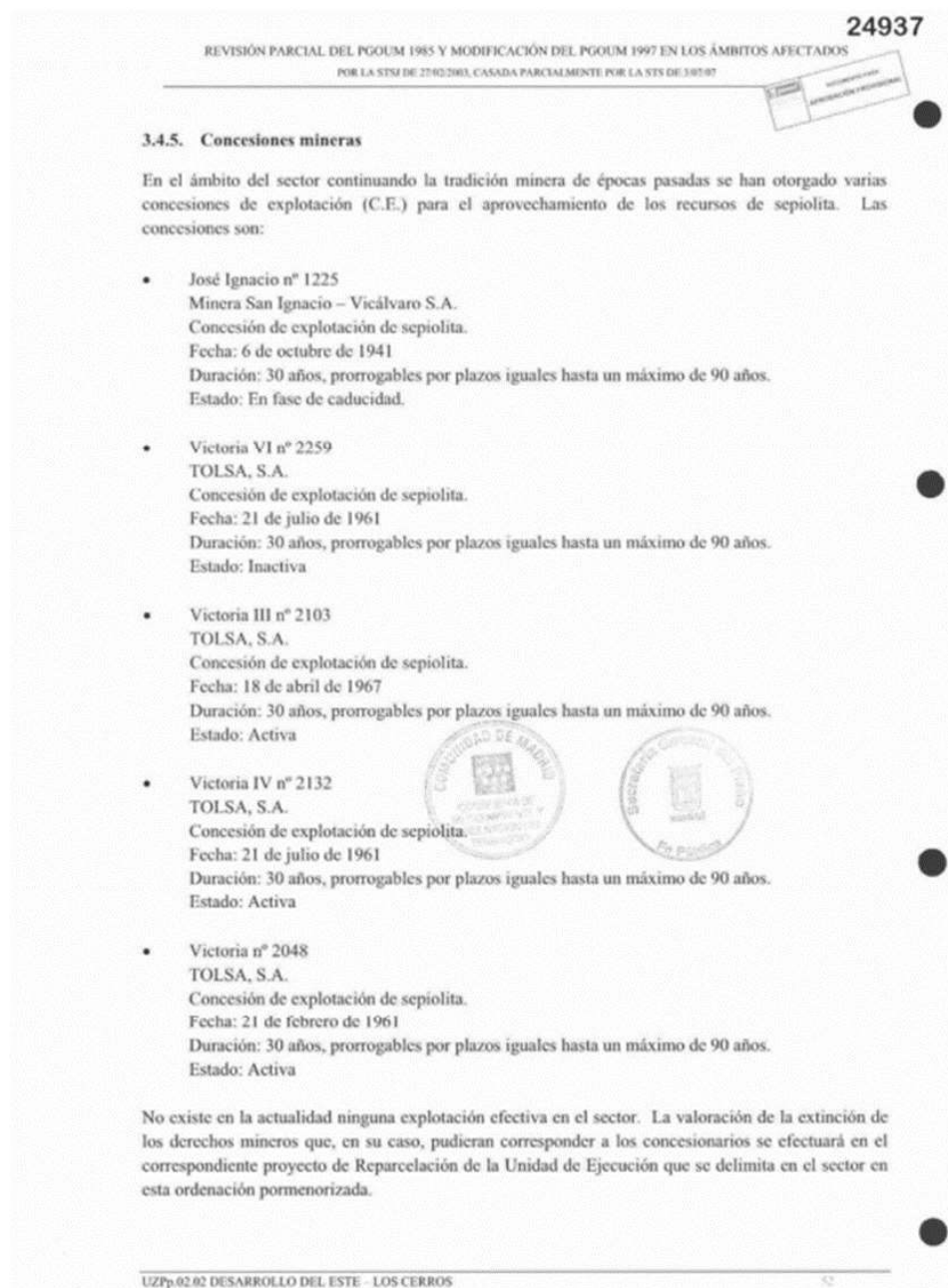
RANGOS DE EDAD Y PORCENTAJES	
Edad del usufructuario	Porcentaje del valor
Menos de 20 años	70%
20-79 años	(89 - edad) %
80 años o más	10%

Teniendo en cuenta el importe satisfecho a los nudos propietarios en las compraventas de aprovechamiento y la edad de los usufructuarios resultarían las siguientes indemnizaciones:

FINCA PROYECTO	FINCA REGISTRAL	USUFRUCTUARIO	NUDO PROPIETARIO	IMPORTE COMPENSA.	EDAD	COSTE DE INDEMNIZACIÓN S/EDAD
FA-033 y FA-034	465 y 466	Crespo Lara, Concepción	Fernández Crespo, Hnas.	6.473,04 €	80	647,30 €
FA-033 y FA-034	465 y 466	Pérez Estrada, María José	Álvarez Pérez, Alfredo	62.620,20 €	81	6.262,02 €
FA-033 y FA-034	465 y 466	Ramírez Rodríguez, María del Carmen	Elvira Ramírez, Hnas.	3.519,75 €	66	809,54 €
FA-033 y FA-034	465 y 466	Vázquez Anting, Natividad	Abuelo Vázquez, Hnos.	54.854,67 €	93	5.485,47 €
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Brazuelo García, María Jesús Isabel	Ortega Brazuelo, Hnos.	6.261,43 €	69	1.252,29 €
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	López Luis, Ángeles	Ortega López, Hnas.	4.174,29 €	84	417,43 €
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Tabanera García, María de las Nieves	Cuenca Tabanera, María de las Nieves	190.987,98 €	84	19.098,80 €
FA-070-D1 y FA-071-D1	719 y 720	Fernández Fernández, Ángeles	Pastor Fernández, Hnos.	78.686,97 €	82	7.868,70 €
FA-079	539	Ruano Álvarez, Baldomero	Ruano García, Hnos.	16.485,28 €	91	1.648,53 €
FA-079	539	Cela Cela, Jaime	Cela Talavera, Hnos.	8.242,64 €	81	824,26 €
				<b>432.306,25 €</b>		<b>44.314,34 €</b>

### 3.3 VALORACIÓN DE AFECCIONES MINERAS

Conforme a lo dispuesto en el epígrafe 3.4.5 Afecciones Mineras del apartado I Memoria de la ordenación pormenorizada del ámbito existían los siguientes permisos mineros para la explotación de sepiolita:



En cuanto a la explotación denominada "José Ignacio" con número de registro 1225, se solicitó certificado relativo a la vigencia de la explotación minera adjuntándose dicho certificado del Catastro Minero, y en los que se concluye que la citada concesión se encuentra caducada, motivo por el cual no ha sido objeto de valoración en este Proyecto. Se adjunto como **Documento V.9** los certificados del Catastro Minero referidos.

Respecto al resto de explotaciones correspondientes a la mercantil **TOLSA, S.A.**, se ha alcanzado un acuerdo con la citada empresa por medio del cual renuncia al derecho a la explotación de las reservas de mineral existentes en los terrenos del sector, a cambio de una compensación cuantificada en **DOSCIENTOS DIECISIETE MIL EUROS (217.000 €)**.



Se adjunta, como **Documento V.10**, el citado acuerdo alcanzado.

### **3.4 VALORACIÓN DE SITUACIONES ARRENDATICIAS**

En el presente caso no se contempla dentro del ámbito de actuación la existencia de arrendamientos o cualquier otro tipo de elemento susceptible de ser indemnizado, salvo que se acredite que se ajustan a la legalidad.

Pero en caso de que se acreditase algún arrendamiento que se ajustase a la legalidad las indemnizaciones por la extinción de servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que sean incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en función de su cuota de participación, ello no obstante lo dispuesto en el número anterior, tal y como dispone el artículo 18 del TRLSRU.

En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, continuarán los mismos subsistentes sobre las correlativas finca o fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

No obstante, lo anterior, no se han identificado en el ámbito derechos arrendaticios.

### **3.5 VALORACIONES DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES**

Conforme a la Base de Actuación 2.1.4 las edificaciones construcciones e instalaciones que existieren sobre las fincas aportadas y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse, en defecto de acuerdo, con independencia del suelo, en función del valor de reposición de estas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación con arreglo a lo preceptuado en el TRLSRU.

Conforme al artículo 35.3 del TRLSRU no se indemnizará ninguna edificación e instalación que no se ajuste a la legalidad al tiempo de la valoración. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Por tanto, las edificaciones o instalaciones que no cuentan con licencia previa o posterior licencia de legalización no serán indemnizadas.

Así se pronuncia el TSJ de Castilla y León en su Sentencia EDJ 2013/186115 de 30 de julio de 2013: *“Que la vivienda colectiva existente puede ser legalizada, por cuanto no resulta en*

la actualidad un uso prohibido y por ello no resulta indemnizable conforme establece el artículo 246 del RUCYL y que además conforme señala el art. 22.3 del RDL 2/2008, **solo procede indemnizar las construcciones que se hayan ejecutado en su día con la correspondiente licencia de obras y que estuviera conforme al planeamiento, o bien en su caso, que hubieran sido posteriormente legalizadas. No son indemnizables las construcciones ilegales.** Como consecuencia del principio de seguridad jurídica y de confianza legítima, sólo procede indemnizar al propietario que haya promovido una construcción amparado por una licencia de obras y que se ajuste al planeamiento vigente en el momento de acometer la inversión, lo que no es caso, y que con posterioridad conforme a las nuevas determinaciones urbanísticas del ámbito, no puede ser conservada pese a haber construido en su día de forma legal, **por tanto de existir la vivienda colectiva que se identifica en la demanda, la misma no se habría ejecutado conforme licencia concedida, ni en su día amparaba el planeamiento dicho uso, por lo que no sería a efectos de la normativa aplicable, una construcción que se ajuste a la legalidad al tiempo de la valoración**".

Se han identificado en una serie de parcelas catastrales, que se referencian a continuación, distintas construcciones no catastradas incompatibles con el planeamiento que se ejecuta y que carecen de licencia o título habilitante y, por ende, no serían susceptibles de ser indemnizadas.

REFERENCIA CATASTRAL FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) / LONGITUD (m)	N.º PLANTAS	TIPO
0300037DS1900D0001XO FINCA REGISTRAL 541 FA-065	40 (m <sup>2</sup> )	1	Cobertizo
	12 (m <sup>2</sup> )	1	Cobertizo
	7 (m <sup>2</sup> )	1	Cobertizo
	157 (m)	-	Muro ladrillo
0300060DS1900D0001PO FINCA REGISTRAL 58 FA-073	97,18 (m <sup>2</sup> )	-	Estación base telefonía
0300046DS1900D0001UO FINCA REGISTRAL 52 FA-081	29 (m <sup>2</sup> )	1	Cobertizo
	92 (m)	-	Vallado (tela metálica)
0300047DS1900D0001HO 0300046DS1900D0001UO FINCAS REGISTRALES 271 y 52 FA-048 (3) y FA-081	68 (m)	-	Vallado (tela metálica)
0300047DS1900D0001HO FINCA REGISTRAL 271 FA-048 (2)	16,5 (m <sup>2</sup> )	1	Cobertizo
	46 (m)	-	Vallado (tela metálica)
0300047DS1900D0001HO FINCA REGISTRAL 271 FA-048 (1)	40 (m <sup>2</sup> )	1	Nave
	38 (m <sup>2</sup> )	1	Nave
	338 (m)	-	Vallado (tela metálica)

REFERENCIA CATASTRAL FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m²) / LONGITUD (m)	N.º PLANTAS	TIPO
0300047DS1900D0001HO 0300048DS1900D0001WO FINCAS REGISTRALES 717 y 6699 FA-050 y FA-051	80 (m²)	2	Vivienda
	115 (m²)	1	Nave
	60 (m²)	1	Nave
	47 (m²)	1	Nave
	558 (m)	-	Vallado (tela metálica)
0300057DS1900D0001PO 0300087DS1900D0001GO FINCAS REGISTRALES 516 y 474 FA-045 y FA-046	117 (m²)	-	Explanada de hormigón
	30 (m)	-	Vallado (tela metálica)
0300087DS1900D0001GO FINCA REGISTRAL 474 FA-046	93 (m²)	1	Nave
0300852DS1900F0001BR FINCA REGISTRAL 465 FA-033	15 (m²)	1	Cobertizo
	50 (m)	-	Vallado (tela metálica)
<b>TOTAL</b>	806,68 (m²)		
	1.339 (m)		

En virtud de lo expuesto no se indemnizarán ninguna de las edificaciones e instalaciones mentadas.

Por otro lado, existe una estación base de telefonía móvil en el ámbito. Se adjunta como **Documento V.11** licencia de usos provisionales o a precario concedida a Telefónica Móviles S.A

Como se desprende del condicionado de la Licencia concedida, el titular asume la precariedad de la instalación y acepta la responsabilidad de modificar o retirar la misma si interfiriera en el Planeamiento Urbanístico Municipal.

Por ende, no cabe indemnización por el desmantelamiento de esta estación base de telefonía móvil ya que se constituye a través de una licencia de usos provisionales o a precario y su desmantelamiento corre a cargo de su titular.

En lo que respecta a la identificación de los interesados, los criterios de valoración y las cuantías económicas de las indemnizaciones por traslados relativas a construcciones localizadas en fincas colindantes o fuera del ámbito incluidas en la Cañada Real Galiana y afectadas por las conexiones previstas en el planeamiento, se adjunta como **Documento V.17** donde, además de recoger el inventariado de estas construcciones, se incorpora la valoración de dichos traslados y los correspondientes costes de demolición, habiéndose incluido en la

Cuenta de Liquidación Provisional de este Proyecto un importe total de 58.830,60 € para estos traslados; así como listado de ocupantes a efectos de notificaciones. Asimismo, cabe mencionar la posibilidad de que puedan llegar a suscribirse convenios entre la Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid u organismo competente para formalizar, en su caso, posibles realojos.

El abono de las correspondientes indemnizaciones por traslado se llevará a cabo transcurridos treinta (30) días naturales desde la firmeza en vía administrativa del texto reparcelatorio.

Asimismo, y ante la inexistencia de títulos habilitantes, las construcciones o instalaciones incompatibles que se encuentren dentro del ámbito tienen el mismo tratamiento que las construcciones arriba señaladas en caso de existir ocupantes de las mismas, con la posibilidad de suscripción de acuerdos con la administración actuante para los posibles realojos, por lo que el Proyecto recoge la indemnización para estos traslados por importe total de 8.910,10 €, y los correspondientes costes de demolición, con reflejo también en su caso en la Cuenta de Liquidación Provisional.

### 3.6 EDIFICACIONES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.

A continuación, se referencian las construcciones catastradas asociadas a instalaciones del Ente Público Canal de Isabel II, que son compatibles con el planeamiento, haciéndose constar dicha instalación en la ficha aportada de cada una de ellas.

REFERENCIA CATASTRAL FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	N.º PLANTAS	TIPO
0300094DS1900D0001TO FINCA REGISTRAL 897 FA-083	43 (m²)	-	Depósitos
	77 (m²)	-	Depósitos
0300713DS1900F0001ER FINCA NO INSCRITA FA-036	21 (m²)	-	Depósitos
	18 (m²)	-	Depósitos
	6 (m²)	-	Depósitos
	8 (m²)	-	Depósitos
	9 (m²)	-	Depósitos
	17 (m²)	-	Depósitos
0300714DS1900F0001SR FA-036 FINCA NO INSCRITA	77 (m²)	-	Almacén
	20 (m²)	-	Almacén
	17 (m²)	-	Almacén
<b>TOTAL</b>	313 (m²)		

Estas edificaciones se encuentran en las siguientes parcelas resultantes:

FINCA APORTADA	PARCELA RESULTANTE
0300094DS1900D0001TO FINCA REGISTRAL 897 FA-083	RG-ZV-1
0300713DS1900F0001ER FINCA NO INSCRITA FA-036	RS-IV-4
0300714DS1900F0001SR FINCA NO INSCRITA FA-036	RG-ZV-2

### 3.7 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La Base de Actuación Quinta de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación dispone lo siguiente:

*5.1.1. Criterios de valoración:*

*5.1.1.1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.*

*5.1.1.2. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.*

*5.1.1.3. La edificabilidad materializable en cada finca resultante constitutiva de parcela o solar habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.*

*5.1.1.4. Las parcelas resultantes, se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a la edificabilidad y, en su caso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.*

Por tanto, se considera que la totalidad de las fincas adjudicadas adquieren un valor unitario idéntico.

Dicho criterio se basa en que el aprovechamiento unitario u homogeneizado es el mismo para toda la unidad de ejecución.

No se ponderan coeficientes que maten el valor de las parcelas resultantes en función de su situación, características o grado de urbanización, al resultar todas ellas asimilables por encontrarse en una misma unidad de ejecución a ejecutar con un sistema de compensación pendiente de desarrollo todavía.

De acuerdo con el artículo 82 y siguientes de la LSCM, para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplican, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados o voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, al no ser contrarios a la Ley o al planeamiento, ni ocasionan perjuicio al interés público o a tercero, y en defecto de estos se aplican los expresamente previstos por la legislación general pertinente.

La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, es la otorgada por el planeamiento. Por su parte, la adjudicación de parcelas resultantes es proporcional a los derechos aportados por los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento: el aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en la finca resultante adjudicada es proporcional al aprovechamiento privativo al que tengan derecho en relación con la superficie de la finca originaria o aportada, y de acuerdo con:

- a. La parcela resultante definida en el planeamiento, habiendo sido, descontando proporcionalmente el 10 % de aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento, producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, de acuerdo con el artículo 96 Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento de la LSCM.
- b. El aprovechamiento unitario u homogeneizado es el mismo para toda el área de reparto y unidad de ejecución. Los coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso pormenorizado son los que se reflejan en la siguiente tabla coincidentes con los contemplados en la Revisión/Modificación 2013:

Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Aprov. tipo	Aprovechamiento uas
Residencial - VL	192.822,8513	642.425,0000	1	642.425,0000
Residencial - VPPL	152.590,5246	458.875,0000	0,9	412.987,5000
Residencial - VPPB	69.094,5150	183.550,0000	0,75	137.662,5000
Terciario-Oficinas	47.655,1784	183.550,0000	1	183.550,0000
Resto Terciario (*)		110.096,4120	1,13	124.408,9456
Parque Industrial	104.218,8573	238.615,0000	0,8	190.892,0000
Dotacional Privado	9.923,2750	17.005,0000	0,65	11.053,2500
Dotacional Servicios Públicos	6.529,3448	1.350,0000	0,95	1.282,5000
<b>TOTAL</b>	<b>582.834,5464</b>	<b>1.835.466,4120</b>		<b>1.704.261,6956</b>

(\*) La Superficie del uso Resto-Terciario va asociada a al uso característico de cada parcela.

- c. Las fincas resultantes se valoran con criterios objetivos y generales para toda la

Unidad de Ejecución con arreglo a edificabilidad y uso pormenorizado, no considerándose su situación dentro de la nueva ordenación, características específicas como la tipología edificatoria, o destino final de las edificaciones, en razón de la dificultad de su consideración como criterios objetivos aplicables y la dificultad posterior de la gestión, y ser éste el común criterio utilizado en el conjunto de los suelos urbanizables de nuevo desarrollo en la periferia de la ciudad de Madrid.

### **3.8 VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES**

Como ya se ha indicado anteriormente en el presente Proyecto de Reparcelación las parcelas resultantes se valoran de acuerdo con el aprovechamiento real que presenta cada una de ellas fijado por el planeamiento.

No resulta preciso ponderar coeficientes de situación, características, clase calidad o destino de las edificaciones y grado de urbanización, dadas las concretas circunstancias urbanísticas del ámbito ordenado, contenidas en la ordenación pormenorizada que contiene los parámetros, condicionantes de uso y volúmenes edificables aplicables a todas las parcelas lucrativas en el ámbito de reparcelación y gestión.

En el Proyecto de Reparcelación, se ha considerado que la distinta rentabilidad entre las diferentes parcelas resultantes obedece, exclusivamente, a sus correlativos usos con relación a una misma edificabilidad, por lo que la homogeneización de los valores en unidades de aprovechamiento se ha realizado, partiendo de los coeficientes de homogeneización o ponderación ya previstos en la indicada ordenación pormenorizada.

El aprovechamiento real máximo que presentan las parcelas configuradas para su adjudicación a los propietarios afectados y Administración actuante supone un aprovechamiento total de **1.704.261,6956** Unidades de Aprovechamiento. (UAs)

De dichas Unidades de Aprovechamiento, el 10 % equivalente a **170.426,1696** Unidades de aprovechamiento debe ser objeto de cesión legal obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

Por lo que el aprovechamiento lucrativo máximo teórico a distribuir entre los propietarios de suelo afectado se cifraría en:

$$1.704.261,6956 \times 0,90 = \underline{1.533.835,5260} \text{.- (UAs)}$$

Conforme a la tasación indicada en el **Documento V.1**, se ha procedido a valorar la unidad de aprovechamiento sin urbanizar en 176,16 €/UA, (300.215.813 €/ 1.704.261,6956-UAs) por lo que si le añadimos los costes y cargas de urbanización estimados en **390.576.055 €**, en la



cuenta de liquidación provisional del presente proyecto, obtenemos un **valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada de 405,33 €/ua**. Y un valor de la **unidad de aprovechamiento patrimonializable urbanizada** (descontado el 10 % de cesión obligatoria) **de 450,37 €/ua**.

Este sería el valor medio u homogeneizado determinado en virtud de los previamente citados parámetros objetivos a partir de los cuales es posible obtener el valor del suelo aportado por los miembros de la junta de compensación, en función de aprovechamiento patrimonializable, que se corresponde con el 90 % del aprovechamiento determinado por aplicación del coeficiente de aprovechamiento 0,36 aplicable a las superficies de las fincas aportadas.

Se acompaña como **Documento. V.14** la relación de fincas lucrativas resultantes.

En el presente Proyecto de Reparcelación no existen ni excesos ni defectos de adjudicación que deban ser compensados, ni tampoco propietarios que deban ser compensados forzosamente como consecuencia de la insuficiencia de su aportación.

## **4 ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES**

A continuación, se exponen los criterios que deben ser utilizados para la adjudicación de las parcelas resultantes, así como una síntesis de la ordenación urbanística que es objeto de reparcelación.

En primer lugar, se procederán a desarrollar los criterios generales de adjudicación de conformidad con la legislación aplicable, con el convenio de gestión suscrito, y con todos los acuerdos adoptados por la mayoría de los propietarios en las previas asambleas generales celebradas.

En segundo lugar, se procederán a explicar las situaciones especiales o particulares que resultan de determinados aspectos que condicionan o excepcionan criterios generales anteriormente desarrollados y referidas a las adjudicaciones realizadas a la Junta de Compensación por diferentes conceptos y a las adjudicaciones realizadas al Ayuntamiento de Madrid derivadas de los compromisos asumidos en el convenio.

También se desarrollan las adjudicaciones derivadas de aquellas otras situaciones (conflictos o ventas de aprovechamiento entre propietarios) que, aun respetando los criterios generales de adjudicación, requieren de una explicación más detallada.

Del mismo modo se adjunta la relación y descripción de las fincas resultantes, con expresión de las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afectan, así como la cuantía de los derechos aportados por el propietario, los criterios para su definición y cuantificación, y el detalle de la procedencia de derechos.

### **4.1 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

#### **Criterios Generales de adjudicación.**

Los criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes serán los recogidos en la normativa vigente, y más concretamente en el artículo 87 del RGU, el artículo 82 y siguientes de la LSCM, el artículo 40 TRLSRU y en las Bases de Actuación vigentes en cada momento.

De acuerdo con el artículo 87 de la LSCM, para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplican, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados o voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, al no ser contrarios a la Ley o al planeamiento, ni ocasionar perjuicio al interés público o a tercero, y en defecto de estos se aplican los expresamente previstos por la legislación general pertinente.

Así, respecto a los criterios de adjudicación, la Base 5.1.2 de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación dispone lo siguiente:

*5.1.2. Adjudicación:*

*5.1.2.1. Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.*

*5.1.2.2. Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias parcelas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán compensarse en dinero.*

*5.1.2.3. La adjudicación se producirá, en todo caso, en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.*

*5.1.2.4. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.*

*5.1.2.5. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en los epígrafes anteriores, en cualquiera de los siguientes términos:*

*A) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.*

*B) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.*

**Criterios generales de adjudicación establecidos en el Convenio Urbanístico de Gestión.**

En primer lugar, en los criterios generales de adjudicación se deben tener en cuenta los criterios de adjudicación de parcelas resultantes al Ayuntamiento de Madrid y a los propietarios que son recogidos en el Convenio Urbanístico de Gestión suscrito con el Ayuntamiento de Madrid en fecha 3 de noviembre de 2021 y que, expresamente, se contienen en la Cláusula Decimoséptima "Criterio de adjudicación de las parcelas resultantes al Ayuntamiento de Madrid y a los propietarios", que se transcribe literalmente a continuación:

*Los criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes incluidas en el sector serán los recogidos en la normativa vigente, y más concretamente en los artículos 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto*

3288/1978, de 25 de agosto (en adelante "RGU"), artículo 87 de la LSCM, artículo 40 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante "TRLSRU"), así como en las Bases de Actuación vigentes en cada momento y que, en esencia contendrán al menos los siguientes principios:

- a. *Todas las fincas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución tendrán derecho, en proporción a la respectiva superficie aportada en el ámbito en su conjunto, a la adjudicación de aprovechamientos resultantes situados dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de las Etapas establecidas en el planeamiento, con independencia del porcentaje que tenga en cada etapa, sin perjuicio del aprovechamiento que, conforme a lo dispuesto en las Bases, se reserve o adjudique a la Junta de Compensación. Esa proporción podrá ajustarse al alza o a la baja por el propio Proyecto de Reparcelación para evitar proindivisos de difícil gestión futura, siempre que no suponga una variación sustancial de los derechos de cada propietario en cada etapa.*
- b. *Con independencia de la regla general establecida en el apartado anterior en aras a evitar situaciones de proindiviso de difícil gestión futura, de conformidad con lo establecido en la Base 5.2.2.5 de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.*
- c. *A los efectos de determinar el porcentaje de suelo aportado que, para cada una de las fincas de origen, se ha de materializar en cada Etapa se establecerán los coeficientes correspondientes a cada Etapa. Dichos coeficientes se calcularán dividiendo el aprovechamiento urbanístico lucrativo del perímetro de cada una de las Etapas entre el aprovechamiento urbanístico lucrativo total de la unidad de ejecución.*
- d. *El citado régimen, será también aplicable al Ayuntamiento de Madrid respecto de las fincas aportadas por el mismo a la reparcelación. La cesión al Ayuntamiento de Madrid del 10% del aprovechamiento, le será adjudicada prioritariamente en vivienda sujeta a algún régimen de protección. En caso de que ello no fuera posible en alguna de las etapas por no existir tal aprovechamiento de vivienda protegida, el Ayuntamiento recibirá su aprovechamiento incrementado en las Etapas en que ello sea posible, preferentemente en la Etapas anteriores. Se procurará evitar la adjudicación*

*de aprovechamientos en cuotas de titularidad indivisa sobre parcelas resultantes y, de producirse, habrán de realizarse, en la medida de lo posible, adjudicaciones en proindiviso con el propio Ayuntamiento por derechos generados por fincas aportadas por el mismo.*

- e. *A través del Proyecto de Reparcelación se llevará a cabo la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento de todo el ámbito, aunque el desarrollo de las obras de urbanización sea por las Etapas establecidas y aprobadas por el planeamiento que se ejecuta. Por ello, para cada una de las parcelas resultantes, el proyecto hará constar la etapa en la que se incluye, así como la previsión temporal prevista para su desarrollo por el planeamiento aprobado.*

### **Criterios generales de adjudicación voluntariamente establecidos por la mayoría de los propietarios en acuerdos de Asamblea General**

Teniendo en cuenta el marco normativo expuesto anteriormente, así como las Bases de Actuación de la Junta de Compensación y el alcance del Convenio de Gestión suscrito con el Ayuntamiento de Madrid, y expresado el criterio básico de la proporcionalidad entre los derechos aportados y los aprovechamientos a adjudicar, los criterios mayoritariamente adoptados en Asambleas Generales de la Junta de Compensación han sido los siguientes:

#### **1. Respecto a la limitación del criterio de proximidad entre finca aportada/finca resultante.**

Aunque se ha procurado, siempre que ha sido posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, esta posibilidad o criterio se encuentra fuertemente limitado por:

- i) La importante superficie ocupada por las distintas redes generales que confluyen en este ámbito que reducen sensiblemente la superficie destinada a los usos lucrativos, los que se concentran exclusivamente en la parte más occidental del ámbito, limitando las superficies destinadas a parcelas netas lucrativas a una décima parte de la superficie original del ámbito, y concretamente:
  - a. Superficie del ámbito ocupada por las grandes infraestructuras viarias que sirven al conjunto de la ciudad de Madrid, y que atraviesan el ámbito de noreste a suroeste, M-45, M-50 y R3.
  - b. Superficie del ámbito ocupada por la red ferroviaria de alta velocidad Madrid-

Barcelona.

- c. Concentración de las Redes Generales de Zonas Verdes al este del ámbito, ocupando los espacios de mayor valor paisajístico, y que configuran el Cerro de la Herradura, que se completa con espacios en su entorno con destino a ZV y Equipamientos de carácter local.
- ii) La obligación de adjudicar a todos los propietarios en todas las Etapas de desarrollo del ámbito (criterio previsto por el Convenio de Gestión), lo que implica que la totalidad de estos han de obtener aprovechamiento sobre superficies donde pudieran no tener ninguna propiedad.
- iii) La gran dispersión de las dimensiones y situación de las parcelas aportadas sobre el ámbito de actuación, muy en relación con la topografía, y donde destacan parcelas de muy relevante dimensión situadas al sur y sureste, sobre las áreas de mayor planitud, y coincidentes con las Etapas I y II de ejecución, y aquellas de muy menor dimensión situadas al norte del ámbito coincidentes a su vez con las áreas de mayor dificultad topográfica, y con la Etapa III.

## **2. Adjudicación en etapas y usos. Asimilación de usos a efectos de evitar proindivisos.**

Se plantea una adjudicación para la totalidad de propietarios en todas las etapas y usos, con las siguientes consideraciones:

- i) Todas las fincas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución tienen derecho, en proporción a la respectiva superficie aportada en el ámbito en su conjunto, a la adjudicación de aprovechamientos resultantes situados dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de las tres (3) Etapas de desarrollo establecidas, con independencia del porcentaje que tenga en cada Etapa y sin perjuicio del aprovechamiento que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4 d) y Base 6.4. de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se reserve o adjudique a la Junta de Compensación para hacer frente a las obras de urbanización con el fruto de su venta.

A los efectos de determinar el porcentaje de suelo aportado que para cada una de las fincas de origen se ha de materializar en forma de parcelas resultantes en cada Etapa, el Proyecto de Reparcelación establece los coeficientes de proporcionalidad entre el aprovechamiento de cada Etapa y el aprovechamiento total del ámbito. Estos coeficientes se calculan dividiendo el aprovechamiento correspondiente a cada una de las etapas entre el aprovechamiento total de la

unidad de ejecución<sup>1</sup>, una vez excluido el que se destina a la cesión obligatoria del 10% contenida en la legislación y aquel destinado a las reservas de la Junta de Compensación.

- ii) La adjudicación de aprovechamientos a todos los propietarios en todos los usos constituye una mera tendencia referida cada una de las Unidades de Ejecución, primando exclusivamente en el proceso reparcelatorio la proporcionalidad directa entre superficie aportada o derechos y la correspondiente adjudicación en aprovechamiento.

Se completa así la distribución equitativa de beneficios y cargas en la Unidad de Ejecución resultando todos los propietarios adjudicatarios de los aprovechamientos que proporcionalmente a sus derechos les corresponden en el conjunto de las tres (3) etapas, con independencia de que la proporción entre los usos no sea idéntica o represente una proporcionalidad matemática respecto de los distintos usos que constan para cada una de las etapas, si ello posibilita una adjudicación más racional en beneficio del propietario y que evita situaciones de proindivisos que benefician la gestión futura.

- iii) De esta forma, la mera tendencia expresada en el punto precedente cede ante el criterio general de minoración de las situaciones de proindiviso. No todos los propietarios podrán resultar adjudicatarios de aprovechamiento en todos los usos en cada Etapa y en la proporcionalidad que para ellos se presentan en ellas.
- iv) Se asimilan a efectos distributivos los siguientes usos, los cuales mantienen los coeficientes de homogeneización que para ellos han sido fijados en el planeamiento, manteniéndose el criterio de equidad y proporcionalidad de la distribución de beneficios y cargas, manteniendo la base sólida de seguridad jurídica del proceso de equidistribución:

$$VPPB = VPPL = VL$$

#### **Terciario Oficinas = Parque Industrial**

Estos criterios de adjudicación en etapas y asimilación de usos han sido aprobados en virtud de acuerdo de la Asamblea General de fecha 28 de diciembre de 2021.

Este criterio ha sido trasladado a las adjudicaciones tal y como consta en el **Documento III.1.2**

---

<sup>1</sup> El ámbito se desarrolla en una única unidad de ejecución, por lo que el aprovechamiento de ésta es coincidente con el de la totalidad del ámbito.



### 3. Criterio de establecimiento de parcela mínima.

Según lo establecido en el artículo 93 del RGU y en las Bases de Actuación (epígrafe 5.1.2.2), los criterios para la adjudicación de parcelas resultantes impiden definir y asignar como parcelas independientes aquellas que no alcancen la superficie mínima edificable según lo determinado por el planeamiento. Igualmente sucede con aquellas, que incluso reuniendo las condiciones de parcelación establecidas en el documento de planeamiento pudieran no reunir la configuración y características adecuadas para su objetiva materialización, y por tanto fueran inconvenientes para materializar adecuadamente los usos a los que se destinan.

Para hacer esto posible ha sido necesario realizar un estudio de parcelación para la concreta ordenación urbanística que se contiene en el documento de planificación que se ejecuta en este Proyecto de Reparcelación, al objeto de definir la parcela mínima para cada uno de los usos que se ordenan. La ordenación urbanística no establece una parcela mínima para cada uno de los usos, o una parcela concreta e indivisible, cuanto remite la parcelación final a las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenación que establecen condiciones de forma para cada uno de los usos:

Para el conjunto de Usos Residenciales (VL, VPPL y VP), de Servicios Terciarios (ST) y Dotacional Privado (DP), se establecen condiciones de forma a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, denominadas "*condiciones de la parcela*" (art. 7.2.3, art 7.3.3, art. 7.4.3, art 7.5.4 y art. 7.7.3), siendo estas: *El frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.*

Se introduce una expresa salvedad en el artículo 7.5.4 para las parcelas de Servicios Terciarios ST-4 y ST-5 que se consideran indivisibles.

Las condiciones de parcela para el uso Parque Industrial (PI) a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones (art.7.6.4), se establecen en: *el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a diez (10) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a (10) metros.*

Aunque la ordenación urbanística no establece una parcela mínima, establece condiciones de limitación de forma para alcanzar una mínima fachada exterior, de las que puede sin duda deducirse una posible parcela mínima, y que siendo estas condiciones de 20 metros de

fachada y la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros, parecería indicar una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>. Esta superficie incluso podría compararse con la parcela mínima inmobiliaria residencial, ya que es el uso residencial el mayoritario en todas las etapas de desarrollo del ámbito, y habría de responder a tipologías de manzana cerrada, manzana semicerrada y bloque abierto, tal como contempla la normativa y que constituye el uso mayoritario.

Esta superficie de parcela que pudiera considerarse mínima en función de las condiciones de forma citadas es, además, independiente del índice de edificabilidad que se aplica a cada parcela. Los índices de edificabilidad por manzana no son homogéneos, ni para parcelas de la misma forma física y superficie, ni para parcelas con el mismo uso global mayoritario.

La elevada edificabilidad (índice neto sobre parcela), que varía entre un mínimo de 2,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 4,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, exige desarrollar productos inmobiliarios de altura considerable y con una fachada mínima que permita viviendas exteriores, conforme a los criterios del PGOUM97. Sin embargo, la mayor parte de la ordenación urbanística limita el número de alturas a 9 plantas por parcela, salvo en los ejes principales, lo que obliga a utilizar fondos edificables muy superiores a 13 metros, e incluso mayores a 20 metros, en todas aquellas parcelas con un índice de edificabilidad superior a 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sabiendo además que los usos residenciales comunes difícilmente superan fondos edificables de 24 metros.

Estas condiciones de ordenación, propias de un ámbito que concentra la edificabilidad en una superficie muy reducida respecto a la totalidad del sector, hacen imposible considerar como parcela mínima aquella que es resultado de la aplicación de las condiciones de forma, y que se expresa en esos 400 m<sup>2</sup>, con fachadas iguales o superiores a 20 metros lineales, simplemente porque son parcelas que no pueden consumir el aprovechamiento que les otorga el planeamiento. Todos estos condicionantes espaciales y de ordenación obligan a la definición de una parcela mínima mucho mayor que la que pudiera resultar por motivos de forma resultante de aplicar las condiciones particulares de cada una de las zonas.

La parcela necesaria para hacer posibles los productos inmobiliarios de cada uso en las distintas parcelas resultantes, obliga a definir cada una de ellas en el plano respetando las condiciones de fachada mínima establecidas en el planeamiento, equilibrando la profundidad de la parcela en relación con la dimensión de la fachada y manteniendo una proporción entre suelo de parcela y edificabilidad que preserve mayormente el índice de edificabilidad neto definido para cada manzana cuanto para las parcelas resultantes de su subdivisión. Además, y aunque se permite la posibilidad de realizar transferencias de aprovechamiento entre

parcelas del mismo uso pormenorizado, conforme al artículo 2.5 sobre Transferencia de edificabilidades, esta no puede superar la limitación del 15%.

La parcela resultante propuesta con menor aprovechamiento, parcela mínima en este Proyecto de Reparcelación, se corresponde con una parcela de 5.119,7506 m<sup>2</sup> edificables (en el uso VPPL) equivalentes a 4.657,5296 UAs totales (unificando residencial y terciario comercial situado en planta baja), que corresponde, aplicando un aprovechamiento de 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a una superficie de parcela aportada igual o superior a 14.375,0914 m<sup>2</sup> (Se considera en esta superficie la proporción del aprovechamiento susceptible de apropiación del 90%).

Por último, y en cumplimiento del mandato del planeamiento, el presente Proyecto de Reparcelación construye el plano parcelario definitivo de parcelas edificables (Documento IV.- Plano n.º 4), siendo las dimensiones de las parcelas que se definen aquellas que permiten asegurar la calidad mínima del producto inmobiliario resultante pudiendo agotar la edificabilidad que se otorga a cada parcela conforme a los siguientes principios:

Plano de fachada mínimo que permita la ejecución de viviendas exteriores, no siendo posible la creación de una parcela con una fachada mínima de menos de 30 metros, y patio mínimo capaz de albergar usos comunitarios y de esparcimiento colectivo (zonas verdes, piscina, pistas de deportes, etc.), proporcional para el conjunto de las parcelas que forman cada una de las manzanas.

Reparto proporcional del uso comercial en aquellas parcelas donde éste se ha considerado obligatorio en la Revisión/Modificación de 2013, que corresponde a las parcelas situadas en los ejes viarios principales, y en situación de planta baja.

Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación se consideran subdivisibles siempre que todas las parcelas resultado de la subdivisión sean iguales o mayores a la parcela mínima definida en el planeamiento urbanístico y que cumplan cuantas condiciones se contienen en cada norma zonal particular del uso que corresponda.

Se acompaña el **estudio de parcela mínima** como **Documento V.2** al presente Proyecto de Reparcelación.

El criterio de definición de parcela mínima se aprobó en acuerdo de Asamblea General del 28 de diciembre de 2021, posteriormente modificado por acuerdo de Asamblea General del 24 de abril de 2023 y nuevamente por acuerdo de asamblea General de 23 de julio de 2024.

#### **4. Otros condicionantes del procedimiento de reparto que se establecen en este Proyecto de Reparcelación y que forman parte de los acuerdos de Asamblea de la Junta de Compensación.**

- i. **Dispersión y atomización de la pequeña propiedad como condicionante del reparto:** Al establecer los criterios de reparcelación, ha sido necesario considerar que la estructura de propiedad del ámbito presenta una notable concentración: aproximadamente el 90% de la superficie pertenece a un reducido grupo de 12 propietarios, mientras que el 10% restante está altamente fragmentado entre 157 propietarios.
- ii. **Concentración de los usos lucrativos y elevada edificabilidad neta resultante por parcela.** A la situación de dispersión y atomización de la propiedad se suma la alta concentración de los usos lucrativos en una muy limitada superficie de suelo: más de la mitad del suelo neto del ámbito está ocupado por SSGG viarios y ferroviarios de carácter metropolitano (M-45, M-50, R3 y vías del AVE) y de Zonas Verdes como el Cerro de la Herradura. Si a estas superficies de cesión se suman aquellas que responden a las cesiones de ZV y EQ de Sistemas Locales, el suelo neto que se destina a albergar los usos lucrativos no supera el 15% del ámbito. Esto obliga a concentrar la edificabilidad resultante en parcelas que resultan con índices de edificabilidad neta altísimos, la gran mayoría por encima de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un promedio de 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y algunas incluso por encima de 5,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, concretamente aquellas destinadas a Servicios Terciarios. Esta elevada densidad dificulta la subdivisión en parcelas viables.
- iii. **Limitación de alturas de la edificación en el planeamiento y definición de fondos edificables.** La concentración de edificabilidad, junto con las restricciones de alturas establecidas por el planeamiento, representa un condicionante adicional. En general, el planeamiento permite un máximo de IX plantas, salvo en los ejes principales, donde se admiten alturas de hasta XV y XX plantas. Para garantizar el agotamiento de la edificabilidad otorgada en parcelas con altura limitada a IX plantas, resulta necesario incrementar los fondos edificables. Este proyecto de reparcelación aborda esta dificultad proponiendo frentes edificables de mayor dimensión para permitir agotar la edificabilidad en modelos residenciales adecuados.
- iv. **Necesidad de realizar adjudicaciones en todas las etapas,** que tal como establece el convenio de gestión, representa un importante condicionante de partida. Aunque se busca maximizar el criterio general de eliminar o reducir las

situaciones de copropiedad para facilitar una ejecución más eficiente del suelo, la presencia de numerosos pequeños propietarios hace inevitable la configuración de múltiples proindivisos, con participaciones muy pequeñas en cada caso.

- v. **Parcela Completa como adjudicación preferente:** Se procura siempre, en razón del aprovechamiento máximo de cada propietario para cada una de las Fases de Ejecución, la adjudicación preferente de parcelas completas evitando la constitución de proindivisos en cumplimiento del criterio de reparto así establecido. En los casos en los que un propietario mayoritario, considerando el aprovechamiento que tiene asignado, obtiene un porcentaje mayor del 85% de adjudicación de una parcela resultante, se procuran los ajustes necesarios en la definición de esta parcela, si ello es posible en las condiciones de viabilidad que se han expresado en párrafos previos, para que este propietario alcance el 100 % de titularidad de la misma. Estos ajustes se producirán en Fase 1, Fase 2, para, posteriormente equilibrarse en Fase 3.
- vi. **Uso y Tipología:** Se inicia la adjudicación por el uso de VL en parcelas completas, atendiendo al propietario de mayor aprovechamiento para cada una de las Fases de Ejecución, pues son estas parcelas las que corresponden a los índices de edificabilidad neta por parcela mayores, y por tanto tienen menos posibilidades de ser subdivididas, y las subdivisiones posibles son de mayor tamaño y también de mayor aprovechamiento. Posteriormente se procura la adjudicación proporcional de VP, sin distinción entre los dos modelos de VP que considera la ordenación pormenorizada, hasta completar la adjudicación. Si no es posible, adjudicar una parcela completa en VL, se procura adjudicar una parcela completa para el conjunto del aprovechamiento del propietario en parcela VP, igualmente sin distinguir modelos.
- vii. **Administraciones y Empresas Públicas o Entes Públicos:** Se procura agrupar parcelas resultantes sumando propietarios públicos (Ayuntamiento (cesiones y bienes patrimoniales), CAM, Canal, etc.) como proindivisos si estos propietarios públicos no alcanzan a obtener una parcela única, y siempre se realiza la adjudicación en VP.
- viii. **Ajustes en Fase III:** La Fase III presenta proindivisos de numerosos propietarios debido a que en esta etapa se asignan parcelas de gran tamaño, alta edificabilidad y variados usos (Vivienda Libre, Terciario e Industrial) que no guardan una relación proporcional entre sí. Además, en esta fase se realiza el ajuste necesario para compensar los traslados de aprovechamiento que pudieron haber ocurrido en

fases anteriores. Dado que el planeamiento ha concentrado aquí los usos industriales y terciarios junto con los de vivienda libre, sobre parcelas de alta densidad edificatoria, resulta evidente la dificultad de evitar la configuración de proindivisos. No ha sido posible distribuir de forma matemática los aprovechamientos de los usos terciario, industrial y de vivienda en proporción exacta con respecto a la propiedad inicial de todos los propietarios, aunque se ha procurado mantener un equilibrio razonable, exceptuando para propiedades de las que resultan superficies de dimensiones verdaderamente reducidas.

Dichos criterios (v, vi, vii y viii) para el reparto de aprovechamientos fueron aprobados en acuerdo de Asamblea General de fecha 28 de diciembre de 2021, constituyendo el marco técnico de reparto de aprovechamientos.

**Se adjunta como Documento.V.12. Certificado de la aprobación de los acuerdos adoptados por la Asamblea General que se recogen en el Proyecto de Reparcelación.**

## **4.2 EXCEPCIONES A LOS CRITERIOS GENERALES. ADJUDICACIONES ESPECIALES**

Existen en el presente proyecto situaciones especiales o particulares que resultan de determinados aspectos que condicionan o excepcionan criterios generales anteriormente desarrollados y que, a continuación, pasamos a detallar:

### **1. Adjudicaciones a la Junta de Compensación.**

Las parcelas adjudicadas a la Junta de Compensación se realizan por cinco conceptos diferentes que expondremos a continuación, los cuales pueden no atender a los criterios generales de adjudicación por tratarse la Junta de Compensación de un propietario singular cuyo objetivo es comercializar las parcelas que le han sido adjudicadas para de este modo sufragar los gastos de urbanización del sector minorándose así la carga urbanizadora de los junteros en forma proporcional a sus respectivos derechos. Los conceptos serían los siguientes:

#### **1.a) Adjudicaciones derivadas de convenio con ADIF ALTA VELOCIDAD**

En fecha 10 de junio de 2021, se suscribió entre la empresa pública ADIF ALTA VELOCIDAD y la Junta de Compensación escritura de acuerdo para la adhesión de la citada entidad a la Junta de Compensación Desarrollo del Este-Los Cerros, acuerdo que posteriormente fue ratificado en asamblea de fecha 28 de diciembre de 2021.

Entre las condiciones de dicha adhesión está la de que ADIF hiciera frente a los gastos de urbanización imputables a las fincas de su propiedad aportadas a la Junta mediante la entrega a la Junta de las Unidades de Aprovechamiento (UAs) por valor equivalente y conforme a la cuenta de liquidación provisional y valoraciones que establezca el proyecto de reparcelación que a tal efecto se aprueba por la Junta de Compensación, reservándose ADIF ALTA VELOCIDAD el derecho a renunciar a dicha forma de pago de los costes de urbanización, pudiendo optar por liquidarlo de manera ordinaria en dinero, siempre y cuando comunique esta opción con quince días de antelación a la fecha convocada para la celebración de la asamblea general para aprobación del proyecto de reparcelación. Dicha renuncia no ha sido ejercitada, por lo que la Junta de compensación se adjudicará unidades de aprovechamiento, en pago de los costes de urbanización imputables a ADIF.

Teniendo en cuenta la superficie aportada por ADIF (161.299,2393 m<sup>2</sup> – 3,40720714 % de porcentaje de participación), le correspondería un aprovechamiento neto, deducido el 10 % de cesión municipal, de 52.260,9563 UAs y unos costes de urbanización de 13.182.223,46 €, resultado de sumar a los 12.981.674,50 € resultantes de la Cuenta de Liquidación Provisional, los correspondientes intereses por las derramas devengadas hasta la fecha de aprobación del proyecto por la Asamblea General de 24 de julio de 2024 conforme al acuerdo de adhesión suscrito.

El valor de la Unidad de Aprovechamiento urbanizada patrimonializable, de conformidad con la valoración acompañada al proyecto es de 450,37 €/Ua.

En consecuencia, las UAs que se adjudican a la Junta de Compensación en pago de los gastos de urbanización más los correspondientes intereses por derramas devengadas, serían 29.269,8382 UAs (13.182.223,46/450,37), que, una vez restados los aprovechamientos destinados a reservas 5.561,5546 UAs, darían un total de 23.708,2836 UAs que se materializarían en las siguientes parcelas resultantes:

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Junta de Compensación (Gastos Urbanización ADIF)	VPPB/A-OC-3 A	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	5.392,1934	50,76785605%	I
Junta de Compensación (Gastos Urbanización ADIF)	VPPL-3 D	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	9.455,0960	50,76785589%	II
Junta de Compensación (Gastos Urbanización ADIF)	PI-2 A	Parque Industrial	1.710,4521	23,75809666%	III



Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Junta de Compensación (Gastos Urbanización ADIF)	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	3.882,5659	16,09358471%	III
Junta de Compensación (Gastos Urbanización ADIF)	VL-1 B	Vivienda Libre	3.267,9762	43,28179301%	III
TOTAL			23.708,2836		

Dicha adjudicación no se realiza libre de cargas y gravámenes, teniendo las parcelas resultantes adjudicadas que hacer frente a los gastos de urbanización del sector en proporción a su cuota de afección correspondiente.

Quedando ADIF como propietario de las restantes 22.991,1154 Unidades de Aprovechamiento, libres de cargas de urbanización, que se adjudicarían en las siguientes parcelas:

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
ADIF - Alta Velocidad	VPPB/A-OC-3 A	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	5.229,0812	49,23214395%	I
ADIF - Alta Velocidad	VPPL-3 D	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	9.169,0823	49,23214411%	II
ADIF - Alta Velocidad	PI-2 A	Parque Industrial	1.558,9213	21,65334120%	III
ADIF - Alta Velocidad	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	3.550,9338	14,71893984%	III
ADIF - Alta Velocidad	VL-1 B	Vivienda Libre	3.483,0968	46,13089739%	III
TOTAL			22.991,1154		

Como consecuencia del pago en aprovechamiento de los gastos de urbanización, ADIF no participa en la entrega de reservas en favor de la Junta de Compensación ni, consecuentemente, de los ingresos derivados de las posteriores ventas de las mismas.

### 1.b) Adjudicaciones derivadas de convenio con Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)

Como se ha explicado en el apartado 2.4.6 anterior, el sector es atravesado al Sur por la autopista Radial R-3 (Eje O'Donnell) y, al Este, con trazado Norte-Sur, por la autopista M-50.

Dichas infraestructuras no han sido obtenidas por las diferentes administraciones, en la medida en que se ejecutaron mediante convenios entre las administraciones y los particulares en los que se consentía la ocupación de los terrenos y la ejecución de las obras, manteniendo el propietario la titularidad y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico, debiendo materializarse la cesión de la infraestructura en el presente Proyecto de Reparcelación. La mayoría de dichos convenios permanecen vigentes hoy en día y no han sido denunciados.

En aquellos convenios que han sido denunciados y se ha procedido a culminar la expropiación por parte de la Administración actuante, se tiene por propietaria de la finca aportada (FR 465) en la cuota indivisa correspondiente a la Administración expropiante y a tal efecto se ha hecho constar en la ficha de la citada finca aportada la previa inscripción de dicha cuota indivisa a favor del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Dichas expropiaciones de cuotas indivisas equivalen a 2.650,6434 m<sup>2</sup> de superficie aportada.

Mediante acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación de fecha 25 de abril de 2022, posteriormente ratificado por acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación de fecha 29 de julio de 2022, se aprobó la posibilidad de que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se adhiera a la junta de compensación y pueda compensar con derechos de aprovechamiento urbanístico las derramas de urbanización que le corresponda como titular de dicha superficie.

Se ha comunicado dicha circunstancia a Demarcación que ha trasladado a la Junta su intención de compensar las derramas con derechos de aprovechamiento.

Teniendo en cuenta la superficie aportada por el Ministerio (2.650,6434 m<sup>2</sup>) con un porcentaje de participación del 0,0559909100% le correspondería un aprovechamiento neto, deducido el 10% de cesión municipal, de 858,8084 UAs y unos costes de urbanización de conformidad con la cuenta de liquidación provisional de 213.328,91 €.

El valor de la Unidad de Aprovechamiento urbanizada patrimonializable, de conformidad con la valoración acompañada al proyecto es de 450,37.- €/Ua.

En consecuencia, las UAs que se adjudican a la Junta de Compensación en pago de los gastos de urbanización serían 473,6748 UAs (213.328,91 € / 450,37 UAs), que, una vez restados los aprovechamientos destinados a reservas, 91,3935 UAs, darían un total de 382,2813 UAs que se materializarían en las siguientes parcelas resultantes:

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Junta de Compensación (Gastos Urbanización Ministerio de Transportes)	VPPB/A-OC-3 B	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	86,9460	1,49680873%	I
Junta de Compensación (Gastos Urbanización Ministerio de Transportes)	VPPL-3 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	152,4570	1,40600520%	II
Junta de Compensación (Gastos Urbanización Ministerio de Transportes)	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	131,8268	0,54643394%	III
Junta de Compensación (Gastos Urbanización Ministerio de Transportes)	VL-5 C	Vivienda Libre	11,0515	0,16102209%	III
<b>TOTAL</b>			<b>382,2813</b>		

Quedando **Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)** como propietario de las restantes 385,1336 Unidades de Aprovechamiento, libres de cargas de urbanización, que se adjudicarían en las siguientes parcelas:

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)	VPPB/A-OC-3 B	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	87,5945	1,50797291%	I
Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)	VPPL-3 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	153,5950	1,41650018%	II
Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	124,8226	0,51740090%	III
Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)	VL-5 C	Vivienda Libre	19,1215	0,27860326%	III
<b>TOTAL</b>			<b>385,1336</b>		

Como consecuencia del pago en aprovechamiento de los gastos de urbanización, **Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)** y ADIF no participa en la entrega de reservas en favor de la Junta de Compensación ni, consecuentemente, de los ingresos derivados de las posteriores ventas de las mismas.

### 1.c) Adjudicaciones derivadas de la superficie del Dominio Público Hidráulico (DPH).

Tal como se ha detallado en el apartado 2.4 de esta Memoria, en este Proyecto de Reparcelación el Dominio Público Hidráulico en situación preoperacional es de 13.679,7164 m<sup>2</sup> y en situación postoperacional de 10.505,0000 m<sup>2</sup>, siendo esta superficie el trazado del Dominio Público Hidráulico (DPH) que se mantiene a cielo abierto (encauzamientos, obras de drenaje transversal ODT, y cauces naturales).

Esta superficie de los Arroyos que discurren por el ámbito de 10.505,000 m<sup>2</sup>, DPH que se mantiene a cielo abierto se le adjudica a la Dirección General de Patrimonio del Estado, siendo el correspondiente aprovechamiento urbanístico que genera dicha superficie (3.403,6199 UAs) adjudicado a la Junta de Compensación en concepto de "reserva de aprovechamiento" conforme a las prescripciones contenidas en el art. 190bis de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, 47.3 del RGU y art. 20.2.b de la LSCM 9/2001.

Una vez restado al aprovechamiento neto los aprovechamientos destinados a reservas (362,2095 UAs), se le ha adjudicado a la Junta en las siguientes parcelas VPPB/A-OC-3 B, VPPL-3 B y ST-1A, un aprovechamiento neto de 3.041,4104 UAs como se refleja en la tabla que aparece a continuación, siendo que todos los miembros de la Junta de Compensación participarán de estos aprovechamientos:

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Junta de Compensación (por DPH)	VPPB/A-OC-3 B	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	691,7361	11,90850223%	I
Junta de Compensación (por DPH)	VPPL-3 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	1.212,9443	11,18614421%	II
Junta de Compensación (por DPH)	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	1.136,7300	4,71184805%	III
<b>TOTAL</b>			<b>3.041,4104</b>		

A mayor abundamiento y conforme a lo estipulado en el artículo 190bis de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (introducido en su actual redacción por el apartado 2 de la disposición adicional cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015 actualmente en vigor), así como lo dispuesto en el antecitado precepto 47.3 del RGU y artículos 20.2.b y 23.1 de la LSCM, tratándose de una superficie de suelo que la Administración no obtuvo por título oneroso, no le correspondería por tanto la adjudicación del aprovechamiento derivado de esa superficie encauzada a cielo abierto por lo que, sobre la base de las disposiciones legales citadas, procede asignarlo a favor de todos los junteros

integrantes de la Junta de Compensación con el claro objetivo de sufragar los gastos de urbanización con el producto de su oportuna comercialización.

A la diferencia de superficie preoperacional y postoperacional (3.174,7164 m<sup>2</sup>) le corresponde un aprovechamiento neto, deducido el 10% de cesión municipal, de 1.028,6081 UAs, y que tras descontar las reservas a favor de la Junta de Compensación (109,4634 UAs) arroja un total de 919,1447 UAs, que es adjudicado a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Dirección General del Patrimonio del Estado (por DPH)	VPPB/A-OC-3 B	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	209,0496	3,59886903%	I
Dirección General del Patrimonio del Estado (por DPH)	VPPL-3 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	366,5638	3,38056375%	II
Dirección General del Patrimonio del Estado (por DPH)	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	343,5313	1,42396812%	III
<b>TOTAL</b>			<b>919,1447</b>		

Tanto la adjudicación que se realiza a favor de la Dirección General del Patrimonio del Estado como de la propia Junta de Compensación por el aprovechamiento proveniente del DPH, no se realiza libre de cargas y gravámenes, teniendo las parcelas resultantes adjudicadas en ambos casos que hacer frente a los gastos de urbanización del sector en proporción a su cuota de afección correspondiente.

Respecto a las parcelas adjudicadas a la Junta de Compensación provenientes del aprovechamiento generado por la superficie del DPH que se mantiene encauzado a cielo abierto en su situación postoperacional, la Junta de Compensación asume el compromiso de no disponer de esas parcelas hasta el momento en el que adquiera firmeza el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por haberse resuelto todos los posibles recursos ordinarios o extraordinarios o procedimientos abiertos tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, por la titularidad del aprovechamiento urbanístico proveniente de parte del DPH; así como por los procedimientos de desafectación y desadscripción del dominio público hidráulico interior del ámbito.

Para que llegado el caso dicho compromiso de la Junta decaiga, será preciso que, con carácter previo a su disposición por la Junta de Compensación, se ponga en conocimiento de la Administración actuante al objeto de que la misma tome razón de la transmisión. A dicha comunicación deberá acompañarse certificado del secretario de la Junta de Compensación, acreditativo de la inexistencia de procedimientos administrativos o jurisdiccionales pendientes

de resolución, o que de haber recaído resolución firme en los mismos se haya dado total cumplimiento en todos sus términos.

El mencionado compromiso se ha hecho constar de manera expresa en el apartado de observaciones de cada una de las fichas de las parcelas resultantes indicadas anteriormente.

#### **1.d) Adjudicaciones por reservas a favor de la Junta de Compensación:**

Para hacer frente a los gastos de urbanización y de conformidad con lo previsto en el artículo 177.1 del RGU, así como en la Base de Actuación 5.2.3.3, se han reservado por todos los propietarios del ámbito a favor de la Junta de Compensación determinados aprovechamientos, en ocasiones especiales o de difícil reparto o con una singular ubicación, que, dada su finalidad (se trata de reservas constituidas con el mandato de hacer frente a los gastos y obras de urbanización con el fruto de su venta, minorando así la carga urbanística de los propietarios reservistas), en ningún caso participan en los costes de la actuación urbanística (en la parte que se adjudica a la Junta de Compensación), no encontrándose gravadas las superficies o parcelas resultantes de estos con carga urbanizadora alguna. En dicha reserva a favor de la Junta de Compensación no participa el Ayuntamiento en la parte correspondiente al 10% de cesión al ser obligatoria y gratuita. Tampoco participan ni ADIF alta velocidad ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana dado que tal y como se ha explicado en los epígrafes 4.2.1.a y 4.2.1.b y en virtud de los acuerdos con cada uno de ellos, han optado por compensar con unidades de aprovechamiento urbanístico la totalidad de los costes de urbanización que les corresponderían conforme a la cuenta de liquidación provisional. Ello sin perjuicio de que posteriormente la Junta de Compensación aplique a reservas la parte correspondiente del aprovechamiento recibido en pago de los costes de urbanización.

Así, en aplicación de dicha normativa, el Proyecto de Reparcelación adjudica a la Junta de Compensación las siguientes parcelas, reduciéndose en consecuencia y en la cuantía correspondiente el aprovechamiento a adjudicar a los propietarios:

PARCELAS DE RESERVA JUNTA DE COMPENSACIÓN		
ST-4	Servicios terciarios	56.301,8900 UAs
ST-5	Servicios terciarios	75.446,6900 UAs
DP-1	Dotacional privado	11.053,2500 UAs
SB-1	Dotacional servicios públicos	537,7000 UAs
SB-2	Dotacional servicios públicos	744,8000 UAs
PI-6	Parque industrial	19.144,8000 UAs
Total		163.229,1300 UAs

El aprovechamiento destinado a reservas (362,2095 UAs) procedente de la Junta de Compensación por razón del DPH se materializa enteramente en la parcela de resultado PI-6, a la que también se ha trasladado el compromiso descrito en el apartado 1.c) anterior.

La decisión de adjudicar estos aprovechamientos y correspondientes superficies y parcelas resultantes a favor de la Junta de Compensación ha sido adoptada por los propietarios mediante acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada en fecha 28 de diciembre de 2021, posteriormente modificado por acuerdo de Asamblea General de fecha 24 de abril de 2023.

### 1.e) Adjudicaciones a la Junta de Compensación derivadas de la transmisión de aprovechamiento de pequeños propietarios

La Asamblea General celebrada con fecha 24 de abril de 2023, junto a posteriores Asambleas celebradas en fechas 23 de octubre de 2023 y 14 de diciembre de 2023, acordaron ofrecer a los propietarios que no alcanzasen la superficie aportada de 4.305 m<sup>2</sup>, la compra de sus respectivos aprovechamientos (deducido el 10% de cesión municipal) y asumir la Junta de Compensación su correspondiente titularidad sobre fincas de resultado.

Como consecuencia del proceso de compra de dichos aprovechamientos se ha adjudicado a la Junta de Compensación, por razón de la superficie libre de conflicto, un aprovechamiento neto, deducido el 10% de cesión municipal, de 36.798,5980 UAs, del que se deducen en concepto de reservas 3.916,0676 UAs, que arroja un total de 32.882,5304 UAs.

Se muestra a continuación cuadro con las parcelas de resultado que se adjudican a la Junta de Compensación como consecuencia de dicha transmisión.

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Junta de Compensación (CV minoritarios)	VPPB/A-OC-2 B	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	6.706,3095	81,94040664%	I
Junta de Compensación (CV minoritarios)	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	289,5248	3,03010063%	I
Junta de Compensación (CV minoritarios)	VPPL-5 D2	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	2.743,9470	48,65785168%	II
Junta de Compensación (CV minoritarios)	VPPL-6 C	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	8.425,1247	60,29566352%	II
Junta de Compensación (CV minoritarios)	VPPL-7 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	906,5486	12,50088115%	II
Junta de Compensación (CV minoritarios)	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	739,2350	3,06419554%	III
Junta de Compensación (CV minoritarios)	ST-2 B	Actividades Terciarias y Comerciales	6.404,6404	47,83511221%	III



Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Junta de Compensación (CV minoritarios)	VL-1 C	Vivienda Libre	6.415,6777	34,08703776%	III
Junta de Compensación (CV minoritarios)	VL-5 C	Vivienda Libre	251,5227	3,66472525%	III
<b>TOTAL</b>			<b>32.882,5304</b>		

Adicionalmente, debido a la superficie que tiene repartida en conflictos se le adjudica un aprovechamiento neto, deducido el 10% de cesión municipal, de 17.374,0675 UAs, del que se deducen en concepto de reservas 1.849,9295 UAs, lo que arroja un total de 15.525,1380 UAs.

Se adjunta cuadro de los aprovechamientos que la Junta de Compensación obtendría en caso de resolverse, a su favor, los conflictos en los que aparece como titular:

Titular	Por participación en el conflicto	Porcentaje de Titularidad en Conflicto	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 2 (finca FA-070-D)	90,55555556%	VPPL-5 C	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	2.419,9341	18,64960551%	II
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 2 (finca FA-070-D)	90,55555556%	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	1.878,9474	7,78840574%	III
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 2 (finca FA-070-D)	90,55555556%	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	1.380,0762	14,44356299%	I
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 2 (finca FA-070-D)	90,55555556%	VL-5 C	Vivienda Libre	388,9327	5,66681009%	III
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 3 (finca FA-071-D)	90,55555556%	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	2.150,9490	22,51134240%	I
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 3 (finca FA-071-D)	90,55555556%	ST-1 A	Actividades Terciarias y Comerciales	1.867,2216	7,73980139%	III
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 3 (finca FA-071-D)	90,55555556%	VL-5 C	Vivienda Libre	1.667,4339	24,29477315%	III
Junta de Compensación (CV minoritarios)	Conflicto 3 (finca FA-071-D)	90,55555556%	VPPL-5 C	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	3.771,6431	29,06676502%	II
<b>TOTAL</b>					<b>15.525,1380</b>		

Se acompaña como **Documento V.15** relación de propietarios, que voluntariamente se acogieron a este ofrecimiento, con su correspondiente superficie aportada y aprovechamiento transmitido, así como las escrituras de transmisión de dichas unidades de aprovechamiento.

Como consecuencia de la compra del aprovechamiento, en el que únicamente se ha deducido el 10% de cesión y no las reservas a favor de la Junta), estos propietarios transmitentes no

participan en la entrega de reservas en favor de la Junta de Compensación ni, consecuentemente, de los ingresos derivados de las posteriores ventas de las mismas.

## **2. Adjudicaciones al Ayuntamiento de Madrid.**

El Ayuntamiento de Madrid, recibe también en este Proyecto el tratamiento de propietario singular, ya que recibe la totalidad de su aprovechamiento residencial en vivienda protegida. Para hacer ello posible, se traslada a la Fase II su posible aprovechamiento en Fase III con destino a Vivienda Libre, lo que permite, no sólo asegurar en cumplimiento del Convenio el destino preferente de los usos de vivienda protegida a favor del Ayuntamiento, cuanto el objetivo de reducir en lo posible el número de proindivisos en el ámbito en cada una de las fases, y en especial en la Fase III que se caracteriza expresamente por la existencia de numerosos proindivisos de muy pequeña dimensión.

La suma de las parcelas resultado de sus derechos como propietario de los Caminos del Ámbito de Los Cerros (Camino del Tiro o de San Fernando de Henares, Camino de la Calera o del Molino Viejo, Camino de los Cerros) que alcanzan una superficie de 12.558,3733 m<sup>2</sup> al que le corresponde un aprovechamiento neto, deducido el 10% de cesión municipal, de 4.068,9130 UAs y que, tras descontar las reservas a favor de la Junta de Compensación (433,0093 UAs), arroja un total de 3.635,9037 UAs y, adicionalmente, aquellas capaces de albergar la cesión del 10% del aprovechamiento del sector correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico que se corresponde con **170.426,1696 UAS**. Estas parcelas, o alguna de ellas, tendrán asociadas las cargas de urbanización correspondientes tan sólo respecto al porcentaje de propiedad aportada por el Ayuntamiento como propietario, **no considerándose, debido al cumplimiento de la legislación, carga de urbanización alguna respecto de los aprovechamientos de cesión obligatoria a la administración.**

De conformidad con el meritado Convenio de Gestión, y conforme a la legislación vigente, la cesión del 10% del aprovechamiento es adjudicada al Ayuntamiento de Madrid en cada una de las Etapas en suelo calificado para vivienda sujeta a algún régimen de protección. Tal y como se recoge en las estipulaciones del Convenio de Gestión, la Junta de Compensación entrega al Ayuntamiento de Madrid estas parcelas de cesión obligatoria y gratuita con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie de ejecución. Dichas parcelas serán urbanizadas con cargo a la Junta de Compensación y a medida que estas parcelas vayan adquiriendo la condición de solar, como consecuencia del proceso gradual de urbanización por Etapas, serán cercadas por la Junta de Compensación mediante cerramientos

permanentes a los efectos de asegurar un adecuado sistema de seguridad y vigilancia sobre las mismas.

Las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento son las siguientes:

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (UAs)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPB/A-OC-4 A	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	8.771,8500	100,00000000%	I
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPB/A-OC-4 B	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	8.771,8500	100,00000000%	I
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPB/A-OC-4 C	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	8.773,3500	100,00000000%	I
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPB/A-OC-4 D	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	8.402,3320	91,03995999%	I
Ayuntamiento de Madrid (por bienes demaniales)	VPPB/A-OC-4 D	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	826,9471	8,96004001%	I
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-3 A1	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	17.537,4047	100,00000000%	II
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-3 A2	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	15.462,3704	88,16795311%	II
Ayuntamiento de Madrid (por bienes demaniales)	VPPL-3 A2	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	2.075,0339	11,83204689%	II
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-3 C	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	21.248,5075	100,00000000%	II
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-4 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	21.692,2250	100,00000000%	II
Ayuntamiento de Madrid (por bienes demaniales)	ST-2 B	Actividades Terciarias y Comerciales	733,9227	5,48153722%	III
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-1 A	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	13.267,2800	100,00000000%	III
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-1 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	13.267,2800	100,00000000%	III
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-2 A	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	16.615,8600	100,00000000%	III
Ayuntamiento de Madrid (10% cesión)	VPPL-2 B	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	16.615,8600	100,00000000%	III
<b>TOTAL CESION 10%</b>			<b>170.426,1696</b>		
<b>TOTAL APORTACION SUELO</b>			<b>3.635,9037</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>174.062,0733</b>		

Se señala que la adjudicación correspondiente al Ayuntamiento de Madrid se aparta ligeramente del criterio general de reparto proporcional entre etapas. En este caso, se ha adelantado el aprovechamiento en la Etapa II con respecto a la Etapa III, con el objetivo de evitar situaciones de proindivisos en la mencionada Etapa III.

### 3. Adjudicaciones derivadas de la búsqueda de la mayor reducción de proindivisos en las distintas fases de ejecución

Como parte de los acuerdos de Asamblea citados literalmente en esta memoria, y que se han recogido en los epígrafes previos es relevante el que, resultado de la importante dispersión de la propiedad entre minoritarios y mayoritarios y concentración de importante edificabilidad por parcela, se orienta a la reducción de proindivisos.

Por esta misma razón se incorpora también un acuerdo expreso de la Asamblea para hacer posible el traslado de aprovechamiento entre propietarios y fases de hasta el 15% de sus derechos. Si bien no ha sido necesario realizar importantes traslados de aprovechamiento, constan los siguientes traslados muy menores que afectan a los siguientes propietarios y que cumplen este objetivo.

Etapa I			Etapa II			Etapa III		
Teórico	Asignado	Diferencia	Teórico	Asignado	Diferencia	Teórico	Asignado	Diferencia
Ayuntamiento de Madrid (por bienes demaniales)								
826,9471	826,9471	0,0000	1.450,0341	2.075,0339	624,9998	1.358,9225	733,9227	-624,9998
Eurocis, S.A.								
17.096,6887	17.350,2122	253,5235	29.978,6793	29.978,6793	0,0000	28.094,9979	27.841,4744	-253,5235
Junta de Compensación (CV minoritarios)								
7.478,7766	6.995,8343	-482,9423	13.113,8756	12.075,6203	-1.038,2553	12.289,8782	13.811,0758	1.521,1976
Montepío de Previsión Social								
23.895,3054	24.124,7239	229,4185	41.899,9085	42.313,1640	413,2555	39.267,1687	38.624,4947	-642,6740

### 4. Adjudicaciones derivadas de fincas en conflictos.

Las adjudicaciones de aprovechamiento que responden a las fincas, o superficies de estas fincas, que se definen en conflicto en este Proyecto de Reparcelación tienen el mismo tratamiento que cualquier otra parcela o propietario, y atienden, por tanto, a la aplicación del conjunto de criterios que se desarrollan en los epígrafes precedentes. Si bien, a estos se suma, que se procura que aparezcan sus adjudicaciones en relación a aquellas que devienen de la misma finca y/o propietario que no está en conflicto, para facilitar su puesta en carga (edificación) en el momento de finalización de la disputa o conflicto; o se procura una adjudicación con otros conflictos, pues la aclaración de la propiedad conflictiva tras el

correspondiente proceso judicial deviene en periodos más largos que los propios de desarrollo de la reparcelación y su posterior traslado al Registro de la Propiedad, con el objetivo de que estos conflictos afecten al menor número de parcelas posibles, dado que suelen quedar vacantes durante un prolongado período de tiempo hasta que los mismos se resuelven judicialmente.

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (Uas)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Conflicto 1 (finca FA-037-038-D)	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda Colectiva	1.926,4183	20,16145526%	I
	VPPL-5 C	Vivienda Colectiva	3.377,9333	26,03257777%	II
	VL-5 C	Vivienda Colectiva	926,8800	13,50478717%	III
	ST-1 A	Servicios Terciarios	2.238,8040	9,28004385%	III
TOTAL			8.470,0356		
Conflicto 2 (finca FA-070-D)	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda Colectiva	1.524,0105	15,94994686%	I
	VPPL-5 C	Vivienda Colectiva	2.672,3199	20,59465639%	II
	VL-5 C	Vivienda Colectiva	429,4962	6,25782709%	III
	ST-1 A	Servicios Terciarios	2.074,9112	8,60069346%	III
TOTAL			6.700,7378		
Conflicto 3 (finca FA-071-D)	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda Colectiva	2.375,2811	24,85915111%	I
	VPPL-5 C	Vivienda Colectiva	4.165,0047	32,09826812%	II
	VL-5 C	Vivienda Colectiva	1.841,3380	26,82858385%	III
	ST-1 A	Servicios Terciarios	2.061,9625	8,54701994%	III
TOTAL			10.443,5863		

Adicionalmente se recoge una situación de titularidad dudosa en las fincas aportadas FA-004a, FA-005 y FA-006, que se reconocen a favor de sus titulares registrales, pero advirtiendo una duda con respecto a una serie de fincas registrales y/o títulos no inscritos contradictorios. La referida duda se traslada a las parcelas resultantes correspondientes: ST-1 A, VL-5 C, VPPB/A-OC-4 E y VPPL-5 C.

## 5. Adjudicaciones derivadas de la compraventa de aprovechamientos entre propietarios.

Como se ha explicado previamente existen siete (7) fincas especiales de aprovechamiento urbanístico disgregadas del suelo (Fincas Especiales de Aprovechamiento FA-U01 (finca registral 917), FA-U02 (finca registral 918), FA-U03 (finca registral 919), FA-U04 (finca registral 920), FA-U05 (finca registral 921), FA-U06 (finca registral 922) y FA-U07 (finca registral 923), inscritas al amparo del artículo 39 del RHU en virtud de dicha escritura de compraventa de aprovechamientos otorgada por SAREB, como titular registral de las fincas o cuotas indivisas de las fincas registrales 465, 466, 513, 515, 516, 517 y 519, por la que transmite a

METROVACESA, S.A., la totalidad del aprovechamiento urbanístico que les corresponde a las Fincas y Participaciones Indivisas de Fincas, esto es, a la superficie de terreno aportada por la vendedora al ámbito objeto de esta reparcelación a excepción del aprovechamiento urbanístico que sea preciso materializar en la parcela neta edificable destinada a uso residencial colectivo libre (Etapa 1) resultante de la reparcelación.

En consecuencia, la adjudicación de las fincas resultantes, una vez descontadas las reservas a favor de la Junta de Compensación, queda distribuida de la siguiente manera:

Titular	Parcela	Uso Característico	Aprov. Asignado (UAs)	Porcentaje de Titularidad	Etapas
Sareb, S.A.	VL-15 A	Vivienda Libre	24.476,1200	100%	I
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	VPPB/A-OC-2 E	Vivienda con Protección Básica o de Alquiler con Opción a Compra	14.803,6611	96,77640572%	I
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	VL-4	Vivienda Libre	35.639,3300	100%	II
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	VL-12 A	Vivienda Libre	13.486,2675	100%	II
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	VL-12 C	Vivienda Libre	13.486,2675	100%	II
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	VPPL-5 A1	Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	6.264,3936	87,87143724%	II
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	PI-3	Parque Industrial	15.092,5201	100%	III
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	ST-3	Actividades Terciarias y Comerciales	21.883,9659	96,29084737%	III
Metrovacesa, S.A. (adquirido a SAREB)	VL-10	Vivienda Libre	27.572,0000	100%	III
TOTAL			172.704,5257		

El conjunto de dichas parcelas respeta el criterio de adjudicación proporcional por etapas, si bien en virtud de los pactos entre dichos propietarios, las parcelas son adjudicadas en la forma voluntariamente determinada por los mismos.

#### 4.3 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN

En cumplimiento de las reglas de adjudicación del artículo 87 de la LSCM en este Proyecto, además del reparto de cargas y beneficios, se procede a la reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los suelos calificados como dotacionales públicos (Red Viaria, Zonas Verdes y Equipamientos), se definen por el planeamiento y las parcelas resultantes son las que el Plan ha calificado, por lo que en el Proyecto de Reparcelación recogen estos suelos en coherencia con las localizaciones, formas y superficies establecidas por el planeamiento en el sector UZPp 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros", y será el

Registro de la Propiedad y Catastro quienes reflejen dichas parcelas una vez adquieran firmeza el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En cuanto a la reparcelación del suelo de carácter lucrativo, sigue las líneas directrices establecidas en la ordenación pormenorizada del sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, la Revisión/Modificación 2013, que establece todos los parámetros de ordenación y de forma pormenorizada, definiendo con precisión los límites de cada parcela, desagregando y concretando sus usos e intensidades, así como sus superficies de suelo y edificables, en su caso.

#### **4.4 PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE NETO Y ADJUDICACION/CESION DE LAS PARCELAS RESULTANTES. DOCUMENTO III**

De conformidad con los criterios generales de adjudicación, así como las excepciones o particularidades previamente explicados, procedemos a desglosar el mecanismo utilizado para la obtención del aprovechamiento patrimonializable neto correspondiente a cada juntacompensante en los distintos usos y etapas de la actuación, así como la metodología aplicada para la adjudicación de las parcelas resultantes, todo ellos de conformidad con el **Documento III. 1 y 2 Calculo de aprovechamiento patrimonializable neto y distribución de aprovechamientos en usos y fases.**

Pasamos a explicar las columnas de cada una de esas tablas:

##### **Cálculo del aprovechamiento Patrimonializable neto. Documento III-1.1**

Dado que el aprovechamiento de cada propietario se calcula partiendo de la superficie de cada propietario en cada finca aportada se adjuntan dos tablas, la primera Tabla A contiene el cálculo de aprovechamiento patrimonializable neto calculado por titular y por finca aportada, en esta tabla aparecen todos los propietarios minoritarios que venden su aprovechamiento a la Junta de Compensación marcados con un asterisco (\*).

La segunda tabla llamada III.1.1.b contiene el sumatorio de la tabla anterior para facilitar la lectura de cada titular, en esta otra tabla se agrupan a todos los propietarios minoritarios que venden aprovechamiento bajo un mismo grupo llamado “Grupo de minoritarios vendedores de aprovechamiento”. Es importante observar que esta segunda tabla se obtiene por suma de la primera, por lo que si los titulares realizan el cálculo matemático partiendo de esta segunda tabla pueden encontrar diferencias en el último decimal que solo obedecen a lo comentado anteriormente de que los cálculos se realizan por cada propietario y cada finca aportada y no por superficie total aportada del propietario.



Pasamos a explicar el contenido y forma de cálculo de cada columna.

Columna "TITULAR". Identifica cada uno de los miembros de la Junta de Compensación ordenados alfabéticamente.

Columna "FINCA". Identifica la finca aportada del titular.

Columna A "SUPERFICIE APORTADA m<sup>2</sup>". Expresa las superficies en metros cuadrados de suelo que aporta cada finca del juntacompensante.

Columna B "PORCENTAJE DE PROPIEDAD EN EL AMBITO SEGÚN SUPERFICIE APORTADA". Expresa el porcentaje que representa la superficie aportada por cada juntero con respecto a la superficie total del sector (4.734.060,2656 m<sup>2</sup>).

Columna C "APROVECHAMIENTO BRUTO". Contiene el aprovechamiento teórico bruto, siendo éste el resultado de multiplicar la superficie aportada por cada titular (columna B) x 0,36 (coeficiente de aprovechamiento tipo).

Por tanto, el aprovechamiento teórico bruto total del ámbito sería el resultado de multiplicar la superficie total del sector (4.734.060,2656 m<sup>2</sup>s) por el coeficiente de aprovechamiento (0,36 ua/m<sup>2</sup>s) arrojando un total de **1.704.261,6956 UAs**

COLUMNA D "APROVECHAMIENTO A CESIONES OBLIGATORIAS AYUNTAMIENTO 10% DE CESION". Contiene el aprovechamiento equivalente al 10% de cesión legal obligatoria y gratuita a la Administración actuante (Ayuntamiento de Madrid), arrojando **170.426,1696 UAs**. Y que es correlativamente aportado al Ayuntamiento.

COLUMNA E "TRASMISIONES DE APROVECHAMIENTO POR COMPRAVENTAS O POR COMPENSACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN". Se incluyen todos los movimientos de aprovechamientos que se producen entre los propietarios.

COLUMNA F "PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN RESERVAS PARA LA JUNTA"- Expresa el porcentaje que cada juntero aporta a las reservas de la junta, quitando del cálculo al Ayuntamiento de Madrid 10% cesión por no participar en las reservas, calculado sumando el aprovechamiento bruto (columna C) menos el aprovechamiento destinado a cesiones (columna D) más el aprovechamiento proveniente de transmisiones entre propietarios (columna E) y dividiéndolo entre el total de las UAs que participan en las reservas **1.533.835,5260 UAs**

COLUMNAS G "APROVECHAMIENTO A RESERVAS DE LA JUNTA DE COMPENSACION". Contiene el aprovechamiento que se destina a la Junta de Compensación conforme a lo explicado en el apartado 4.4 de la presente memoria, arrojando **163.229,1300 UAs**. Este aprovechamiento se calcula multiplicando el porcentaje de participación en reservas (columna

F) por las UAs que se reserva la Junta de Compensación (con las matizaciones indicadas en el epígrafe 4.4. de la presente memoria). Y que es correlativamente aportado a la Junta de Compensación.

COLUMNA H: "APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE NETO". Contiene el aprovechamiento patrimonializable neto atribuible a cada uno de los propietarios miembros de la Junta de Compensación partiendo del aprovechamiento bruto (columna C) y deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento (columna D), las transmisiones de aprovechamiento (columna E) y las reservas (columna G) y que materializarán al 100 % en cada una de las etapas de la actuación, no llegándose por tanto a producir excesos ni defectos de adjudicación para ninguno de los juntacompensantes. Dicho aprovechamiento patrimonializable neto se concreta en **1.704.261,6956 UAs**.

### Distribución de aprovechamientos en usos y fases. Documento III-1.2

Una vez concretado el aprovechamiento susceptible de apropiación de cada juntero y habiéndose fijado las parcelas adjudicadas singularmente al Ayuntamiento por cesión obligatoria del 10% y a la Junta de Compensación por reservas, se procede finalmente a concretar, en cada etapa, el aprovechamiento del resto de propietarios de la Junta de Compensación, indicando el uso correspondiente conforme a los criterios generales aprobados.

#### APROVECHAMIENTO TOTAL UZPp 02.02

Etapas	VPPB/A	VPPL	VL	ST	PI	DP1	DP2	TOTAL
I	147.044,8902	49.991,2998	149.412,8300	0,0000	0,0000	0,0000	744,8000	347.193,8200
II	0,0000	326.111,2900	296.440,4900	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	622.551,7800
III	0,0000	59.766,2800	228.797,4856	243.469,3800	190.892,0000	11.053,2500	537,7000	734.516,0956
TOTAL	147.044,8902	435.868,8698	674.650,8056	243.469,3800	190.892,0000	11.053,2500	1.282,5000	<b>1.704.261,6956</b>

#### Cesiones Ayuntamiento 10%

Etapas	VPPB/A	VPPL	VL	ST	PI	DP1	DP2	TOTAL
I	34.719,3820	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	34.719,3820
II	0,0000	75.940,5076	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	75.940,5076
III	0,0000	59.766,2800	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	59.766,2800
TOTAL	34.719,3820	135.706,7876	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	<b>170.426,1696</b>

#### Reservas Junta de Compensación

Etapas	VPPB/A	VPPL	VL	ST	PI	DP1	DP2	TOTAL
I	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	744,8000	744,8000
II	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
III	0,0000	0,0000	0,0000	131.748,5800	19.144,8000	11.053,2500	537,7000	162.484,3300
TOTAL	0,0000	0,0000	0,0000	131.748,5800	19.144,8000	11.053,2500	1.282,5000	<b>163.229,1300</b>

#### A repartir entre propietarios

Etapas	VPPB/A	VPPL	VL	ST	PI	DP1	DP2	TOTAL	% por etapa
I	112.325,5082	49.991,2998	149.412,8300	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	311.729,6380	22,7439%
II	0,0000	250.170,7824	296.440,4900	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	546.611,2724	39,8810%
III	0,0000	0,0000	228.797,4856	111.720,8000	171.747,2000	0,0000	0,0000	512.265,4856	37,3751%
TOTAL	112.325,5082	300.162,0822	674.650,8056	111.720,8000	171.747,2000	0,0000	0,0000	<b>1.370.606,3960</b>	

Como se ha comentado en el anterior punto 4.2 apartado 3, las adjudicaciones relativas a Eurocis, Montepío de Previsión Social, Ayuntamiento de Madrid (por bienes demaniales) y la Junta de Compensación por la compraventa a minoritarios también se apartan ligeramente del criterio general de reparto proporcional entre etapas. Este ajuste, realizado para evitar la generación de proindivisos, ha sido voluntariamente asumido por los mencionados propietarios.

#### 4.5 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Se acompañan en el **Documento III.3** las fichas urbanísticas de todas las parcelas resultantes, diferenciando entre las fichas de parcelas resultantes para redes públicas (**Documento III.3.1**) y las fichas de parcelas resultantes lucrativas (**Documento III.3.2**) y, distinguiendo, a su vez, entre las parcelas adjudicadas a las Administraciones Públicas las patrimoniales y las demaniales.

Además, sobre las parcelas resultantes son recogidas las afecciones que, en su caso, puedan afectar a estas parcelas, tales como las derivadas por Carreteras, Zona de Servidumbres Aeronáuticas, Dominio Público Hidráulico, Infraestructuras Ferroviarias, Infraestructuras del Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de otras posibles por la legislación sectorial aplicable. Estas afecciones son recogidas literalmente en las fichas de estas parcelas resultantes y sobre plano general de afecciones (**Plano n.º 8**).

Se adjunta al presente proyecto como **Documento V.16** relación de fincas resultantes con sus respectivas afecciones.

#### 4.6 RELACION DE CAUSALIDAD ENTRE FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.4 del RHU y para la oportuna inscripción registral del Proyecto debe expresarse la correspondencia entre las superficies aportadas al mismo y las parcelas resultantes adjudicadas a los titulares de las primeras.

Asimismo, con lo establecido en el artículo 23 del TRLSRU el acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas (Proyecto de Reparcelación) produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado.

Dicha subrogación produce el efecto de que las cargas que gravan las fincas de origen, en la medida en que resulten compatibles con la ordenación, se trasladarán a las parcelas de resultado.

Al tales se efectos, se ha procedido a la elaboración de cuadros en relación con cada uno de los titulares miembros de la Junta de Compensación, así como de la propia Junta de Compensación, en relación con las fincas aportadas y su correspondencia en las parcelas resultantes.

Se adjunta como **Documento III.2.1, Documento III.2.2 y Documento III.2.3**. Tablas que recogen la relación de causalidad entre las fincas aportadas y resultantes, ordenadas en virtud de diferentes criterios (por titular, por finca aportada y por parcela resultante)

#### **4.7 GEORREFERENCIACION DE FINCAS**

Conforme a las prescripciones de la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo. Se acompañarán los archivos GML de las Coordenadas UTM definitivas de los límites de la Unidad de Actuación, edificaciones existentes y parcelas resultantes, con objeto de que puedan servir de soporte documental para su oportuna inscripción.

## **5 LIQUIDACIÓN Y GASTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

### **5.1 LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

La Cuenta de Liquidación Provisional determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de urbanización.

De conformidad con lo establecido en los artículos 126 y 178 RGU, y artículos 7.9, 19 y 20 del RHU, se procede a la determinación de la cuota que se atribuye a cada una de las fincas de resultado en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto.

La Cuenta de Liquidación Provisional a que se refiere el artículo 100 del RGU comprende la estimación de la totalidad de los costes de la actuación urbanística, así como las compensaciones en metálico que se dispusieran e indemnizaciones que en su caso correspondan.

El coste de las obras se calcula con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización conforme a lo establecido en el artículo 100.3 del RGU y a los honorarios de redacción de proyectos y dirección de obras. Debe hacerse la precisión, de que con respecto al coste de ejecución de las obras de urbanización no se ha tenido en cuenta estrictamente el establecido en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, sino el coste más ajustado a la realidad a partir o derivado de la efectiva contratación e inicio de las obras de la Etapa I del Proyecto de Urbanización. Se acompaña, junto con la cuenta de Liquidación Provisional, cuadro complementario de los costes previstos en las obras de urbanización.

Atendiendo a la cuantía del resultado numérico de la Cuenta de Liquidación Provisional se procede a determinar la carga de financiación que cada una de las parcelas adjudicadas ha de soportar, ya que el valor del aprovechamiento urbanístico en el ámbito es homogéneo.

Las afecciones económicas consistentes en el coste estimativo de las obras de urbanización, que se indican en el Proyecto de Urbanización, se distribuyen entre las parcelas resultantes, en proporción a su aprovechamiento de conformidad con el porcentaje que se señala en cada una de las fichas de parcelas resultantes que se acompañan.

En síntesis, la Cuenta de Liquidación Provisional incluye las indemnizaciones que en su caso correspondan, el coste de las obras y cargas de urbanización, así como, los gastos de redacción de los proyectos, en los términos previstos por el artículo 97 de la LSCM.

## 5.2 DESCRIPCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Los costes de urbanización comprenden todos los gastos que han de realizar propietarios para llevar a efecto la transformación del ámbito. Comprende los gastos de todos los proyectos específicos que forman parte del Proyecto de Urbanización.

La distribución de los costes de urbanización del artículo 97 de la LSCM, se hace a prorrata entre las fincas resultantes, con arreglo al valor porcentual de éstas (artículo 87 de la LSCM y artículo 100.5 del RGU), incluyendo la superficie aportada por el Ayuntamiento de Madrid en este ámbito:

“Formarán parte de las obras de urbanización, los siguientes conceptos:

- a. *Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.*
- b. *Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y a tarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.*
- c. *Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- d. *Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.*
- e. *Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.*
- f. *Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.*
- g. *En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.*
- h. *El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.*

- i. Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.*
- j. Los gastos de control de calidad de la urbanización.*
- k. Cualesquiera otros expresamente asumidos.*

### **5.3 GASTOS DE REPARCELACIÓN**

---

Se consideran gastos de reparcelación el conjunto de honorarios profesionales para la elaboración de los planes y proyectos de desarrollo del UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, y entre otros, los siguientes:

- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.
- Estudios topográficos, geotécnicos, de caracterización de suelos, ambientales, arqueológicos y en general cualquier otro requerido para la ejecución y gestión del ámbito.

Asimismo, se recogen los gastos por las adquisiciones de aprovechamiento realizadas a propietarios minoritarios referidas en el apartado 4.2.1.e) de la presente Memoria, que son reflejados en el apartado *Operativa* del cuadro recogido en el posterior apartado 5.5, junto con otros gastos, como los correspondientes a los costes de traslado de los ocupantes de edificaciones sin título en suelo de la Cañada Real Galiana relativos a conexiones exteriores del ámbito (a los efectos de gastos de urbanización conforme al artículo 97 g) de la LSCM), así como los costes de demolición de estas, y que son contemplados en el **Documento V.17**, quedando estos dos últimos incluidos en el apartado *Planeamiento / otros gastos* del referido cuadro del apartado 5.5.

Se incorporan también los gastos de gestión de naturaleza jurídica administrativa, así como los de Notaría y Registro.

Por último, se incluyen el conjunto de tasas, licencias, publicaciones y otros derivados de la tramitación y aprobación de los planes y proyectos.

### **5.4 INDEMNIZACIONES PROCEDENTES**

---

Según lo dispuesto en el artículo 71.4 del RGU, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.



Tal y como se ha explicado anteriormente al describir las edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito, como regla general y conforme al artículo 35.3 del TRLSRU no se indemnizará ninguna edificación e instalación que no se ajuste a la legalidad al tiempo de la valoración. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Por tanto, las edificaciones o instalaciones que no cuenten con licencia previa o posterior licencia de legalización no serán indemnizadas.

En el presente caso no se contempla dentro del ámbito de actuación la existencia de construcciones, instalaciones, negocios, plantaciones o arrendamientos o cualquier otro tipo de elemento susceptible de ser indemnizado, salvo que se acredite que se ajustan a la legalidad en los términos indicados. Sin embargo, como otros gastos, han sido previstas indemnizaciones por el traslado de los ocupantes de edificaciones sin título dentro del ámbito (*Planeamiento / otros gastos*), por resultar así una situación análoga a la de los ocupantes de la Cañada Real Galiana, fuera del ámbito.

De la misma manera que, como ya se indicó en el apartado 3.2.1.2, existen una serie de usufructos vitalicios que gravan algunas de las fincas registrales del ámbito y que afectan a los nudos propietarios con los que se ha suscrito acuerdo de compra de aprovechamiento con la Junta de Compensación. Las indemnizaciones señaladas para estos son previstas con cargo al apartado *Planeamiento / otros gastos*, y en su caso, serán abonadas a los usufructuarios en los quince (15) días siguientes a la firmeza administrativa del Proyecto de Reparcelación.

A salvo lo anterior, y conforme lo expuesto en el apartado 3.3 sobre valoraciones mineras, como gasto susceptible de ser indemnizado se recoge el acuerdo alcanzado con la mercantil TOLSA, S.A., por la cantidad de 217.000 €, que queda igualmente incluida en el apartado *Planeamiento / otros gastos*.

## **5.5 COSTES DE EJECUCIÓN Y SU ASIGNACIÓN. CARGA REAL DE LAS PARCELAS**

Los costes de urbanización y gastos de reparcelación del ámbito UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” se estiman, provisionalmente y sin perjuicio de liquidación definitiva, en la cantidad de **TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y CINCO EUROS (390.576.055.-€)**, según cuadro página siguiente:

1. EQUIPOS DE GESTIÓN - OFICINA JUNTA		12.760.074 €	2. CONSTRUCCIÓN		321.381.224 €	3. OPERATIVA		44.205.549 €	4. PROFESIONALES		12.229.208 €
Sueldos y Seg.Social		8.969.623 €	Desmantelamiento infraestructuras prov. Obra		1.000.000 €	Seguridad		4.829.757 €	Asistencia técnicas (Proyect Manager)		1.045.600 €
Indemnizaciones de Contratos		822.345 €	Obras		249.288.772 €	Dirección facultativa		2.907.395 €	Control Ambiental		19.840 €
Otros gastos sociales		40.361 €	Etapa I		55.272.704 €	Coordinador Seg. y Salud		98.377 €	Asesoramiento Zonas Verdes		157.500 €
Secretaría y Legal		1.079.127 €	Etapa II		70.333.754 €	Arqueología		20.559.830 €	Plan Parcial		917.628 €
Gestión Laboral		85.584 €	Etapa III		123.682.314 €	Arqueología Etapa I		9.429.900 €	Mod. Planeamiento Etapa III		200.000 €
Gestión Contable y Fiscal		295.872 €	Contingencias/ Requerimientos/ Imprevistos		9.496.165 €	Arqueología Etapa II		1.042.980 €	Planeamiento / otros gastos		1.052.952 €
Oficina, mantenimiento, suministros, limpieza oficina		459.050 €	Control de calidad		545.345 €	Arqueología Etapa III		8.086.950 €	Proyecto Urbanización		2.106.029 €
Material de oficina, fotocopias, mensajería y abastos		232.291 €	Unión Fenosa exp. 918221070273		979.436 €	Centro Interpretación		2.000.000 €	Mod. Proyecto Urbanización		500.000 €
Telefonía		73.591 €	Obras por convenio Unión Fenosa		15.831.592 €	Limpieza y desbroce		400.000 €	Proyecto Reparcelación		1.670.759 €
RRPP y desplazamientos		106.615 €	Red Eléctrica Española		27.209.086 €	Oficina Junta de Compensación		2.000.000 €	Tasas y anuncios		240.111 €
Seguros RC Directivos y Consejeros D&O		29.346 €	Iberdrola		5.000.000 €	Constitución y liquidación Junta		403.761 €	Registro de la propiedad		485.703 €
Serv. Informática e infraestructura		566.269 €	Obras Convenio de gestión		9.697.919 €	Mantenimiento Obras Urb.		1.400.000 €	Notificaciones propietarios		73.267 €
Hardware y software		219.053 €	Conexión Sur Cañaveral - Los Cerros		201.000 €	Seguros		2.036.693 €	Reglamento de protección de datos		19.500 €
Mantenimiento Informático		347.216 €	Vías perimetrales de servicio de la M-45		91.000 €	Seguros RC de actividad		40.795 €	Otros trabajos jurídicos (informes)		252.938 €
			Conexión central Cañaveral - Los Cerros		196.000 €	Póliza de caución y avales		1.995.898 €	Abogados y procuradores		592.966 €
			Estanque Tormentas Los Migueles		2.095.225 €	Compensación prop. minotarios		9.569.736 €	Notaría		35.282 €
			Tubería Principal de Impulsión Tramo I		564.000 €				Auditoría		29.859 €
			Tubería Principal de Impulsión Tramo II		194.000 €				Estudios e Informes técnicos		1.056.795 €
			Tubería suministro desde Cerro Almodóvar		119.000 €				Marketing y Comunicación		1.655.619 €
			Tubería de suministro "Los Cerros"		30.000 €				Márketing		328.483 €
			Tubería suministro al Noroeste de Madrid		61.000 €				Comunicación		1.327.136 €
			Ampliación depuradora suoriental		6.146.694 €				Gastos bancarios y financieros		116.860 €
			Convenio CYII		2.332.909 €						

## Cuadro complementario costes previstos en las obras de urbanización:

<b>Desmantelamiento infraestructuras prov. Obra</b> <b>1.000.000 €</b> Costes incurridos en desmontaje o retirada de todas las instalaciones/infraestructuras que hayan dado servicio a las obras de urbanización.	<b>Convenio CYII</b> <b>2.332.909 €</b> Costes indicados a pagar a CYII conforme al convenio marco.																				
<b>Obras</b> <b>249.288.772 €</b> <table> <tr> <td>Etapa I</td><td>55.272.704 €</td></tr> <tr> <td>Etapa II</td><td>70.333.754 €</td></tr> <tr> <td>Etapa III</td><td>123.682.314 €</td></tr> </table> El importe de cada etapa corresponde con el importe estimado de ejecución de estas obras.	Etapa I	55.272.704 €	Etapa II	70.333.754 €	Etapa III	123.682.314 €	<b>Dirección facultativa</b> <b>2.907.395 €</b> Costes correspondientes a la dirección facultativa de las obras de urbanización.														
Etapa I	55.272.704 €																				
Etapa II	70.333.754 €																				
Etapa III	123.682.314 €																				
<b>Control de calidad</b> <b>545.345 €</b> Costes previstos en el control de calidad de las obras.	<b>Coordinador Seg. y Salud</b> <b>98.377 €</b> Costes de seguridad y salud asociados a las obras de urbanización.																				
<b>Unión Fenosa exp. 918221070273</b> <b>979.436 €</b> Valoración de los expedientes existentes en UFD para el soterramiento de líneas de media tensión existentes en la obra.	<b>Arqueología</b> <b>20.559.830 €</b> Costes del análisis arqueológico del ámbito.																				
<b>Obras por convenio Unión Fenosa</b> <b>15.831.592 €</b> Costes para la construcción de las subestaciones necesarias para que UFD proporcione energía al ámbito.	<b>Limpieza y desbroce</b> <b>400.000 €</b> Costes para hacer limpiezas y desbroces de las obras.																				
<b>Red Eléctrica Española</b> <b>27.209.086 €</b> Costes de los enterramientos de líneas a alta tensión de REE.	<b>Oficina Junta de Compensación MKP</b> <b>2.000.000 €</b> Costes de ejecución de una oficina para la Junta de Compensación.																				
<b>Iberdrola</b> <b>5.000.000 €</b> Coste previsto para enterramiento de la línea de AT de Iberdrola existente en el ámbito.	<b>Mantenimiento Obras Urb.</b> <b>1.400.000 €</b> Costes para realizar el mantenimiento de la urbanización hasta la recepción definitiva de las obras.																				
<b>Obras Convenio de gestión</b> <b>9.697.919 €</b> <table> <tr> <td>Conexión Sur Cañaveral - Los Cerros</td><td>201.000 €</td></tr> <tr> <td>Vías perimetrales de servicio de la M-45</td><td>91.000 €</td></tr> <tr> <td>Conexión central con Cañaveral</td><td>196.000 €</td></tr> <tr> <td>Estanque Tormentas Los Migueles</td><td>2.095.225 €</td></tr> <tr> <td>Tubería Principal de Impulsión Tramo I</td><td>564.000 €</td></tr> <tr> <td>Tubería Principal de Impulsión Tramo II</td><td>194.000 €</td></tr> <tr> <td>Tubería suministro desde Cerro Almoc</td><td>119.000 €</td></tr> <tr> <td>Tubería de suministro "Los Cerros"</td><td>30.000 €</td></tr> <tr> <td>Tubería suministro al NO de Madrid</td><td>61.000 €</td></tr> <tr> <td>Ampliación depuradora suroriental</td><td>6.146.694 €</td></tr> </table> Costes previstos en el convenio de gestión.	Conexión Sur Cañaveral - Los Cerros	201.000 €	Vías perimetrales de servicio de la M-45	91.000 €	Conexión central con Cañaveral	196.000 €	Estanque Tormentas Los Migueles	2.095.225 €	Tubería Principal de Impulsión Tramo I	564.000 €	Tubería Principal de Impulsión Tramo II	194.000 €	Tubería suministro desde Cerro Almoc	119.000 €	Tubería de suministro "Los Cerros"	30.000 €	Tubería suministro al NO de Madrid	61.000 €	Ampliación depuradora suroriental	6.146.694 €	
Conexión Sur Cañaveral - Los Cerros	201.000 €																				
Vías perimetrales de servicio de la M-45	91.000 €																				
Conexión central con Cañaveral	196.000 €																				
Estanque Tormentas Los Migueles	2.095.225 €																				
Tubería Principal de Impulsión Tramo I	564.000 €																				
Tubería Principal de Impulsión Tramo II	194.000 €																				
Tubería suministro desde Cerro Almoc	119.000 €																				
Tubería de suministro "Los Cerros"	30.000 €																				
Tubería suministro al NO de Madrid	61.000 €																				
Ampliación depuradora suroriental	6.146.694 €																				

Cuadro complementario costes previstos en Planeamiento / otros gastos:

<b>Conexión 1 (sur)</b>	<b>75.114 €</b>
Costes de traslados	5.586 €
Costes de demolición	69.528 €
Documento V.17	
<b>Conexión 2 (sur)</b>	<b>114.773 €</b>
Costes de traslados	3.995 €
Costes de demolición	110.778 €
Documento V.17	
<b>Conexión 4 (norte)</b>	<b>159.142 €</b>
Costes de traslados	12.808 €
Costes de demolición	146.334 €
Documento V.17	
<b>Conexión 5 (norte)</b>	<b>357.529 €</b>
Costes de traslados	29.703 €
Costes de demolición	327.826 €
Documento V.17	
<b>TOLSA, S.A.</b>	<b>217.000 €</b>
Acuerdo 13/12/2023 Documento V.10	
<b>Usufructos vitalicios</b>	<b>44.314 €</b>
Apartado 3.2.1.2 Memoria	
<b>Construcciones interior ámbito</b>	<b>85.079 €</b>
Costes de traslados	8.910 €
Costes de demolición	76.169 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.052.952 €</b>

Las cargas imputables al propietario como gastos de urbanización se asignan conforme a lo que establece el artículo 97.4 de la LSCM proporcionalmente al aprovechamiento de las parcelas resultantes. Por su parte, el Ayuntamiento de Madrid contribuye a los costes de urbanización por la superficie aportada al ámbito, no obstante, los costes de urbanización derivados de la cesión del 10% será libre de cargas.

La carga que ha de establecerse para cada una de las parcelas será la correspondiente al porcentaje de participación que les corresponda, que dará lugar al importe correspondiente del presupuesto total de urbanización.

En virtud de lo establecido en el artículo 178 del RGU y el artículo 19 del RHU, figura en cada una de las parcelas la carga real de coste de urbanización que será el resultante de aplicar el coeficiente de participación al presupuesto total de urbanización.

Se excluyen de carga de urbanización las parcelas especiales adjudicadas a la Junta de Compensación, para hacer frente con su producto a la financiación de los gastos de urbanización y, en su caso, a su financiación (reservas).

Respecto a los supuestos especiales relativos a Adif Alta Velocidad y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, dado que han procedido a abonar todos sus costes de urbanización conforme a lo establecido en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto mediante entrega de aprovechamiento a la Junta, sus parcelas resultantes serán adjudicadas libres de cargas de urbanización, pasando dichas cargas a las parcelas adjudicadas a la Junta de Compensación en pago de dichos costes de urbanización, sin que se altere o modifique la carga de urbanización del resto de propietarios.

## **5.6 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

El artículo 82 del RGU regula el contenido de los Proyectos de Reparcelación, entre cuyos documentos figura la Cuenta de Liquidación Provisional.

Con el fin de constatar su necesidad, el RGU establece en el artículo 126 que las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación que a cada una se le asigne.

Por su parte, la propia legislación estatal establece en el artículo 16.3 del TRLSRU como contenido del derecho de propiedad del suelo el de *“participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas [...]”*. En congruencia, la transmisión de la titularidad de la propiedad del suelo (que determina la pertenencia en la Junta) determina la incorporación del adquirente en la Junta a partir del

momento de la transmisión (artículo 28 del RGU). De conformidad con el artículo 19 del RHU, todos los titulares de dominio u otros derechos reales quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, incluso aquéllos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con las únicas excepciones que el citado precepto establece.

En desarrollo de los aludidos preceptos y conforme a las previsiones de las Bases de Actuación de la propia Junta de Compensación, se ha elaborado la Cuenta de Liquidación Provisional del presente Proyecto de Reparcelación.

Se acompañan en el **Documento V.3** la Cuenta de liquidación provisional en tres formatos para su mejor comprensión.

1. Cuenta de liquidación provisional – resumen por propietario.
2. Cuenta de liquidación provisional – por titular.
3. Cuenta de liquidación provisional – por parcela.

A continuación, se procede con la explicación de cada uno de sus apartados:

**1. Cuenta de liquidación provisional – resumen por propietario.**

Columna 1. Superficie aportada

En esta columna se recoge la superficie reconocida en el Proyecto de Reparcelación, aportada individualmente por cada propietario, teniendo en cuenta el conjunto de las fincas y cuotas proindivisas de las mismas, en su caso, aportadas por éste a la actuación.

Columna 2. Aprovechamiento bruto

Esta columna recoge el aprovechamiento teórico individualizado para los propietarios, obtenido por aplicación del aprovechamiento tipo o unitario (0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a la superficie aportada por cada propietario.

Columna 3. Aprovechamiento cesiones

En este apartado se consideran las cesiones legales obligatorias de aprovechamiento lucrativo (10%) a las que tiene derecho el Ayuntamiento de Madrid, en su calidad de administración actuante.

En esta cesión participan todos los propietarios adheridos a la Junta con suelo aportado.

Columna 4. Aprovechamiento neto

Se recoge el aprovechamiento correspondiente a los propietarios una vez descontado del aprovechamiento bruto el aprovechamiento destinado a cesiones.

#### Columna 5. Transmisiones entre propietarios

Se recogen los acuerdos entre propietarios por los cuales se trasmite aprovechamientos entre ellos. Siendo el valor positivo para los que adquieren el aprovechamiento y en negativo para los que lo transmiten.

#### Columna 6. % Participación reservas

Es el porcentaje en el que cada propietario participa en las reservas de la Junta de Compensación; teniendo en cuenta que no participan en reservas el Ayuntamiento de Madrid por 10% cesión libre de cargas y obligatoria, la Junta de Compensación por sus propias reservas, ni los propietarios ADIF- Alta Velocidad y Ministerio de Transportes por los motivos que se detallan en esta misma Memoria.

#### Columna 7. Aprovechamiento reservas

Es el aprovechamiento que cede cada propietario a la Junta de Compensación para constituir las referidas reservas a favor de la Junta según el porcentaje de participación que tiene cada propietario.

#### Columna 8. Aprovechamiento privativo

Es el resultado de sumar las columnas 4, 5 y 7.

#### Columna 9. Carga de financiación

En este apartado se determina el importe total de la carga urbanizadora de cada interesado en función del respectivo aprovechamiento asignado.

### **2. Cuenta de liquidación provisional – por titular.**

Contiene el resumen de las parcelas asignadas a cada propietario.

#### Columna 1. Parcela

Nomenclatura de cada parcela asignada.

#### Columna 2. Uso

Uso principal de la parcela asignada.

#### Columna 3. UA Parcela



---

Aprovechamiento total de la parcela incluido cualquier tipo de uso asociado.

Columna 4. Etapa

Etapa en la que se desarrolla dicha parcela.

Columna 5. % Titularidad

Porcentaje de titularidad del propietario en la parcela.

Columna 6. UA Titular

Aprovechamiento que aporta el titular a la parcela.

Columna 7. Carga de financiación

Cantidad en euros correspondiente a la carga urbanizadora que grava a cada parcela

Columna 8. % Part. En carga de financiación

Es el porcentaje que le corresponde a cada propietario sobre la carga de financiación total de dicha parcela.

### **3. Cuenta de liquidación provisional – por parcela.**

Tiene, en esencia, el mismo contenido que la Cuenta de Liquidación Provisional por propietario, pero en este caso se agrupa por cada finca para que se puedan comprobar los datos de titulares proindivisarios, si los hubiera, en cada finca.

Columna 1. Etapa

Etapa en la que se desarrolla dicha parcela.

Columna 2. Titular

Nombres del titular o titulares de la parcela.

Columna 3. % Titularidad

Porcentaje de titularidad de cada propietario o propietarios en dicha parcela.

Columna 4. UA Titular

Aprovechamiento total que corresponde a cada propietario por parcela.

Columna 5. Carga de financiación

Cantidad en euros correspondiente a la carga urbanizadora que grava a cada propietario o propietarios en la parcela.

---

Columna 6. % Part. En carga de financiación

Es el porcentaje que le corresponde a cada propietario o propietarios sobre la carga de financiación total de dicha parcela.

## **5.7 LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

---

La liquidación definitiva de la actuación tendrá lugar cuando se concluyan las obras de urbanización del ámbito y sean recibidas definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid, tal y como establece el artículo 128 del RGU.

Según el artículo 34 de los Estatutos de la Junta de Compensación es un derecho de los propietarios de esta percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

## 6 OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN

El artículo 6 del RHU, establece qué es lo que debe entenderse por Título inscribible a los efectos de proceder a la inscripción de los documentos que integran la equidistribución o reparcelación del ámbito.

### *Artículo 6. Título inscribible*

*Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación deberá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.*

Así mismo, y según el artículo 8 del RHU, la aprobación definitiva del Proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. En virtud de lo determinado en el artículo 18 del RHU, se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, en cuya demarcación se encuentren las fincas incluidas en el ámbito UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” (Registro de la Propiedad número 44) que proceda, con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, a realizar las rectificaciones necesarias en las fincas de origen las cuales se encuentran reseñadas en sus correspondientes fichas incluidas en el documento II de este proyecto.

En particular se solicitan las siguientes operaciones registrales:

### **A. Inscripción de las edificaciones existentes y cancelación de las inscripciones registrales de edificaciones que ya no existen**

a) Se solicita la inscripción de las siguientes edificaciones existentes sobre fincas de origen que sí resultan compatibles con la ordenación urbanística:

Por lo que se refiere a la finca aportada número FA-036 y FA-083 no figura ninguna edificación inscrita en el Registro de la Propiedad, si bien la realidad actual es distinta pues existe una construcción, por lo que, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 202 de la LH, modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo, y conforme a lo dispuesto

en los artículos 28.3 y 28.4 del TRLS 7/2015, se solicita la inscripción de la edificación atendiendo a su realidad física, haciendo constar que ha transcurrido el plazo de prescripción urbanística, que el suelo sobre el que se ubican no tiene carácter demanial y no se encuentra afectado por servidumbres de uso público general, tal y como consta en la ficha de parcela resultante.

Se acompaña a continuación tabla de las edificaciones compatibles con el planteamiento a las que se hace referencia:

Finca	Superficie (m²)	N.º Plantas	Tipo
0300094DS1900D0001TO FINCA REGISTRAL 897 FA-083	43	-	Depósitos
	77	-	Depósitos
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	21	-	Depósitos
	18	-	Depósitos
0300713DS1900F0001ER FINCA NO INSCRITA FA-036	6	-	Depósitos
	8	-	Depósitos
	9	-	Depósitos
	17	-	Depósitos
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
0300714DS1900F0001SR FINCA NO INSCRITA FA-036	77	-	Almacén
	20	-	Almacén
	17	-	Almacén
<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Estas edificaciones se trasladarán a las siguientes parcelas resultantes:

Finca aportada	Parcela Resultante
0300094DS1900D0001TO FINCA REGISTRAL 897 FA-083	RG-ZV-1
0300713DS1900F0001ER FINCA NO INSCRITA FA-036	RS-IV-4
0300714DS1900F0001SR FINCA NO INSCRITA FA-036	RG-ZV-2

b) En virtud de lo preceptuado en el art. 7.3 del RD 1093/1997, se solicita la cancelación registral de la descripción de aquellas edificaciones que actualmente ya no existen, y que se localizaban en la finca registral 465, FA-033.

## B. Inmatriculación e inscripción de las fincas aportadas a favor de sus titulares

En virtud de lo establecido en el artículo 8 del RHU, se solicita la inmatriculación o inscripción previa de las fincas aportadas que se relacionan a continuación tal y como se indica en las fichas de fincas aportadas y de conformidad con los títulos acreditativos que además se incluyen en el Anexo de documentación complementaria, siendo el Proyecto de equidistribución título suficiente para llevar a cabo dicha inmatriculación o inscripción.

A continuación, se adjunta una tabla de las fincas aportadas que se solicita su inmatriculación o inscripción.

FINCA APORTADA	PROPIETARIO	% TITULARIDAD	SUPERFICIE
FA-020	Dirección General del Patrimonio del Estado	100 %	1.073,2177
FA-023	Dirección General del Patrimonio del Estado (Titular fiduciario titularidades desconocidas)	100 %	8.486,2590
FA-036	Ente Público Canal de Isabel II.	100 %	16.734,2258
FA-040	Comunidad de Madrid	100 %	24.025,2409
FA-041	Ente Público Canal de Isabel II.	100 %	3.974,9521
FA-058	Cuenca Moncada, José Luis y Cuenca Tabanera, María de las Nieves	100 %	5.628,9119
FA-063	Comunidad de Madrid	100 %	9.893,2686
FA-080	Comunidad de Madrid	100 %	5.381,0414
FA-082	Comunidad de Madrid	100 %	3.373,4787
FA-084	Ente Público Canal de Isabel II.	100 %	648,6427
FA-085	Ente Público Canal de Isabel II.	100 %	387,3061
FA-A01	ADIF Alta Velocidad	100 %	129.665,7717
FA-A02	ADIF Alta Velocidad	100 %	21.686,4421
FA-A03	ADIF Alta Velocidad	100 %	4.588,0083
FA-A04	ADIF Alta Velocidad	100 %	67,0082
FA-A05	ADIF Alta Velocidad	100 %	5.292,0090
FA-C01	Ayuntamiento de Madrid	100 %	2.861,8421
FA-C02	Ayuntamiento de Madrid	100 %	3.008,5833
FA-C03	Ayuntamiento de Madrid	100 %	4.616,2402
FA-C04	Ayuntamiento de Madrid	100 %	2.071,7077
FA-D01	Dirección General del Patrimonio del Estado	100 %	1.393,6601
FA-D02	Dirección General del Patrimonio del Estado	100 %	2.164,6059
FA-D03	Dirección General del Patrimonio del Estado	100 %	6.153,0350
FA-D04	Dirección General del Patrimonio del Estado	100 %	1.085,8322
FA-D05	Dirección General del Patrimonio del Estado	100 %	2.882,5832

### **C. Excesos o defectos de cabida**

Con base en lo establecido en el art. 8.1. del RHU, se solicita la rectificación de la extensión superficial, de linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva de las fincas de procedencia que pudieran derivarse de la presente reparcelación, conforme consta en las fichas de las fincas aportadas incluidas en el **Documento II.2** del Proyecto.

Respecto a la superficie que figura inscrita en los Registros de la Propiedad se solicita su rectificación por la superficie real (superficie aportada) que consta expresamente en la ficha descriptiva de cada una de las fincas de origen.

No obstante, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 201.3 de la LH, no se hace necesaria la solicitud de rectificación de aquellas diferencias de cabida que no excedan del 5% de la superficie inscrita.

### **D. Segregaciones y restos de fincas matrices**

Se solicita la práctica de las modificaciones necesarias y resultantes del Proyecto sobre las fincas matrices de las que se hubieren segregado las parcelas de aportación y la descripción del resto, en los casos en que así se hace constar en las fichas de las fincas aportadas incluidas en el **Documento II.2** del Proyecto y las cuales han sido detalladas expresamente en el epígrafe 2.6 de esta Memoria.

Asimismo, se solicita la inscripción de las fincas segregadas a favor de las entidades beneficiarias de las expropiaciones en virtud de lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la LEF, siempre que quede acreditado el efectivo pago del justiprecio o consignación a favor de los titulares del suelo expropiado. Asimismo, para el supuesto de que figure Acta de Ocupación en la que conste pago o consignación de depósito previo a la ocupación, se solicita la segregación de la superficie que pasará a formar finca nueva e independiente, extendiéndose, en virtud de lo dispuesto en el artículo 32.3 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, anotación preventiva a favor de la Administración expropiante.

### **E- Fincas de Titularidad controvertida**

#### **Titularidad Dudosa:**

En las operaciones del Proyecto de Reparcelación se han detectado cinco situaciones de fincas que generan dudas en cuanto a la titularidad real de las mismas por lo que, en tanto no recaiga resolución definitiva del recurso, Sala/Juzgado, dicha situación se trasladará a las adjudicaciones que, por subrogación real, correspondan a quien acredite mejor derecho sobre la finca aportada dudosa.

Por tanto, los derechos sobre las que se va a trasladar la situación de titularidad dudosa descrita serían los siguientes:

Conflicto	Finca Aportada	Superficie (m <sup>2</sup> )
Conflicto 1 (finca FA-037-038-D)	FA-037-038-D	29.255,4153
Conflicto 2 (finca FA-070-D)	FA-070-D	23.144,2785
Conflicto 3 (finca FA-071-D)	FA-071-D	36.072,0385
<b>TOTAL</b>		<b>88.471,7323</b>

Adicionalmente se recoge una situación de titularidad dudosa en las fincas aportadas FA-004a, FA-005 y FA-006, que se reconocen a favor de sus titulares registrales, pero advirtiendo una duda con respecto a una serie de fincas registrales y/o títulos no inscritos contradictorios. La referida duda se traslada a las parcelas resultantes correspondientes: ST-1 A, VL-5 C, VPPB/A-OC-4 E y VPPL-5 C.

A continuación, se muestra una tabla donde se recogen las parcelas de resultado donde se materializa el aprovechamiento de cada finca en situación de duda o conflicto.

Conflicto	Parcela Resultante	Uso	% Titularidad en resultante	Etapas
Conflicto 1 (finca FA-037-038-D)	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda Colectiva	20,16145526%	I
	VPPL-5 C	Vivienda Colectiva	26,03257777%	II
	VL-5 C	Vivienda Colectiva	13,50478717%	III
	ST-1 A	Servicios Terciarios	9,28004385%	III
Conflicto 2 (finca FA-070-D)	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda Colectiva	15,94994686%	I
	VPPL-5 C	Vivienda Colectiva	20,59465639%	II
	VL-5 C	Vivienda Colectiva	6,25782709%	III
	ST-1 A	Servicios Terciarios	8,60069346%	III
Conflicto 3 (finca FA-071-D)	VPPB/A-OC-4 E	Vivienda Colectiva	24,85915111%	I
	VPPL-5 C	Vivienda Colectiva	32,09826812%	II
	VL-5 C	Vivienda Colectiva	26,82858385%	III
	ST-1 A	Servicios Terciarios	8,54701994%	III

## F. Acuerdos de redistribución de cuotas registrales

En algunas de las fincas registrales incluidas dentro del ámbito, sus titulares registrales, o parte de ellos han acordado la concreción de sus respectivas cuotas de propiedad tanto en la finca segregada como en el resto de la finca matriz, según los casos.

A los efectos de que se hagan efectivos tales acuerdos, se adjuntan en el **Anexo de documentación complementaria** tales documentos y escrituras en los que se concretan los



titulares de las porciones de fincas segregadas situadas dentro del sector, así como los titulares del resto de fincas matrices que se localizan fuera del mismo.

Dichos acuerdos de redistribución de cuotas entre propietarios, que deberán ser inscritos como operación previa registral, afectan a la titularidad registral de las fincas aportadas que se relacionan a continuación:

FINCA APORTADA	FINCA REGISTRAL
FA-030	906
FA-033	465
FA-034	466
FA-066	528

## **G. Cancelación de fincas suelo por transmisión de aprovechamientos**

Además de las fincas materiales de titularidad privada (inscritas o no), existen siete (7) fincas especiales de aprovechamiento urbanístico disgregadas del suelo (Fincas Especiales de Aprovechamiento FA-U01 (finca registral 917), FA-U02 (finca registral 918), FA-U03 (finca registral 919), FA-U04 (finca registral 920), FA-U05 (finca registral 921), FA-U06 (finca registral 922) y FA-U07 (finca registral 923) todas ellas del registro 44, inscritas al amparo del artículo 39 del RHU, como consecuencia de la transmisión de unidades de aprovechamiento operadas mediante escritura pública de compraventa de aprovechamientos urbanísticos otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) en favor de Metrovacesa, S.A. en fecha 20 de diciembre de 2023, ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el nº 4787 de orden de su protocolo, y posterior escritura de subsanación.

En virtud de dicha escritura de compraventa de aprovechamientos, SAREB, como titular registral de las fincas o cuotas indivisas de las fincas registrales 465 (FA-033), 466 (FA-034), 513 (FA-022), 515 (FA-018), 516 (FA-045), 517 (FA-072) y 519 (FA-025), generando la correlativa transmite a Metrovacesa, S.A., la totalidad del aprovechamiento urbanístico que les corresponde a las Fincas y Participaciones Indivisas de Fincas, esto es, a la superficie de terreno aportada por la vendedora al ámbito objeto de esta reparcelación a excepción del aprovechamiento urbanístico que sea preciso materializar en la parcela neta edificable destinada a uso residencial colectivo libre (Etapa I) resultante de la reparcelación

Se solicita la cancelación de las fincas aportadas de suelo cuyo aprovechamiento ha sido adquirido por Metrovacesa S.A.

## **H.- Anotación preventiva de expedientes expropiatorios.**

Dada la existencia de determinados expedientes expropiatorios incoados con motivo de las obras de ejecución de la M-50/R-3 y sus correspondientes ramales, que no han culminado mediante el pago o consignación del justiprecio expropiatorio y afectantes a determinados propietarios y cuotas indivisas de la FA-033 (Finca Registral 465), de conformidad con lo establecido en el art. 32.tercero del Reglamento Hipotecario se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad que proceda a extenderse anotación preventiva a favor del expropiante (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible) respecto a los propietarios y cuotas indicadas en la propia ficha de la finca aportada FA-033. La anotación tendrá la duración señalada en el artículo ochenta y seis de la Ley Hipotecaria (4 años) y se convertirá en inscripción mediante el documento que acredite el pago o la consignación del justo precio en el acta de ocupación.

Los propietarios y cuotas afectadas por dichas anotaciones son los que se indican a continuación:

Titular de suelo	Codigo Proyecto	Finca Registral	Cuota registral	Sup. Titular (m²)	Sup. objeto de expro. (m²)	Cuota corres. a la superficie expropiada	Nº Exp. Expropiación
Carrancho Montero, Félix (actual Junta Comp.)	FA-033	465 Reg. 44	0,02358050%	357,6003	59,4851	0,00392250%	MCV 207-68, MCV 206-68
Carrancho Montero, Félix (actual Junta Comp.)	FA-033	465 Reg. 44	0,00786017%	119,2001	0,0220	0,00000145%	MCV 207-67
Carrancho Montero, Francisco Javier (actual Junta Comp.)	FA-033	465 Reg. 44	0,02358050%	357,6003	59,0000	0,00389052%	MVC 206-70
Carrancho Montero, Francisco Javier (actual Junta Comp.)	FA-033	465 Reg. 44	0,02341409%	355,0766	0,0658	0,00000434%	MVC 207-70
Carrancho Montero, Francisco Javier (actual Junta Comp.)	FA-033	465 Reg. 44	0,00786017%	119,2001	0,0220	0,00000145%	MCV 207-67
Carrancho Montero, Miguel Ramón (privativo) (actual Junta Comp.)	FA-033	465 Reg. 44	0,00786016%	119,2000	0,0218	0,00000144%	MCV 207-67
Rey Gudín, Etelvina	FA-033	465 Reg. 44	0,03492267%	529,6052	87,9999	0,00580280%	MVC 206-35
Rey Gudín, Francisco José	FA-033	465 Reg. 44	0,03492267%	529,6052	87,9999	0,00580280%	MVC 206-35
Rey Gudín, Pedro Manuel	FA-033	465 Reg. 44	0,03492266%	529,6051	87,9998	0,00580279%	MVC 206-35
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U. (Jesus Aramburu)	FA-033	465 Reg. 44	0,02358050%	357,6003	59,0000	0,00389052%	MVC 207-62
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U. (Jesus Aramburu)	FA-033	465 Reg. 44	0,02341409%	355,0766	0,0658	0,00000434%	MVC 206-62
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U. (Tina&Tony)	FA-033	465 Reg. 44	0,16611130%	2.519,0917	167,9721	0,01107624%	MCV 206-04, MVC 207-06, MCV 207-61, MCV 206-61
<b>TOTAL</b>					<b>609,6542</b>		

## I.- Traslado o cancelación de cargas preexistentes a las parcelas de resultado

De conformidad con lo prevenido en el artículo 11 del RHU, las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritas sobre las fincas de origen que no fuesen extinguidas o declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las parcelas de resultado que se les han adjudicado a los juntacompensantes conforme a la cuota porcentual que correspondería a cada una ellas y que queda expresamente recogida en el **Documento V.7 Tabla de traslado de cargas a parcelas de resultado.**

Respecto al traslado de las anotaciones preventivas de expedientes expropiatorios sobre determinados propietarios y cuotas indivisas de la finca aportada FA-033 (Finca Registral 465)

se solicita del Sr. Registrador de la propiedad el traslado a las siguientes fincas resultantes, tal y como se indica en el cuadro y consta indicado en la en las propias fichas de las mismas:

Titular de suelo	Parcela Resultante	Uas	% de titularidad del propietario en la resultante	% de titularidad con anotación preventiva	Nº Exp. Expropiación
Junta de Compensación CV minoritarios (antes Carrancho Montero, Félix)	VL-5 C	19,2731	3,66472525%	0,28081209%	MCV 207-68, MCV 206-68
Junta de Compensación CV minoritarios (antes Carrancho Montero, Félix)	VL-5 C	0,0071	3,66472525%	0,00010345%	MCV 207-67
Junta de Compensación CV minoritarios (antes Carrancho Montero, Francisco Javier)	VL-5 C	19,1160	3,66472525%	0,27852312%	MVC 206-70
Junta de Compensación CV minoritarios (antes Carrancho Montero, Francisco Javier)	VL-5 C	0,0213	3,66472525%	0,00031034%	MVC 207-70
Junta de Compensación CV minoritarios (antes Carrancho Montero, Francisco Javier)	VL-5 C	0,0071	3,66472525%	0,00010345%	MCV 207-67
Junta de Compensación CV minoritarios (antes Carrancho Montero, Miguel Ramón (privativo))	VL-5 C	0,0070	3,66472525%	0,00010199%	MCV 207-67
Rey Gudín, Etelvina	PI-2 A	25,4778	0,37192429%	0,35388541%	MVC 206-35
Rey Gudín, Francisco José	PI-2 A	25,4778	0,37192290%	0,35388541%	MVC 206-35
Rey Gudín, Pedro Manuel	PI-2 A	25,4777	0,37192290%	0,35388402%	MVC 206-35
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U. (Jesus Aramburu)	PI-2 A	17,0817	0,91301568%	0,23726398%	MVC 207-62
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U. (Jesus Aramburu)	PI-2 A	0,0190	0,91301568%	0,00026391%	MVC 206-62
Vía Ágora Desarrollo, S.L.U. (Tina&Tony)	PI-2 A	48,6314	0,91301568%	0,67548779%	MCV 206-04, MVC 207-06, MCV 207-61, MCV 206-61
<b>180,5970</b>					

Respecto a las reservas a favor de la Junta de Compensación derivadas de aquellas superficies afectadas por anotación preventiva de expropiación a favor del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y que contabilizan 16,9308 Unidades de Aprovechamiento, han sido trasladadas a la parcela de resultado PI-6 y serán reconocidas como reservas aportadas por dicha administración si se concluyen los expedientes expropiatorios iniciados. En caso contrario serán reconocidas como reservas aportadas por los respectivos propietarios.

Para los derechos, cargas y gravámenes sobre fincas de origen que resultan incompatibles con la ordenación urbanística se solicita expresamente su cancelación, siendo las que se reseñan a continuación:

- Una servidumbre de paso de corriente de energía eléctrica, a favor de la sociedad

"EMPRESA NACIONAL DE AUTOCAMIONES, S.A." (NORASA), que afecta registralmente a dos parcelas aportadas, concretamente a las **fincas registrales 95 y 667 del Registro de la Propiedad n.º 44 de Madrid (FA-061 y FA-074, respectivamente)** pero dicha servidumbre hoy en día no existe físicamente en el ámbito de actuación y, por tanto, no impide a los propietarios la realización de actos en su propiedad, siendo en todo caso incompatible con la ejecución del planeamiento urbanístico, por lo que no procede su indemnización.

Finalmente, en virtud de lo convenido en la estipulación vigesimotercera del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación UZPp 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros" en fecha 3 de noviembre de 2021 y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el día 25 de enero de 2022, y a fin de garantizar la publicidad de lo acordado, se solicita expresamente se anote en todas las parcelas resultantes del ámbito que quedan sujetas al cumplimiento de las previsiones contenidas en el antecitado Convenio.

#### **J.- Extinción de usufructos vitalicios por aprovechamientos adquiridos por la Junta de Compensación.**

Existen una serie de usufructos vitalicios que constan en algunas de las fincas registrales del ámbito. Dichos usufructos afectan a los nudos propietarios con los que se ha suscrito un acuerdo de compra de aprovechamiento con la Junta de Compensación. En estos casos, se han establecido las indemnizaciones correspondientes que serán pagadas y/o indemnizadas a los usufructuarios en los 15 días siguientes a la firmeza administrativa del Proyecto de Reparcelación. Los propietarios afectados por estos usufructos son los que se indican a continuación:

FINCA PROYECTO	FINCA REGISTRAL	USUFRUCTUARIO	NATURALEZA	NUDO PROPIETARIO
FA-033 y FA-034	465 y 466	Crespo Lara, Concepción	Usufructo vitalicio	Fernández Crespo, Hnas.
FA-033 y FA-034	465 y 466	Pérez Estrada, María José	Usufructo vitalicio	Álvarez Pérez, Alfredo
FA-033 y FA-034	465 y 466	Ramírez Rodríguez, María del Carmen	Usufructo vitalicio	Elvira Ramírez, Hnas.
FA-033 y FA-034	465 y 466	Vázquez Anting, Natividad	Usufructo vitalicio	Abuelo Vázquez, Hnos.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Brazuelo García, María Jesús Isabel	Usufructo vitalicio	Ortega Brazuelo, Hnos.

FINCA PROYECTO	FINCA REGISTRAL	USUFRUCTUARIO	NATURALEZA	NUDO PROPIETARIO
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	López Luis, Ángeles	Usufructo vitalicio	Ortega López, Hnas.
FA-062, FA-066, FA-076, FA-077	528, 529, 531, 533	Tabanera García, María de las Nieves	Usufructo vitalicio	Cuenca Tabanera, María de las Nieves
FA-070-D1 y FA-071-D1	719 y 720	Fernández Fernández, Ángeles	Usufructo vitalicio	Pastor Fernández, Hnos.
FA-079	539	Ruano Álvarez, Baldomero	Usufructo vitalicio	Ruano García, Hnos.
FA-079	539	Cela Cela, Jaime	Usufructo vitalicio	Cela Talavera, Hnos.

En consecuencia, se solicita al Registro de la Propiedad la extinción de los mentados usufructos vitalicios que serán pagadas y/o indemnizadas a los usufructuarios en los 15 días siguientes a la firmeza administrativa del Proyecto de Reparcelación.

#### **K.- Cancelación de las fincas aportadas e inscripción de las parcelas de resultado**

Se solicita la cancelación de las fincas aportadas recogidas en el **Documento II "Estructura de la Propiedad y Descripción de Fincas Aportadas"** y la inscripción de las parcelas resultantes y adjudicaciones recogidas en el **Documento III "Procedimiento seguido para el cálculo del aprovechamiento patrimonializable neto, adjudicación/cesión de parcelas resultantes, correlación entre fincas aportadas y parcelas resultantes y descripción de fincas resultantes"** a favor de cada uno de los titulares finales en la proporción y con el carácter que se señala en las fichas de parcelas resultantes, incluidas las de cesión obligatoria y gratuita.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del RD 1093/1997, se solicita también la afección de las parcelas de resultado al exacto cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la urbanización del sector tal y como se refleja en el Documento V.3 Cuenta de liquidación provisional de este Proyecto, así como al saldo definitivo de los costes totales de la unidad de ejecución del UZPp 02.02 "Desarrollo del Este Los Cerros".

Respecto de las observaciones que se hacen constar en todas las fichas de parcelas resultantes se solicita expresamente del Sr Registrador que proceda a su inscripción.

## 7 DECLARACION SOBRE SUELOS CONTAMINADOS

Que el suelo se constituye como uno de los medios receptores más sensible y vulnerable de la contaminación es un hecho que incluso es recogido en la exposición de motivos del RD 9/2005.

A su vez, el artículo 2 j) del RD define suelo contaminado como “aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, y así se haya declarado mediante resolución expresa.”

La consecuencia de la afirmación “en concentración tal (de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano) que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente” es que no necesariamente un suelo requerirá de mayor protección, sino que ésta se producirá para aquellos suelos de cuya contaminación se derive un mayor riesgo para el ser humano o el medio ambiente.

En el sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” se distinguen, a estos efectos, dos tipos de situaciones, por un lado, la derivada de la presencia de arsénico y berilio, de origen natural y, por otro, determinadas parcelas afectadas por la posible realización de actividades contaminantes:

### a) Presencia dispersa de Arsénico y Berilio de origen natural

En el sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” durante los años 2013 y 2014 se efectuaron diversos trabajos de investigación de la calidad de los suelos, los cuales pusieron de manifiesto la presencia dispersa de contenidos de Arsénico y Berilio de origen probablemente natural que superaban los Niveles Genéricos de Referencia aplicables a suelos de uso urbano. Tal circunstancia motivó que se acometiera la evaluación de los riesgos para la salud humana derivados de la posible exposición a los mencionados metales.

En dicho sentido, la Comunidad de Madrid emitió con fecha 10 de mayo de 2022 y en el expediente de aprobación del Proyecto de Urbanización del ámbito, informe técnico sobre “Evaluación de los riesgos para la salud humana elaborada en el mes de junio de 2021 con motivo de la presencia de arsénico en suelos del sector UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” (**Documento V.8**), como consecuencia de la existencia dispersa de los precitados metales de origen probablemente natural y no como consecuencia de ninguna actividad de las recogidas en el Anexo I del RD 9/2005, que superaban Niveles Genéricos de Referencia aplicables a suelos urbanos tras los estudios realizados en 2013 y 2014.



A la vista de dicho informe, emitido tras estudios realizados en los meses de julio y diciembre de 2021, se concluyó por el órgano de control que, tras recalcular los riesgos para la salud humana, los receptores potenciales serían los usuarios de futuras zonas verdes que podrían verse expuestos a estos riesgos como consecuencia, principalmente, de la presencia de Arsénico en los suelos.

Asimismo, según los cálculos realizados y referidos en tal informe, el contenido máximo de Arsénico en suelos que no generaría riesgos inaceptables asciende a 42 mg/kg, existiendo así cinco futuras localizaciones de zonas verdes en las que se sobrepasa dicha cuantía.

En estas zonas se consideró necesario que el Proyecto de Urbanización incluyera la obligación de acometer, con anterioridad a la implantación de los usos previstos, una investigación en la que se determine con precisión la distribución del citado elemento en los suelos, actualizándose, a partir de los datos que se obtengan, la evaluación de los riesgos para la salud humana derivados de la posible exposición en los mencionados suelos.

Así pues, en dichas zonas es necesario realizar investigaciones una vez completados los movimientos de tierra previstos en ellas y, en su caso, trasladar dicha información a la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Comunidad de Madrid. Estas zonas se corresponden con las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación RL-ZV-1, RL-ZV-7, RL-ZV-8, RL-ZV-13, RL-ZV-25-1 y RL-ZV-25-3

Las parcelas lucrativas de resultado en ningún caso están afectadas por esta incidencia, ni lo están tampoco las parcelas de cesión de redes incluidos los viarios públicos, ya que todas son objeto de transformación física. Únicamente podrán estar afectadas algunas zonas verdes localizadas en las precitadas parcelas resultantes RL-ZV-1, RL-ZV-7, RL-ZV-8, RL-ZV-13, RL-ZV-25-1 y RL-ZV-25-3 donde, en tal caso, además de las antedichas actuaciones se contemplarán las medidas de control y protección previstas asimismo por el Plan de Vigilancia Ambiental del Proyecto de Urbanización.

#### **b) Actividades potencialmente contaminantes.**

Conforme al artículo 98 de la Ley 7/2022 y al artículo 8 del RD 9/2005, se solicitará del Sr./Sra. Registrador/a se haga constar por nota marginal si se ha llevado a cabo o no alguna actividad potencialmente contaminante en las fincas aportadas y en las parcelas resultantes de este Proyecto.

Se adjunta a continuación cuadro que detalla las actividades potencialmente contaminantes desarrolladas en las fincas aportadas. En cada una de las fichas de fincas aportadas se

expresa si se han desarrollado o no actividades potencialmente contaminantes, detallando, en su caso, la actividad concreta.

FINCA APORTADA	N.º REGISTRO	FINCA REGISTRAL	ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE
FA-A01	-	Sin inscribir	Debido a la presencia de un centro de transformación al servicio de la infraestructura ferroviaria se considera la existencia de actividad potencialmente contaminante del suelo, de acuerdo al Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
FA-032			Centro de transformación al servicio de la infraestructura viaria, en las condiciones del Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
FA-033	44	465	Debido a la presencia del oleoducto Loeches-Villaverde, se considera la existencia de actividad potencialmente contaminante del suelo por transporte de hidrocarburos, de acuerdo al Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
FA-041	-	Sin inscribir	Debido a la presencia del oleoducto Loeches-Villaverde, se considera la existencia de actividad potencialmente contaminante del suelo por transporte de hidrocarburos, de acuerdo al Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Se incluye, a continuación, cuadro en el que se detallan las parcelas resultantes sobre las que se solicita se haga constar nota marginal de haberse llevado a cabo alguna actividad potencialmente contaminante:

PARCELA RESULTANTE	ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE
RS-IV-1	Centro de transformación al servicio de la infraestructura viaria, en las condiciones del Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados
RS-IV-2 1	Centro de transformación al servicio de la infraestructura viaria, en las condiciones del Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados
RS-IV-2 2	Centro de transformación al servicio de la infraestructura viaria, en las condiciones del Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados
RS-IV-2 4	Centro de transformación al servicio de la infraestructura ferroviaria, en las condiciones del Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados

PARCELA RESULTANTE	ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE
RG-ZV-3	Debido a la presencia del oleoducto Loeches-Villaverde, se considera la existencia de actividad potencialmente contaminante del suelo por transporte de hidrocarburos, de acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados

Para el supuesto de que la Comunidad Autónoma de Madrid procediera a la declaración del suelo ocupado por alguna de las precitadas parcelas resultantes como "suelo contaminado", la Junta de Compensación asumirá las obligaciones establecidas en la Ley 7/2022, tanto económicas como de gestión de la descontaminación, pudiendo repercutir estos costes al titular causante de la contaminación del suelo.

## **8 FISCALIDAD**

Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, , y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Todo ello conforme al artículo 45, apartado I, letra B, número 7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, art. 23.7 del TRLS 7/2015, art. 171 del RGU y el art. 88.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **9 CONCLUSIÓN Y FORMALIDADES**

Con los datos consignados en esta Memoria, así como con los restantes documentos que componen el presente Proyecto de Reparcelación del UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se considera suficientemente definida y justificada la equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

La Junta de Compensación del ámbito UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros” formula el presente Proyecto de Reparcelación y una vez aprobado el mismo por Asamblea General conforme determina el artículo 17.4 de la Estatutos y la Base Cuarta de la propia Junta de Compensación, y el art. 174.1 del RGU, se elevará al Ayuntamiento de Madrid para su tramitación y posterior aprobación definitiva del mismo.

El procedimiento de aprobación de este Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM y, una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se procederá a su inscripción en los Registros de la Propiedad correspondientes en la forma que establece el artículo 68 del TRLSRU, ello previa expedición por el Ayuntamiento de Madrid de la correspondiente Certificación Administrativa prevista en el artículo 66 de dicho cuerpo normativo.

En Madrid, a 27 de octubre de 2025

El Promotor

Presidente Junta de Compensación

Junta de Compensación UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”