



FG/mp

DON FERNANDO A. GINER BRIZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES (MADRID)

C E R T I F I C O: Que por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 3 de febrero de 2015, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe:

“4º.- CAMBIO DE SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL SECTOR ÁREA HOMOGÉNEA SUR: APROBACIÓN DEFINITIVA.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2.014 se inició el cambio de sistema de ejecución de compensación a ejecución forzosa en el Sector Área Homogénea Sur estableciendo igualmente a que propietarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación modificado procede liquidación de obligaciones urbanísticas.

El acuerdo se ha notificado a todos los interesados y se ha publicado anuncio de exposición pública en el BOCM nº 247 correspondiente al 17 de octubre de 2.014 presentándose las siguientes alegaciones:

- [REDACTED] en representación de la Comunidad de Propietarios Avenida Fontanilla Nºs 2 al 26 mediante escrito nº 15037/2014.
- Don D [REDACTED] F [REDACTED] F [REDACTED] y doña M [REDACTED] C [REDACTED] F [REDACTED] mediante escrito nº 15038/2014.
- Doña V [REDACTED] G [REDACTED] A [REDACTED] y don S [REDACTED] E [REDACTED] F [REDACTED] mediante escrito nº 15049/2014.
- Don S [REDACTED] G [REDACTED] G [REDACTED] mediante escrito nº 15074/2014.
- Doña M [REDACTED] C [REDACTED] A [REDACTED] de M [REDACTED] mediante escrito nº 15123/2014.
- Doña L [REDACTED] del A [REDACTED] C [REDACTED] F [REDACTED] mediante escrito nº 15130/2014.
- Don J [REDACTED] A [REDACTED] M [REDACTED] J [REDACTED] mediante escrito nº 15131/2014.
- Don J [REDACTED] D [REDACTED] G [REDACTED] mediante escrito nº 15132/2014.
- Don [REDACTED]
- [REDACTED] M [REDACTED] R [REDACTED] mediante escrito nº 15143/2014.
- Don F [REDACTED] A [REDACTED] E [REDACTED] C [REDACTED] y doña M [REDACTED] T [REDACTED] M [REDACTED] L [REDACTED] mediante escrito nº 15170/2014.
- Don E [REDACTED] M [REDACTED] S [REDACTED] en representación de C-15, S.A. mediante escrito nº 15174/2014.
- Don C [REDACTED] G [REDACTED] S [REDACTED] y c [REDACTED] M [REDACTED] J [REDACTED] S [REDACTED] G [REDACTED] mediante escrito nº 15183/2014.
- Don L [REDACTED] A [REDACTED] T [REDACTED] M [REDACTED] y doña M [REDACTED] H [REDACTED] T [REDACTED] mediante escrito nº 15208/2014.

MOTIVO:
Digitalmente
Firmado
Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F89F71BC1D5EDA1E7230C816796B131031B41
6365B317B863311667D30E48C3328C8066913FD

FECHA DE F RMA:
04/02/2015
05/02/2015

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD Y EDUCACION

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
SANTAMARIA, GONZALO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torreldones - https://sede.torreldones.es - Código Seguro de Verificación:



- Don V [redacted] E [redacted] F [redacted] y doña L [redacted] C [redacted] N [redacted] mediante escrito nº 15260/2014.

- Don J [redacted] M [redacted] R [redacted] G [redacted] y doña M [redacted] L [redacted] R [redacted] S [redacted] mediante escrito nº 15261/2014.

- Don F [redacted] J [redacted] P [redacted] V [redacted] en representación de Pariente Velasco, S.L. mediante escrito nº 15295/2014.

- Doña M [redacted] S [redacted] F [redacted] en representación de Vía Arasov S.L. anteriormente denominada Antonio Olmeda, S.L. mediante escrito nº 15322/2014.

- Doña M [redacted] S [redacted] F [redacted] en representación de Gesiber, S.L. mediante escrito nº 15325/2014.

- Don F [redacted] S [redacted] L [redacted] en representación de Pinar C-15, S.A. mediante escrito nº 15439/2014.

- Doña C [redacted] S [redacted] en representación de Grupo Empresarial Pinar, S.L. bajo la denominación de Promopinar 99, S.L.U. mediante escrito nº 15441/2014.

Sobre las alegaciones relativas a las transmisiones libres de cargas de urbanización y a la exención de contribuir a los gastos de urbanización se ha emitido informe de la técnico urbanista firmado digitalmente el 26 de enero de 2.015.

Igualmente se ha emitido informe de Secretaría y de la Intervención firmados digitalmente el 2 febrero de 2.015.

En este momento está en licitación la contratación de las obras de ejecución de un paso inferior bajo la autopista A-6. Pendiente de adjudicación de las obras por el Pleno, la cantidad resultante de la adjudicación con IVA incluido sería una cantidad muy diferente a la determinada en el proyecto de obras del paso. Con este importe de adjudicación y teniendo en cuenta los convenios existentes, no procede en este momento hacer liquidación provisional alguna, debiéndose dejar pendiente la liquidación definitiva hasta la recepción de la obra, a efectos de la mayor precisión en la liquidación.

La Junta de Gobierno Local, previa votación ordinaria y por unanimidad de los señores asistentes, acuerda:

1º- Desestimar las alegaciones presentadas por don D [redacted] F [redacted] en representación de la Comunidad de Propietarios Avenida Fontanilla Nºs 2 al 26, registro de entrada nº 15037/2014, don D [redacted] F [redacted] P [redacted] y doña M [redacted] C [redacted] F [redacted] registro de entrada nº 15038/2014, doña V [redacted] G [redacted] A [redacted] y don S [redacted] E [redacted] F [redacted] registro de entrada nº 15049/2014, doña M [redacted] C [redacted] A [redacted] de M [redacted] registro de entrada nº 15123/2014, don L [redacted] G [redacted], registro de entrada nº 15139/2014, don F [redacted] M [redacted] R [redacted] registro de entrada nº 15143/2014, don F [redacted] A [redacted] E [redacted] C [redacted] y doña M [redacted] T [redacted] M [redacted] L [redacted] registro de entrada nº 15170/2014, don C [redacted] G [redacted] S [redacted] y doña M [redacted] J [redacted] S [redacted], registro de entrada nº 15183/2014, don L [redacted] A [redacted] T [redacted] M [redacted] y doña M [redacted] H [redacted] T [redacted] registro de entrada nº 15208/2014 y don J [redacted] M [redacted] R [redacted] G [redacted] y doña M [redacted] L [redacted] R [redacted] S [redacted] r



MOTIVO:
Firmado Digitalmente
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F89F71BC1D5EDA1E7230C816796B131031B41
6365B317B863311667D30E48C3328C8066913FD

FECHA DE F RMA:
04/02/2015
05/02/2015

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD Y EDUCACION

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
SANTAMARIA, GONZALO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación:



entrada nº 15261/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que sobre estas alegaciones dice textualmente:

"Se alega contra el acuerdo de pleno de fecha 10 de octubre de 2.014. En realidad se trata de un mero error de hecho, ya que el acto comunicado, por el cual se inicia el procedimiento del cambio de sistema, es de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2.014. Las alegaciones solicitan que se renuncie a reclamar a los propietarios de las viviendas cantidad alguna relacionada con el paso subterráneo.

La alegación carece de objeto alguno, ya que la Administración en fecha 10 de octubre de 2.014, por medio del citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, acuerda: "Establecer que no procede la liquidación de obligaciones a los adquirentes de productos inmobiliarios finales después de aprobado el proyecto de reparcelación modificado, de las parcelas que a continuación se indican por estar ya construidas y vendidas estableciendo que procede liquidar estas obligaciones en concepto de liquidación provisional a los titulares de las parcelas conforme al proyecto de reparcelación modificado"

Por tanto, y desde un punto de vista legal, debe desestimarse la alegación en cuanto a que no se ha reclamado cantidad alguna a los alegantes, sino que simplemente se les ha dado trámite de audiencia para garantizar sus derechos. No obstante, puede reconocerse a los particulares que en ellos concurren las condiciones específicas señaladas con carácter general en el acuerdo."

2º.- Desestimar las alegaciones presentadas por don S ■■■ C ■■■ G ■■■, registro de entrada nº 15074/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que sobre estas alegaciones dice textualmente:

"Solicita que no procede que se efectúe reclamación alguna contra él. La alegación carece de objeto alguno, ya que la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2.014 adoptó acuerdo en el que, en lo que ahora se alega, se dice expresamente que "Establecer que no procede la liquidación de obligaciones a los adquirentes de productos inmobiliarios finales después de aprobado el proyecto de reparcelación modificado, de las parcelas que a continuación se indican por estar ya construidas y vendidas estableciendo que procede liquidar estas obligaciones en concepto de liquidación provisional a los titulares de las parcelas conforme al proyecto de reparcelación modificado". Por tanto, desde un punto de vista legal procede la desestimación de lo alegado, por cuanto no es factible solicitar que se conceda lo que expresamente se concede. No obstante puede reconocerse al particular que en él concurren las circunstancias señaladas en el acuerdo de fecha 10 de octubre de 2.014 y que por tanto no procede reclamación de cantidad alguna."

3º.- Desestimar las alegaciones presentadas por doña L ■■■ del A ■■■ C ■■■ F ■■■, registro de entrada nº 15130/2014, don J ■■■ A ■■■ M ■■■ J ■■■, registro de entrada nº 15131/2014 y don I ■■■ D ■■■ G ■■■ registro de entrada nº 15132/2014 por los motivos



en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que sobre estas alegaciones dice textualmente:

"Las alegaciones, aunque varían la argumentación jurídica, citando normativa diferente, que no se entiende aplicable al caso, concluyen solicitando lo mismo que las anteriores. Solicitan en esencia que se les exima de las obligaciones legales de costear la urbanización del AHS, por ser adquirentes de productos inmobiliarios finales. Debe recordarse que el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2.014 dice literalmente sobre este aspecto que "Establecer que no procede la liquidación de obligaciones a los adquirentes de productos inmobiliarios finales después de aprobado el proyecto de reparcelación modificado, de las parcelas que a continuación se indican por estar ya construidas y vendidas estableciendo que procede liquidar estas obligaciones en concepto de liquidación provisional a los titulares de las parcelas conforme al proyecto de reparcelación modificado."

Por tanto, desde un punto de vista jurídico procede la desestimación de la alegación por cuanto no es posible alegar que se conceda lo que ya se concede. No obstante, nada impide que se comunique a los interesados que en ellos concurren las circunstancias señaladas en el acuerdo de fecha 10 de octubre de 2.014 y que por tanto no procede reclamación de cantidad alguna."

4º- Desestimar las alegaciones presentadas por don V [REDACTED] E [REDACTED] F [REDACTED] y doña L [REDACTED] C [REDACTED] N [REDACTED], registro de entrada nº 15260/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que sobre estas alegaciones dice textualmente:

"Solicita quedar excluido de cualquier gasto relacionado con el sistema de ejecución del AHS. Reconoce que el ayuntamiento ya ha adoptado una medida en este sentido. Añade que en sus escrituras privadas se dice que las obligaciones las asume la promotora. No procede entrar siquiera en lo argumentado en cuanto a las escrituras privadas puesto que la Administración ya ha declarado que al tratarse de un producto inmobiliario final debe quedar eximido del pago de los costes de la urbanización. No obstante, nada impide que se comunique a los interesados que en ellos concurren las circunstancias señaladas en el acuerdo de fecha 10 de octubre de 2.014 y que por tanto no procede reclamación de cantidad alguna."

5º.- Reconocer a todos los alegantes anteriores que en ellos concurren las condiciones específicas señaladas con carácter general en el acuerdo de 10 de octubre de 2.014 y que por tanto no procede reclamación de cantidad alguna.

6º.- Estimar las alegaciones presentadas por don F [REDACTED] J [REDACTED] P [REDACTED] V [REDACTED] en representación de Pariente Velasco, S.L., registro de entrada nº 15.295/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que sobre estas alegaciones dice textualmente:

"Tras explicar el detalle de las actuaciones realizadas entre este propietario y los demás del Sector Área Homogénea Sur, y en esencia, argumenta que la Junta de Compensación ha asumido las obligaciones que a él le conciernen como propietario de los terrenos del AHS. Detalla



MOTIVO:
Firmado Digitalmente
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F89F71BC1D5EDA1E7230C816796B131031B41
6365B317B863311667D30E48C3328C3066913FD

FECHA DE F RMA:
04/02/2015
05/02/2015

Verificación: <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación:

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD Y EDUCACION

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
SANTAMARIA, GONZALO



los distintos acuerdos existentes entre él y la Junta. Considera además que el ayuntamiento debe cumplir estos acuerdos de la Junta de Compensación.

Para la comprobación de sus alegaciones debe examinarse el acta de la asamblea general extraordinaria de la Junta de Compensación de fecha 3 de junio de 2004 por el cual, en el punto 1º y que se denomina "Ratificación acuerdo con la entidad mercantil Pariente Velasco S.L ,apartado B, literalmente dice "la Junta de Compensación del Sector AHS no girará derrama alguna, en concepto de gastos de urbanización, a la entidad mercantil Pariente Velasco S.L." y apartado C "Pariente Velasco S.L. compensará, con la cantidad de 576.971,62 Euros, el exceso de aprovechamiento adjudicado", acuerdo éste que se aprueba por unanimidad.

Pues bien en el convenio se adoptan distintos acuerdos entre ellos la obligación de abonar por "Pariente Velasco S.L." 576.971,62 € en concepto de exceso de aprovechamiento. Además se establece que "Como consecuencia de la aportación realizada en proporción a la participación en el sector de Pariente Velasco S.L., en los terrenos reservados para su enajenación por la junta de Compensación para la financiación y pago de las obras de urbanización, la Junta de compensación del sector AHS de Torrelodones no girará derramas a dicha entidad en concepto de contribución a los gastos de urbanización del sector." Añadiéndose que se devolvería alguna cantidad si sobrara una vez vendidas estas fincas. Se añade que queda liberada de las derramas efectuadas. Y añade "Lo previsto en los dos párrafos anteriores queda condicionado al pago efectivo por "Pariente Velasco S.L." a la Junta de Compensación de la cantidad referida en la estipulación segunda y, en su caso, al de los intereses devengados por la misma y gastos en que haya incurrido la Junta de compensación hasta obtener su cobro, así como al desistimiento de los recursos relacionados en la estipulación cuarta"

Pues bien, el convenio firmado entre los propietarios de la Junta en fecha 17 de mayo de 2004, supone el reconocimiento por la Junta de que con el exceso de aprovechamiento y con el pago de la cantidad mencionada se ha cumplido la obligación de abonar los gastos de la urbanización. Es decir, supone el reconocimiento por parte de la Junta, con la aprobación del convenio y sea cual sea la explicación que en ésta se da del convenio, de que el propietario ha pagado la totalidad de las obligaciones económicas que el desarrollo del sector requiere. Por tanto, de los documentos presentados se desprendería que "Pariente Velasco S.L." ha cumplido con las obligaciones que la Junta de Compensación fijó si se acredita el abono real y efectivo de la cantidad de 576.971,62 €.

Se ha requerido esta información al alegante que aporta, mediante registro de entrada nº 16414/2014, copia de talón a la Junta de Compensación del Area Homogénea Sur por importe 669.287,08 € así como copia del burofax enviado a la Junta de Compensación comunicándoles que está a su disposición el talón.



Igualmente se ha requerido a la Junta de Compensación del Area Homogénea Sur para que aporten el justificante del ingreso de la cantidad de 576.971,62 € y mediante registro de entrada nº 855/2015 se aporta certificado del Secretario de la Junta de Compensación en el que se indica que en su contabilidad les consta que el 15 de diciembre de 2.006 figura un ingreso de un cheque bancario emitido por Pariente Velasco, S.L. por importe de 669.287,08 €.

La alegación debe ser estimada, dejando exento de pagos a este propietario."

7º.- Desestimar las alegaciones presentadas por doña M [REDACTED] S [REDACTED] F [REDACTED] en representación de Gesiber, S.L., registro de entrada nº 15.325/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que sobre estas alegaciones dice textualmente:

"Primera. Inexistencia de los presupuestos legales que justifiquen el cambio de sistema de ejecución.

Considera que hay inexistencia de los presupuestos legales que justifiquen el cambio de sistema de ejecución así como la necesidad de suscripción de convenios urbanísticos y la indefensión provocada a los propietarios.

No obstante la redacción del planeamiento deja claro que esta opción por el convenio no es imperativa, como no lo puede ser una figura de carácter convencional, pues la simple voluntad de una de las partes impediría el desarrollo urbanístico. En cualquier caso, el ayuntamiento ha firmado convenios con los propietarios que lo han solicitado y en el acuerdo contra el que ahora se alega, ofrece esta misma posibilidad a todos los propietarios.

Además es un hecho evidente que no se ha cumplido con las obligaciones establecidas en el planeamiento por cuanto el paso sigue sin ejecutarse y esta es una obligación urbanística. El ayuntamiento ha realizado las comunicaciones necesarias a la junta y ha dejado pasar el tiempo para que esta asuma sus obligaciones. El acuerdo de inicio deja claro los incumplimientos y las obligaciones pendientes.

Segunda. Los convenios suscritos con algunos miembros de la Junta de Compensación conllevarían un quebranto del principio de equidistribución legalmente establecido.

Se pretende justificar que los convenios suscritos conllevan un quebranto de los principios de equidistribución. Se basa la alegación en que los convenios suscritos establecen unas obligaciones para los convenientes distintas de las que se deducen en este momento para los que no han firmado acuerdos.

La alegación debe desestimarse por carecer de base alguna ya que en este momento se ofrece la posibilidad de firmar convenios con todos los propietarios. Lógicamente si los propietarios que no han cumplido sus obligaciones ofrecen ahora la firma de un convenio con la Administración en las mismas condiciones que los ya firmados y la Administración lo rechazara, podría entrar a analizarse esta alegación, por si existieran diferencias de trato entre unos y otros. Pero si no existe voluntad alguna de cumplir las obligaciones y si no se pretende la firma de convenio alguno, no se puede alegar que existen diferencias.





Tercera. La aportación realizada por las sociedades Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo, S.A. no puede entenderse como voluntaria, sino obligatoria.

Argumentan que la aportación realizada por las sociedades Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo S.A. no puede entenderse como voluntaria.

La alegación debe ser desestimada, los actuales propietarios son adquirentes de un producto inmobiliario final y por ello no deben cumplir las obligaciones de los promotores de la urbanización. En cualquier caso el proyecto de reparcelación del AHS establece que esta parcela tiene la siguiente obligación de costear la urbanización: "exenta de contribuir a las cargas de urbanización del Sector". Por ello, en el caso de que los propietarios de terrenos llegaran a un acuerdo con el antiguo propietario de la parcela, la empresa Multi Veste España 8, S.L., debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre ésta y los propietarios como tales incluidos en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado de los miembros de la Junta. Si los propietarios consideran que este propietario debe pagar parte de los costes de urbanización deben dirigirse contra él como consideren en derecho.

Cuarta. Improcedente reclamación del IVA

La alegación es improcedente en este momento puesto que lo que se ha comunicado es el inicio del procedimiento para el cambio de sistema y no se trata de una liquidación de cantidad sino que se aporta información sobre costes previstos en la ejecución de la obra. En cualquier caso la liquidación de los impuestos se producirá conforme a Ley.

Por todo lo cual se propone la desestimación de las alegaciones presentadas por doña [REDACTED] en representación de Gesiber, S.L."

8º.- Desestimar las alegaciones presentadas por don E [REDACTED] M [REDACTED] S [REDACTED] en representación de C-15, S.A. mediante registro de entrada nº 15.174/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría a estas alegaciones firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que se transcribe a continuación estimando parcialmente únicamente las referidas a las transmisiones libres de cargas de urbanización y que son las siguientes:

- 8.1 Estimar las alegaciones referidas únicamente en lo que se refiere a liberar el 100% de las parcelas 12.5, propiedad de Pinar C-15, S.L. y 10.6, propiedad de Promopinar 99, S.L. de los gastos de urbanización.
- 8.2 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 100% de la parcela 9.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.



- 8.3 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 40% de la parcela 9.2 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.
- 8.4 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 29,26% de la parcela 10.4 propiedad de Pinar C-15, S.L. y el 70,74% propiedad de C-15, S.A. y en consecuencia liberar en un 98,343% tanto del 29,26% propiedad de Pinar C-15, S.A. como del 70,74% propiedad de C-15, S.A. de los gastos de urbanización.
- 8.5 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 41,302% de la parcela 12.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.

El informe de Secretaria sobre esta alegación dice textualmente:

"Primera. Inexistencia de los presupuestos legales para el cambio de sistema.

Considera que hay inexistencia de los presupuestos legales que justifiquen el cambio de sistema de ejecución así como la necesidad de suscripción de convenios urbanísticos y la indefensión provocada a los propietarios.

No obstante la redacción del planeamiento deja claro que esta opción por el convenio no es imperativa, como no lo puede ser una figura de carácter convencional, pues la simple voluntad de una de las partes impediría el desarrollo urbanístico. En cualquier caso, el ayuntamiento ha firmado convenios con los propietarios que lo han solicitado y en el acuerdo contra el que ahora se alega, ofrece esta misma posibilidad a todos los propietarios.

Además es un hecho evidente que no se ha cumplido con las obligaciones establecidas en el planeamiento por cuanto el paso sigue sin ejecutarse y esta es una obligación urbanística. El ayuntamiento ha realizado las comunicaciones necesarias a la junta y ha dejado pasar el tiempo para que esta asuma sus obligaciones. El acuerdo de inicio deja claro los incumplimientos y las obligaciones pendientes.

Segunda. Los convenios suscritos al margen del sistema de compensación y quebranto del principio de equidistribución.

Se pretende justificar que los convenios suscritos conllevan un quebranto de los principios de equidistribución. Se basa la alegación en que los convenios suscritos establecen unas obligaciones para los convenientes distintas de las que se deducen en este momento para los que no han firmado acuerdos.

La alegación debe desestimarse por carecer de base alguna ya que en este momento se ofrece la posibilidad de firmar convenios con todos los propietarios. Lógicamente si los propietarios que no han cumplido sus obligaciones ofrecen ahora la firma de un convenio con la Administración en las mismas condiciones que los ya firmados y la Administración lo rechazara, podría entrar a analizarse esta alegación, por si existieran diferencias de trato entre unos y otros. Pero si no existe voluntad alguna de cumplir las obligaciones y si no se pretende la firma de convenio alguno, no se puede alegar que existen diferencias.





Tercera. Obligación de participación urbanística de Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo, S.A.

La aportación realizada por las sociedades Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo S.A. no puede entenderse como voluntaria. La alegación debe ser desestimada, los actuales propietarios son adquirentes de un producto inmobiliario final y por ello no deben cumplir las obligaciones de los promotores de la urbanización. En cualquier caso el proyecto de reparcelación del AHS establece que esta parcela tiene la siguiente obligación de costear la urbanización: "exenta de contribuir a las cargas de urbanización del Sector". Por ello, en el caso de que los propietarios de terrenos llegaran a un acuerdo con el antiguo propietario de la parcela, la empresa Multi Veste España 8, S.L., debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre ésta y los propietarios como tales incluidos en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado de los miembros de la Junta. Si los propietarios consideran que este propietario debe pagar parte de los costes de urbanización deben dirigirse contra él como consideren en derecho.

Cuarta. Transmisiones libres de cargas de urbanización

En la alegación indican que Pinar C-15, S.L. compró libres de cargas las fincas 9233, 4090, 190 (37,5050) y 2392N (84,03%) incorporando la escritura de compra y señalan las parcelas resultantes y los porcentajes en que se encontrarían liberadas de contribuir a los gastos de urbanización.

Por la técnico urbanista se ha emitido informe firmado digitalmente el 26 de enero de 2.015 en el que sobre este asunto literalmente dice:

"Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2.014 se inicia el cambio de sistema de ejecución de compensación a ejecución forzosa en el Sector Area Homogénea Sur y, entre otras, se han presentado alegaciones por C-15, S.A., Pinar C-15, S.L. y Promopinar 99, S.L.U.

Se solicita informe sobre la alegación cuarta de los escritos de alegaciones presentados por las sociedades antes indicadas relativa a las transmisiones libres de cargas de urbanización. Se ha podido comprobar que en los tres escritos de alegaciones el texto de esta alegación es idéntico excepto en la alegación de Promopinar 99, S.L.U. que dice que debe ser liberada de contribuir a los gastos de urbanización el 100% de la parcela resultante 10.6, propiedad de Grupo Empresarial Pinar, S.L. en vez Promopinar 99, S.L.U. que dicen las otras dos, por lo que se informan de manera conjunta.

Se hace referencia en el primer párrafo de esta alegación al contenido del acuerdo municipal en el apartado que hace referencia al criterio del Tribunal Superior de Justicia de Madrid sobre obligaciones urbanizadoras de adquirentes de productos inmobiliarios finales que no han de



integrarse en la Junta de Compensación y por ese motivo se practica la liquidación a los titulares de las parcelas que lo fueran a la aprobación de la modificación del proyecto de reparcelación.

A continuación se pone en conocimiento del Ayuntamiento que las fincas que dieron lugar a las parcelas resultantes total o parcialmente 10.4, 10.6, 12.1, 12.5, 9.1 y 9.2 fueron transmitidas libres de toda carga urbanística por Inverlur 4004, S.A. a PINAR, C-15, S.L. en escritura de fecha 15 de diciembre de 2003. Dichas fincas son las fincas registrales 9233, 4090, 190 (37,5050%) y 2392N (84,03%). En la actualidad Inverlur 4004, S.A. se denomina Inverlur 3003, S.L.U.

A continuación se explica la correlación de las fincas aportadas y las fincas resultantes finalizando la alegación diciendo que se encuentran liberadas de contribución el 100% de la parcela 9.1, el 40% de la parcela 9.2, el 100% de la parcela 12.5, el 41,302% de la parcela 12.1, el 100% de la parcela 10.4 (29,96% Pinar C-15, S.L. y 70,74% de C-15, S.A.) y el 100% de la parcela 10.6.

Para contestar las alegaciones se va a desgranar la procedencia de cada una de las parcelas referidas teniendo en cuenta lo siguiente:

- Se han tramitado dos proyectos de reparcelación; el primero aprobado en el año 2004 y una modificación en el año 2005.
- Inverlur 3003, S.L.U. ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que les corresponde (75,01% del Area Homogénea Sur) por lo que todas aquellas parcelas cuya procedencia fuese de fincas propiedad de Inverlur, en la parte que les corresponda, quedarán liberadas de dichas cargas.
- Cuando una parcela proceda de fincas que siendo de Inverlur no lo sean en su totalidad, para el cálculo correcto los porcentajes, éstos se transformarán a la unidad.

Parcela 10.5 (actual 10.4)

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 3,5220% de un 1,3629% de la cuota indivisa de 70,8334% de la registral 190, propiedad de PINAR C-15, S.L. siendo esta propiedad en el Proyecto de Reparcelación modificado de C-15, S.A. en un 70,74% y de Pinar C-15, S.L. en un 29,26%.

Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca registral 190 y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización.

Queda claro que Pinar C-15, S.L. no tiene que hacer ningún pago por los gastos de urbanización de ese 37,5050% adquirido a Inverlur 4004, S.L.U. porque ésta última ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que le corresponde entre las que se encuentra ese 37,5050%.

Ahora bien, a Pinar C-15, S.A. sí le corresponde el pago de las cargas de urbanización por su 33,3260% de propiedad de la parcela 190.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,066694211%.





Para poder determinar que parte le correspondería abonar a Pinar C-15, S.L., debemos en primer lugar calcular el porcentaje del 33,3260 aportado por dicha empresa, considerando que dicho porcentaje es a la unidad pendiente de liquidar en la siguiente forma:

$$33,3260 \times 100 / 70,8334 = 47,0484\%$$

El resultado obtenido se multiplica por 3,5220% que es el porcentaje de la superficie de suelo de la parcela 10.4 que procede de la finca 190 y a su vez se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y éste se multiplica por 5.715.880,90 € que es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 3,5220 / 100 \times 0,066694211 = 1,11E-03 \times 5.715.880,90 = 6.316,92 \text{ €}$$

Esta cantidad se debe repartir entre los titulares que son Pinar C-15, S.L. con un 29,26% y C-15, S.A. con un 70,74%. De esta parcela, se debería liquidar lo siguiente:

$$6.316,92 \times 29,26\% = 1.848,33 \text{ €}$$

$$6.316,92 \times 70,74\% = 4.468,59 \text{ €}$$

La parcela en cuestión también procede en un 11,9538% de la totalidad de la finca registral 9233 y de un 84,5242% de un 52,2188% de la finca registral 4090. Inverlur 4004, S.A. era titular del 100% de ambas fincas que posteriormente fueron adquiridas por Pinar C-15, S.L.

Como ya se ha dicho, Inverlur 3003, S.L.U. ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que le corresponde entre las que se encuentran también el 100% de las fincas registrales 9233 y 4090.

Conclusión:

- *El 96,478% de la parcela al proceder de fincas cuyo 100% era de Inverlur y ha sido comprado en su totalidad, queda liberado de las cargas de urbanización.*
- *Del 3,5220% restante, a Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 1.848,33 € y a C-15, S.A. 4.468,59 €.*

Parcela 10.7 (actual 10.6):

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 24,2562% de la finca registral 4090 propiedad de PINAR C-15, S.L. aunque la titularidad en el Proyecto de Reparcelación modificado es de Promopinar 99, S.L.

En este caso Promopinar 99, S.L. queda liberada de las cargas de urbanización ya que la parcela procede en su totalidad de una parte de la finca 4090 que se la compró íntegramente Pinar C-15, S.L. a Inverlur 4004, S.L.

Parcela 12.5



En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 98,4288% de un 23,5250% de la finca registral 4090 y en un 1,5712% de un 6,5485% de la cuota indivisa de 84,03% de la finca registral 2392 propiedad de Pinar C-15, S.L.

En este caso Pinar C-15, S.L. queda liberada de las cargas de urbanización ya que la parcela independientemente del porcentaje de procedencia de las fincas 4090 y 2392, ambas fueron adquiridas íntegramente a Inverlur 4004, S.L.

Parcela 12.1

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en su totalidad de un 22,5595% de la participación indivisa de 70,8334% de finca registral 190 propiedad de Pinar C-15, S.L.

Con esta parcela ocurre lo mismo que con la parcela 10.4 indicada anteriormente ya que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcela 10.4.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,038881812%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,066694211 = 1,83E-02 \times 5.715.880,90 = 104.562,16 \text{ €}.$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 104.562,16 €.

Parcela 9.1

En el Proyecto de Reparcelación modificado consta que procede en su totalidad de un 88,24% de la cuota de 85% de la finca registral 12.496 propiedad de Pinar C-15, S.L. La finca registral indicada comprende las parcelas 9.1+9.2 del Proyecto de Reparcelación en el que consta que la participación indivisa de 85% procede en su totalidad de un 42,2645% de la cuota indivisa del 70,8334% de la finca registral 190. El 15% restante procede de la finca registral 11250 que no se analiza ya que el titular no era Inverlur.

Nos encontramos nuevamente con la finca registral 190 por lo que se reitera que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcelas 10.4 y 12.1.





El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,064274016%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,064274016 = 3,02E-02 \times 5.715.880,90 = 172.847,64 \text{ €.}$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 172.847,64 €.

Parcela 9.2

En el Proyecto de Reparcelación modificado consta que la participación indivisa de 70% procede en su totalidad de un 11,76% de la cuota indivisa del 85% de la finca registral 12.496 propiedad de Pinar C-15, S.L. La finca registral indicada comprende las parcelas 9.1+9.2 del Proyecto de Reparcelación en el que consta que la participación indivisa de 85% procede en su totalidad de un 42,2645% de la cuota indivisa del 70,8334% de la finca registral 190. El 15% restante procede de la finca registral 11250 que no se analiza ya que el titular no era Inverlur.

Nuevamente aparece la finca registral 190 por lo que se reitera que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcelas 10.4, 12.1 y 9.1.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,021424672%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,021424672 = 4,03E-03 \times 5.715.880,90 = 57.615,88 \text{ €.}$$

Pinar C-15, S.A. solo es titular de un 40% de esta parcela por lo que se les debería liquidar lo siguiente:

$$57.615,88 \times 40 / 100 = 23.046,35 \text{ €}$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 23.046,35 €."

Por todo ello se propone lo siguiente:



1. *Estimar las alegaciones referidas únicamente en lo que se refiere a liberar el 100% de las parcelas 12.5, propiedad de Pinar C-15, S.L. y 10.6, propiedad de Promopinar 99, S.L. de los gastos de urbanización.*
2. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 100% de la parcela 9.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*
3. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 40% de la parcela 9.2 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*
4. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 29,26% de la parcela 10.4 propiedad de Pinar C-15, S.L. y el 70,74% propiedad de C-15, S.A. y en consecuencia liberar en un 98,343% tanto del 29,26% propiedad de Pinar C-15, S.A. como del 70,74% propiedad de C-15, S.A. de los gastos de urbanización.*
5. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 41,302% de la parcela 12.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*

Quinta. Exención de contribuir a los gastos de urbanización de C-15, S.A. y de Promopinar 99, S.L.

En esta alegación se pone en conocimiento del Ayuntamiento que ni a C-15, S.A. ni a Promopinar 99, S.L. se les ha girado derrama alguna por concepto ninguno, ni por tanto por gastos de urbanización toda vez que tenían un acuerdo con Pinar C-15, S.L. en virtud del cual sería esta última quién asumiera los gastos de urbanización correspondientes a las otras dos sociedades.

Tal como consta en la documentación adjunta a la alegación figura certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación en la que no se mencionan como miembros ni a C-15, S.A ni a Promopinar 99, S.L. No obstante, y como consta en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2014, se ha tomado como base para efectuar las liquidaciones a los propietarios que figuran en el Proyecto de Reparcelación Modificado en el que tanto C-15, S.A. como Promopinar 99, S.L., figuran como titulares de obligaciones.

También indican su legitimación, en el supuesto de que se efectúen reclamaciones, para entablar acción de reclamación por responsabilidad patrimonial a este Ayuntamiento porque entienden que las cantidades que garantizaban los avales devueltos a Inverlur en concepto de ejecución de las obras de urbanización hubieran debido ser destinadas a minorar los costes del paso inferior si se hubiese mantenido el sistema de Compensación y siendo la Junta de Compensación la encargada de realizar tales obras.

A este respecto no se tiene conocimiento de que cuando se adoptaron los acuerdos para devolución de los avales de urbanización se formulara reclamación alguna por estas sociedades, remitiéndonos a dichos acuerdos a los efectos de lo manifestado no habiendo nada que manifestar respecto de su legitimación para cualquier tipo de acción.





Y de otra parte, y tal como indican al principio de esta alegación, Pinar C-15, S.L, en virtud del acuerdo con C-15, S.A. y Promopinar 99, S.L. sería la que tendría que asumir los gastos de urbanización. No obstante debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre éstos propietarios y Pinar C-15, S.L. incluida en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado entre terceros. Si las empresas indicadas consideran que Pinar C-15, S.L. debe pagar los costes de urbanización deben dirigirse contra ella como consideren en derecho.

Sexta. Improcedente reclamación del I.V.A.

La alegación es improcedente en este momento puesto que lo que se ha comunicado es el inicio del procedimiento para el cambio de sistema y no se trata de una liquidación de cantidad sino que se aporta información sobre costes previstos en la ejecución de la obra. En cualquier caso la liquidación de los impuestos se producirá conforme a Ley."

9º.- Desestimar las alegaciones presentadas por don F [REDACTED] S [REDACTED] L [REDACTED] en representación de Pinar C-15, S.L. mediante registro de entrada nº 15.439/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría a estas alegaciones firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que se transcribe a continuación estimando parcialmente únicamente las referidas a las transmisiones libres de cargas de urbanización y que son las siguientes:

- 9.1 Estimar las alegaciones referidas únicamente en lo que se refiere a liberar el 100% de las parcelas 12.5, propiedad de Pinar C-15, S.L. y 10.6, propiedad de Promopinar 99, S.L. de los gastos de urbanización.
- 9.2 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 100% de la parcela 9.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.
- 9.3 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 40% de la parcela 9.2 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.
- 9.4 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 29,26% de la parcela 10.4 propiedad de Pinar C-15, S.L. y el 70,74% propiedad de C-15, S.A. y en consecuencia liberar en un 98,343% tanto del 29,26% propiedad de Pinar C-15, S.A. como del 70,74% propiedad de C-15, S.A. de los gastos de urbanización.
- 9.5 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 41,302% de la parcela 12.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.

El informe de Secretaria sobre esta alegación dice textualmente:

"Primera. Inexistencia de los presupuestos legales para el cambio de sistema



Considera que hay inexistencia de los presupuestos legales que justifiquen el cambio de sistema de ejecución así como la necesidad de suscripción de convenios urbanísticos y la indefensión provocada a los propietarios.

No obstante la redacción del planeamiento deja claro que esta opción por el convenio no es imperativa, como no lo puede ser una figura de carácter convencional, pues la simple voluntad de una de las partes impediría el desarrollo urbanístico. En cualquier caso, el ayuntamiento ha firmado convenios con los propietarios que lo han solicitado y en el acuerdo contra el que ahora se alega, ofrece esta misma posibilidad a todos los propietarios.

Además es un hecho evidente que no se ha cumplido con las obligaciones establecidas en el planeamiento por cuanto el paso sigue sin ejecutarse y esta es una obligación urbanística. El ayuntamiento ha realizado las comunicaciones necesarias a la junta y ha dejado pasar el tiempo para que esta asuma sus obligaciones. El acuerdo de inicio deja claro los incumplimientos y las obligaciones pendientes.

Segunda. Los convenios suscritos al margen del sistema de compensación y quebranto del principio de equidistribución

Se pretende justificar que los convenios suscritos conllevan un quebranto de los principios de equidistribución. Se basa la alegación en que los convenios suscritos establecen unas obligaciones para los convenientes distintas de las que se deducen en este momento para los que no han firmado acuerdos.

La alegación debe desestimarse por carecer de base alguna ya que en este momento se ofrece la posibilidad de firmar convenios con todos los propietarios. Lógicamente si los propietarios que no han cumplido sus obligaciones ofrecen ahora la firma de un convenio con la Administración en las mismas condiciones que los ya firmados y la Administración lo rechazara, podría entrar a analizarse esta alegación, por si existieran diferencias de trato entre unos y otros. Pero si no existe voluntad alguna de cumplir las obligaciones y si no se pretende la firma de convenio alguno, no se puede alegar que existen diferencias.

Tercera. Obligación de participación urbanística de Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo, S.A.

La aportación realizada por las sociedades Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo S.A. no puede entenderse como voluntaria. La alegación debe ser desestimada, los actuales propietarios son adquirentes de un producto inmobiliario final y por ello no deben cumplir las obligaciones de los promotores de la urbanización. En cualquier caso el proyecto de reparcelación del AHS establece que esta parcela tiene la siguiente obligación de costear la urbanización: "exenta de contribuir a las cargas de urbanización del Sector". Por ello, en el caso de que los propietarios de terrenos llegaran a un acuerdo con el antiguo propietario de la parcela, la empresa Multi Veste España 8, S.L., debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre ésta y los propietarios como tales incluidos en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado de los miembros de la Junta. Si los propietarios consideran que este propietario





debe pagar parte de los costes de urbanización deben dirigirse contra él como consideren en derecho.

Cuarta. Transmisiones libres de cargas de urbanización

En la alegación indican que Pinar C-15, S.L. compró libres de cargas las fincas 9233, 4090, 190 (37,5050) y 2392N (84,03%) incorporando la escritura de compra y señalan las parcelas resultantes y los porcentajes en que se encontrarían liberadas de contribuir a los gastos de urbanización.

Por la técnico urbanista se ha emitido informe firmado digitalmente el 26 de enero de 2.015 en el que sobre este asunto literalmente dice:

"Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2.014 se inicia el cambio de sistema de ejecución de compensación a ejecución forzosa en el Sector Area Homogénea Sur y, entre otras, se han presentado alegaciones por C-15, S.A., Pinar C-15, S.L. y Promopinar 99, S.L.U.

Se solicita informe sobre la alegación cuarta de los escritos de alegaciones presentados por las sociedades antes indicadas relativa a las transmisiones libres de cargas de urbanización. Se ha podido comprobar que en los tres escritos de alegaciones el texto de esta alegación es idéntico excepto en la alegación de Promopinar 99, S.L.U. que dice que debe ser liberada de contribuir a los gastos de urbanización el 100% de la parcela resultante 10.6, propiedad de Grupo Empresarial Pinar, S.L. en vez Promopinar 99, S.L.U. que dicen las otras dos, por lo que se informan de manera conjunta.

Se hace referencia en el primer párrafo de esta alegación al contenido del acuerdo municipal en el apartado que hace referencia al criterio del Tribunal Superior de Justicia de Madrid sobre obligaciones urbanizadoras de adquirentes de productos inmobiliarios finales que no han de integrarse en la Junta de Compensación y por ese motivo se practica la liquidación a los titulares de las parcelas que lo fueran a la aprobación de la modificación del proyecto de reparcelación.

A continuación se pone en conocimiento del Ayuntamiento que las fincas que dieron lugar a las parcelas resultantes total o parcialmente 10.4, 10.6, 12.1, 12.5, 9.1 y 9.2 fueron transmitidas libres de toda carga urbanística por Inverlur 4004, S.A. a PINAR, C-15, S.L. en escritura de fecha 15 de diciembre de 2003. Dichas fincas son las fincas registrales 9233, 4090, 190 (37,5050%) y 2392N (84,03%). En la actualidad Inverlur 4004, S.A. se denomina Inverlur 3003, S.L.U.

A continuación se explica la correlación de las fincas aportadas y las fincas resultantes finalizando la alegación diciendo que se encuentran liberadas de contribución el 100% de la parcela 9.1, el 40% de la parcela 9.2, el 100% de la parcela 12.5, el 41,302% de la parcela 12.1, el 100% de la parcela 10.4 (29,96% Pinar C-15, S.L. y 70,74% de C-15, S.A.) y el 100% de la parcela 10.6.



Para contestar las alegaciones se va a desgranar la procedencia de cada una de las parcelas referidas teniendo en cuenta lo siguiente:

- Se han tramitado dos proyectos de reparcelación; el primero aprobado en el año 2004 y una modificación en el año 2005.
- Inverlur 3003, S.L.U. ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que les corresponde (75,01% del Area Homogénea Sur) por lo que todas aquellas parcelas cuya procedencia fuese de fincas propiedad de Inverlur, en la parte que les corresponda, quedarán liberadas de dichas cargas.
- Cuando una parcela proceda de fincas que siendo de Inverlur no lo sean en su totalidad, para el cálculo correcto los porcentajes, éstos se transformarán a la unidad.

Parcela 10.5 (actual 10.4)

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 3,5220% de un 1,3629% de la cuota indivisa de 70,8334% de la registral 190, propiedad de PINAR C-15, S.L. siendo esta propiedad en el Proyecto de Reparcelación modificado de C-15, S.A. en un 70,74% y de Pinar C-15, S.L. en un 29,26%.

Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca registral 190 y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización.

Queda claro que Pinar C-15, S.L. no tiene que hacer ningún pago por los gastos de urbanización de ese 37,5050% adquirido a Inverlur 4004, S.L.U. porque ésta última ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que le corresponde entre las que se encuentra ese 37,5050%.

Ahora bien, a Pinar C-15, S.A. sí le corresponde el pago de las cargas de urbanización por su 33,3260% de propiedad de la parcela 190.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,066694211%.

Para poder determinar que parte le correspondería abonar a Pinar C-15, S.L., debemos en primer lugar calcular el porcentaje del 33,3260 aportado por dicha empresa, considerando que dicho porcentaje es a la unidad pendiente de liquidar en la siguiente forma:

$$33,3260 \times 100 / 70,8334 = 47,0484\%$$

El resultado obtenido se multiplica por 3,5220% que es el porcentaje de la superficie de suelo de la parcela 10.4 que procede de la finca 190 y a su vez se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y éste se multiplica por 5.715.880,90 € que es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 3,5220 / 100 \times 0,066694211 = 1,11E-03 \times 5.715.880,90 = 6.316,92 \text{ €}$$

Esta cantidad se debe repartir entre los titulares que son Pinar C-15, S.L. con un 29,26% y C-15, S.A. con un 70,74%. De esta parcela, se debería liquidar lo siguiente:

$$6.316,92 \times 29,26\% = 1.848,33 \text{ €}$$





$$6.316,92 \times 70,74\% = 4.468,59 \text{ €}$$

La parcela en cuestión también procede en un 11,9538% de la totalidad de la finca registral 9233 y de un 84,5242% de un 52,2188% de la finca registral 4090. Inverlur 4004, S.A. era titular del 100% de ambas fincas que posteriormente fueron adquiridas por Pinar C-15, S.L.

Como ya se ha dicho, Inverlur 3003, S.L.U. ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que le corresponde entre las que se encuentran también el 100% de las fincas registrales 9233 y 4090.

Conclusión:

- El 96,478% de la parcela al proceder de fincas cuyo 100% era de Inverlur y ha sido comprado en su totalidad, queda liberado de las cargas de urbanización.
- Del 3,5220% restante, a Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 1.848,33 € y a C-15, S.A. 4.468,59 €.

Parcela 10.7 (actual 10.6):

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 24,2562% de la finca registral 4090 propiedad de PINAR C-15, S.L. aunque la titularidad en el Proyecto de Reparcelación modificado es de Promopinar 99, S.L.

En este caso Promopinar 99, S.L. queda liberada de las cargas de urbanización ya que la parcela procede en su totalidad de una parte de la finca 4090 que se la compró íntegramente Pinar C-15, S.L. a Inverlur 4004, S.L.

Parcela 12.5

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 98,4288% de un 23,5250% de la finca registral 4090 y en un 1,5712% de un 6,5485% de la cuota indivisa de 84,03% de la finca registral 2392 propiedad de Pinar C-15, S.L.

En este caso Pinar C-15, S.L. queda liberada de las cargas de urbanización ya que la parcela independientemente del porcentaje de procedencia de las fincas 4090 y 2392, ambas fueron adquiridas íntegramente a Inverlur 4004, S.L.

Parcela 12.1

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en su totalidad de un 22,5595% de la participación indivisa de 70,8334% de finca registral 190 propiedad de Pinar C-15, S.L.

Con esta parcela ocurre lo mismo que con la parcela 10.4 indicada anteriormente ya que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcela 10.4.



El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,038881812%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,066694211 = 1,83E-02 \times 5.715.880,90 = 104.562,16 \text{ €}.$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 104.562,16 €.

Parcela 9.1

En el Proyecto de Reparcelación modificado consta que procede en su totalidad de un 88,24% de la cuota de 85% de la finca registral 12.496 propiedad de Pinar C-15, S.L. La finca registral indicada comprende las parcelas 9.1+9.2 del Proyecto de Reparcelación en el que consta que la participación indivisa de 85% procede en su totalidad de un 42,2645% de la cuota indivisa del 70,8334% de la finca registral 190. El 15% restante procede de la finca registral 11250 que no se analiza ya que el titular no era Inverlur.

Nos encontramos nuevamente con la finca registral 190 por lo que se reitera que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcelas 10.4 y 12.1.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,064274016%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,064274016 = 3,02E-02 \times 5.715.880,90 = 172.847,64 \text{ €}.$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 172.847,64 €.

Parcela 9.2

En el Proyecto de Reparcelación modificado consta que la participación indivisa de 70% procede en su totalidad de un 11,76% de la cuota indivisa del 85% de la finca registral 12.496 propiedad de Pinar C-15, S.L. La finca registral indicada comprende las parcelas 9.1+9.2 del Proyecto de Reparcelación en el que consta que la participación indivisa de 85% procede en su totalidad de un 42,2645% de la cuota indivisa del 70,8334% de la finca registral 190. El 15% restante procede de la finca registral 11250 que no se analiza ya que el titular no era Inve





Nuevamente aparece la finca registral 190 por lo que se reitera que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcelas 10.4, 12.1 y 9.1.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,021424672%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,021424672 = 4,03E-03 \times 5.715.880,90 = 57.615,88 \text{ €.}$$

Pinar C-15, S.A. solo es titular de un 40% de esta parcela por lo que se les debería liquidar lo siguiente:

$$57.615,88 \times 40 / 100 = 23.046,35 \text{ €}$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 23.046,35 €."

Por todo ello se propone lo siguiente:

- 1. Estimar las alegaciones referidas únicamente en lo que se refiere a liberar el 100% de las parcelas 12.5, propiedad de Pinar C-15, S.L. y 10.6, propiedad de Promopinar 99, S.L. de los gastos de urbanización.*
- 2. Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 100% de la parcela 9.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*
- 3. Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 40% de la parcela 9.2 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*
- 4. Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 29,26% de la parcela 10.4 propiedad de Pinar C-15, S.L. y el 70,74% propiedad de C-15, S.A. y en consecuencia liberar en un 98,343% tanto del 29,26% propiedad de Pinar C-15, S.A. como del 70,74% propiedad de C-15, S.A. de los gastos de urbanización.*
- 5. Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 41,302% de la parcela 12.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*



Quinta. Exención de contribuir a los gastos de urbanización de C-15, S.A. y de Promopinar 99, S.L.

En esta alegación se pone en conocimiento del Ayuntamiento que ni a C-15, S.A. ni a Promopinar 99, S.L. se les ha girado derrama alguna por concepto ninguno, ni por tanto por gastos de urbanización toda vez que tenían un acuerdo con Pinar C-15, S.L. en virtud del cual sería esta última quién asumiera los gastos de urbanización correspondientes a las otras dos sociedades.

Tal como consta en la documentación adjunta a la alegación figura certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación en la que no se mencionan como miembros ni a C-15, S.A ni a Promopinar 99, S.L. No obstante, y como consta en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2014, se ha tomado como base para efectuar las liquidaciones a los propietarios que figuran en el Proyecto de Reparcelación Modificado en el que tanto C-15, S.A. como Promopinar 99, S.L., figuran como titulares de obligaciones.

También indican su legitimación, en el supuesto de que se efectúen reclamaciones, para entablar acción de reclamación por responsabilidad patrimonial a este Ayuntamiento porque entienden que las cantidades que garantizaban los avales devueltos a Inverlur en concepto de ejecución de las obras de urbanización hubieran debido ser destinadas a minorar los costes del paso inferior si se hubiese mantenido el sistema de Compensación y siendo la Junta de Compensación la encargada de realizar tales obras.

A este respecto no se tiene conocimiento de que cuando se adoptaron los acuerdos para devolución de los avales de urbanización se formulara reclamación alguna por estas sociedades, remitiéndonos a dichos acuerdos a los efectos de lo manifestado no habiendo nada que manifestar respecto de su legitimación para cualquier tipo de acción.

Y de otra parte, y tal como indican al principio de esta alegación, Pinar C-15, S.L. en virtud del acuerdo con C-15, S.A. y Promopinar 99, S.L. sería la que tendría que asumir los gastos de urbanización. No obstante debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre éstos propietarios y Pinar C-15, S.L. incluida en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado entre terceros. Si las empresas indicadas consideran que Pinar C-15, S.L. debe pagar los costes de urbanización deben dirigirse contra ella como consideren en derecho.

Sexta. Improcedente reclamación del I.V.A.

La alegación es improcedente en este momento puesto que lo que se ha comunicado es el inicio del procedimiento para el cambio de sistema y no se trata de una liquidación de cantidad sino que se aporta información sobre costes previstos en la ejecución de la obra. En cualquier caso la liquidación de los impuestos se producirá conforme a Ley."

10º.- Desestimar las alegaciones presentadas por doña M [REDACTED] S [REDACTED] F [REDACTED] en representación de Vía Arasov, S.L. anteriormente denominada Antonio Olmeda, S.L. mediante registro de entrada nº 15.322/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que sobre estas alegaciones dice textualmente:

"Primera. Inexistencia de los presupuestos legales para el cambio de sistema





Considera que hay inexistencia de los presupuestos legales que justifiquen el cambio de sistema de ejecución así como la necesidad de suscripción de convenios urbanísticos y la indefensión provocada a los propietarios.

No obstante la redacción del planeamiento deja clara que esta opción por el convenio no es imperativa, como no lo puede ser una figura de carácter convencional, pues la simple voluntad de una de las partes impediría el desarrollo urbanístico. En cualquier caso, el ayuntamiento ha firmado convenios con los propietarios que lo han solicitado y en el acuerdo contra el que ahora se alega, ofrece esta misma posibilidad a todos los propietarios.

Además es un hecho evidente que no se ha cumplido con las obligaciones establecidas en el planeamiento por cuanto el paso sigue sin ejecutarse y esta es una obligación urbanística. El ayuntamiento ha realizado las comunicaciones necesarias a la junta y ha dejado pasar el tiempo para que esta asuma sus obligaciones. El acuerdo de inicio deja claro los incumplimientos y las obligaciones pendientes.

Segunda. Los convenios suscritos al margen del sistema de compensación y quebranto del principio de equidistribución

Se pretende justificar que los convenios suscritos conllevan un quebranto de los principios de equidistribución. Se basa la alegación en que los convenios suscritos establecen unas obligaciones para los conveniantes distintas de las que se deducen en este momento para los que no han firmado acuerdos.

La alegación debe desestimarse por carecer de base alguna ya que en este momento se ofrece la posibilidad de firmar convenios con todos los propietarios. Lógicamente si los propietarios que no han cumplido sus obligaciones ofrecen ahora la firma de un convenio con la Administración en las mismas condiciones que los ya firmados y la Administración lo rechazara, podría entrar a analizarse esta alegación, por si existieran diferencias de trato entre unos y otros. Pero si no existe voluntad alguna de cumplir las obligaciones y si no se pretende la firma de convenio alguno, no se puede alegar que existen diferencias.

Tercera. Obligación de participación urbanística de Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo, S.A.

La aportación realizada por las sociedades Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo S.A. no puede entenderse como voluntaria. La alegación debe ser desestimada, los actuales propietarios son adquirentes de un producto inmobiliario final y por ello no deben cumplir las obligaciones de los promotores de la urbanización. En cualquier caso el proyecto de reparcelación del AHS establece que esta parcela tiene la siguiente obligación de costear la urbanización: "exenta de contribuir a las cargas de urbanización del Sector". Por ello, en el caso de que los propietarios de terrenos llegaran a un acuerdo con el antiguo propietario de la parcela, la empresa Multi Veste España 8, S.L., debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre ésta y los propietarios como tales.



en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado de los miembros de la Junta. Si los propietarios consideran que este propietario debe pagar parte de los costes de urbanización deben dirigirse contra él como consideren en derecho.

Cuarta. Improcedente reclamación del I.V.A.

La alegación es improcedente en este momento puesto que lo que se ha comunicado es el inicio del procedimiento para el cambio de sistema y no se trata de una liquidación de cantidad sino que se aporta información sobre costes previstos en la ejecución de la obra. En cualquier caso la liquidación de los impuestos se producirá conforme a Ley.

Quinta. Situación concursal de la sociedad

Alega que se ha solicitado concurso voluntario de acreedores. Ha de señalarse que a fecha de emisión del presente informe, consultada la WebConcursal, la sociedad no aparece en situación de concurso. Una vez solicitada la declaración de concurso, conforme al art. 20.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, practicadas las pruebas declaradas pertinentes o transcurrido el plazo fijado para ello, el juez, dentro de los tres días siguientes, dictará auto declarando el concurso o desestimando la solicitud. Por tanto, no habiéndose dictado el auto judicial no cabe alegar la situación de concurso.

En cualquier caso, según lo dispuesto en el art. 40.1 de la citada Ley, en caso de concurso voluntario, el deudor conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad. Por tanto, el deudor no puede ampararse en la situación de concurso para eludir la responsabilidad en que ha incurrido.

Por todo lo cual se propone la desestimación de las alegaciones presentadas por doña [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en representación de Vía Arasov, S.L., anteriormente denominada Antonio Olmeda, S.L."

11º.- Desestimar las alegaciones presentadas por doña C [REDACTED] S [REDACTED] C [REDACTED] en representación de Grupo Empresarial Pinar, S.L. bajo la denominación de Promopinar 99, S.L.U. mediante registro de entrada nº 15.441/2014 por los motivos indicados en el informe de Secretaría a estas alegaciones firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que se transcribe a continuación estimando parcialmente únicamente las referidas a las transmisiones libres de cargas de urbanización y que son las siguientes:

- 11.1 Estimar las alegaciones referidas únicamente en lo que se refiere a liberar el 100% de las parcelas 12.5, propiedad de Pinar C-15, S.L. y 10.6, propiedad de Grupo Empresarial Pinar, S.L. de los gastos de urbanización.
- 11.2 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 100% de la parcela 9.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.



MOTIVO:
Digitalmente
Firmado
Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F89F71BC1D5EDA1E7230C816796B131031B41
6365B317B863311667D30E48C3328C8066913FD

FECHA DE F RMA:
04/02/2015
05/02/2015

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD Y EDUCACION

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
SANTAMARIA, GONZALO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación:



- 11.3 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 40% de la parcela 9.2 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.
- 11.4 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 29,26% de la parcela 10.4 propiedad de Pinar C-15, S.L. y el 70,74% propiedad de C-15, S.A. y en consecuencia liberar en un 98,343% tanto del 29,26% propiedad de Pinar C-15, S.A. como del 70,74% propiedad de C-15, S.A. de los gastos de urbanización.
- 11.5 Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 41,302% de la parcela 12.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.

El informe de Secretaría sobre esta alegación dice textualmente:

"*Previa. Falta de legitimación pasiva de Grupo Empresarial Pinar S.L.*

Considera que la empresa no tiene propiedad alguna en el AHS y que las obligaciones son de los propietarios de las viviendas que han vendido. Alegación que no puede ser estimada por cuanto a los promotores les corresponde la obligación de la urbanización.

Primera. Inexistencia de los presupuestos legales para el cambio de sistema

Considera que hay inexistencia de los presupuestos legales que justifiquen el cambio de sistema de ejecución así como la necesidad de suscripción de convenios urbanísticos y la indefensión provocada a los propietarios.

No obstante la redacción del planeamiento deja claro que esta esta opción por el convenio no es imperativa, como no lo puede ser una figura de carácter convencional, pues la simple voluntad de una de las partes impediría el desarrollo urbanístico. En cualquier caso, el ayuntamiento ha firmado convenios con los propietarios que lo han solicitado y en el acuerdo contra el que ahora se alega, ofrece esta misma posibilidad a todos los propietarios.

Además es un hecho evidente que no se ha cumplido con las obligaciones establecidas en el planeamiento por cuanto el paso sigue sin ejecutarse y esta es una obligación urbanística. El ayuntamiento ha realizado las comunicaciones necesarias a la junta y ha dejado pasar el tiempo para que esta asuma sus obligaciones. El acuerdo de inicio deja claro los incumplimientos y las obligaciones pendientes.

Segunda. Los convenios suscritos al margen del sistema de compensación y quebranto del principio de equidistribución

Se pretende justificar que los convenios suscritos conllevan un quebranto de los principios de equidistribución. Se basa la alegación en que los convenios suscritos establecen unas obligaciones para los convenientes distintas de las que se deducen en este momento para los que no han firmado acuerdos.



La alegación debe desestimarse por carecer de base alguna ya que en este momento se ofrece la posibilidad de firmar convenios con todos los propietarios. Lógicamente si los propietarios que no han cumplido sus obligaciones ofrecen ahora la firma de un convenio con la Administración en las mismas condiciones que los ya firmados y la Administración lo rechazara, podría entrar a analizarse esta alegación, por si existieran diferencias de trato entre unos y otros. Pero si no existe voluntad alguna de cumplir las obligaciones y si no se pretende la firma de convenio alguno, no se puede alegar que existen diferencias.

Tercera. Obligación de participación urbanística de Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo, S.A.

La aportación realizada por las sociedades Corio Real Estate España, S.L. y Alcampo S.A. no puede entenderse como voluntaria. La alegación debe ser desestimada, los actuales propietarios son adquirentes de un producto inmobiliario final y por ello no deben cumplir las obligaciones de los promotores de la urbanización. En cualquier caso el proyecto de reparcelación del AHS establece que esta parcela tiene la siguiente obligación de costear la urbanización: "exenta de contribuir a las cargas de urbanización del Sector". Por ello, en el caso de que los propietarios de terrenos llegaran a un acuerdo con el antiguo propietario de la parcela, la empresa Multi Veste España 8, S.L., debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre ésta y los propietarios como tales incluidos en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado de los miembros de la Junta. Si los propietarios consideran que este propietario debe pagar parte de los costes de urbanización deben dirigirse contra él como consideren en derecho.

Cuarta. Transmisiones libres de cargas de urbanización

En la alegación indican que Pinar C-15, S.L. compró libres de cargas las fincas 9233, 4090, 190 (37,5050) y 2392N (84,03%) incorporando la escritura de compra y señalan las parcelas resultantes y los porcentajes en que se encontrarían liberadas de contribuir a los gastos de urbanización.

Por la técnico urbanista se ha emitido informe firmado digitalmente el 26 de enero de 2.015 en el que sobre este asunto literalmente dice:

"Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2.014 se inicia el cambio de sistema de ejecución de compensación a ejecución forzosa en el Sector Area Homogénea Sur y, entre otras, se han presentado alegaciones por C-15, S.A., Pinar C-15, S.L. y Promopinar 99, S.L.U.

Se solicita informe sobre la alegación cuarta de los escritos de alegaciones presentados por las sociedades antes indicadas relativa a las transmisiones libres de cargas de urbanización. Se ha podido comprobar que en los tres escritos de alegaciones el texto de esta alegación es idéntico excepto en la alegación de Promopinar 99, S.L.U. que dice que debe ser liberada de contribuir a los gastos de urbanización el 100% de la parcela resultante 10.6, propiedad de Grupo Empresarial Pinar, S.L. en vez Promopinar 99, S.L.U. que dicen las otras dos, por lo que se informan de manera conjunta.





Se hace referencia en el primer párrafo de esta alegación al contenido del acuerdo municipal en el apartado que hace referencia al criterio del Tribunal Superior de Justicia de Madrid sobre obligaciones urbanizadoras de adquirentes de productos inmobiliarios finales que no han de integrarse en la Junta de Compensación y por ese motivo se practica la liquidación a los titulares de las parcelas que lo fueran a la aprobación de la modificación del proyecto de reparcelación.

A continuación se pone en conocimiento del Ayuntamiento que las fincas que dieron lugar a las parcelas resultantes total o parcialmente 10.4, 10.6, 12.1, 12.5, 9.1 y 9.2 fueron transmitidas libres de toda carga urbanística por Inverlur 4004, S.A. a PINAR, C-15, S.L. en escritura de fecha 15 de diciembre de 2003. Dichas fincas son las fincas registrales 9233, 4090, 190 (37,5050%) y 2392N (84,03%). En la actualidad Inverlur 4004, S.A. se denomina Inverlur 3003, S.L.U.

A continuación se explica la correlación de las fincas aportadas y las fincas resultantes finalizando la alegación diciendo que se encuentran liberadas de contribución el 100% de la parcela 9.1, el 40% de la parcela 9.2, el 100% de la parcela 12.5, el 41,302% de la parcela 12.1, el 100% de la parcela 10.4 (29,96% Pinar C-15, S.L. y 70,74% de C-15, S.A.) y el 100% de la parcela 10.6.

Para contestar las alegaciones se va a desgranar la procedencia de cada una de las parcelas referidas teniendo en cuenta lo siguiente:

- *Se han tramitado dos proyectos de reparcelación; el primero aprobado en el año 2004 y una modificación en el año 2005.*
- *Inverlur 3003, S.L.U. ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que les corresponde (75,01% del Area Homogénea Sur) por lo que todas aquellas parcelas cuya procedencia fuese de fincas propiedad de Inverlur, en la parte que les corresponda, quedarán liberadas de dichas cargas.*
- *Cuando una parcela proceda de fincas que siendo de Inverlur no lo sean en su totalidad, para el cálculo correcto los porcentajes, éstos se transformarán a la unidad.*

Parcela 10.5 (actual 10.4)

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 3,5220% de un 1,3629% de la cuota indivisa de 70,8334% de la registral 190, propiedad de PINAR C-15, S.L. siendo esta propiedad en el Proyecto de Reparcelación modificado de C-15, S.A. en un 70,74% y de Pinar C-15, S.L. en un 29,26%.

Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca registral 190 y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización.

Queda claro que Pinar C-15, S.L. no tiene que hacer ningún pago por los gastos de urbanización de ese 37,5050% adquirido a Inverlur 4004, S.L.U. porque ésta última ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que le corresponde entre las que se encuentra ese 37,5050%.



Ahora bien, a Pinar C-15, S.A. sí le corresponde el pago de las cargas de urbanización por su 33,3260% de propiedad de la parcela 190.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,066694211%.

Para poder determinar que parte le correspondería abonar a Pinar C-15, S.L., debemos en primer lugar calcular el porcentaje del 33,3260 aportado por dicha empresa, considerando que dicho porcentaje es a la unidad pendiente de liquidar en la siguiente forma:

$$33,3260 \times 100 / 70,8334 = 47,0484\%$$

El resultado obtenido se multiplica por 3,5220% que es el porcentaje de la superficie de suelo de la parcela 10.4 que procede de la finca 190 y a su vez se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y éste se multiplica por 5.715.880,90 € que es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 3,5220 / 100 \times 0,066694211 = 1,11E-03 \times 5.715.880,90 = 6.316,92 \text{ €}$$

Esta cantidad se debe repartir entre los titulares que son Pinar C-15, S.L. con un 29,26% y C-15, S.A. con un 70,74%. De esta parcela, se debería liquidar lo siguiente:

$$6.316,92 \times 29,26\% = 1.848,33 \text{ €}$$

$$6.316,92 \times 70,74\% = 4.468,59 \text{ €}$$

La parcela en cuestión también procede en un 11,9538% de la totalidad de la finca registral 9233 y de un 84,5242% de un 52,2188% de la finca registral 4090. Inverlur 4004, S.A. era titular del 100% de ambas fincas que posteriormente fueron adquiridas por Pinar C-15, S.L.

Como ya se ha dicho, Inverlur 3003, S.L.U. ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que le corresponde entre las que se encuentran también el 100% de las fincas registrales 9233 y 4090.

Conclusión:

- El 96,478% de la parcela al proceder de fincas cuyo 100% era de Inverlur y ha sido comprado en su totalidad, queda liberado de las cargas de urbanización.
- Del 3,5220% restante, a Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 1.848,33 € y a C-15, S.A. 4.468,59 €.

Parcela 10.7 (actual 10.6):

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 24,2562% de la finca registral 4090 propiedad de PINAR C-15, S.L. aunque la titularidad en el Proyecto de Reparcelación modificado es de Promopinar 99, S.L.

En este caso Promopinar 99, S.L. queda liberada de las cargas de urbanización ya que la parcela procede en su totalidad de una parte de la finca 4090 que se la compró íntegramente Pinar C-15, S.L. a Inverlur 4004, S.L.

Parcela 12.5





En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 98,4288% de un 23,5250% de la finca registral 4090 y en un 1,5712% de un 6,5485% de la cuota indivisa de 84,03% de la finca registral 2392 propiedad de Pinar C-15, S.L.

En este caso Pinar C-15, S.L. queda liberada de las cargas de urbanización ya que la parcela independientemente del porcentaje de procedencia de las fincas 4090 y 2392, ambas fueron adquiridas íntegramente a Inverlur 4004, S.L.

Parcela 12.1

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en su totalidad de un 22,5595% de la participación indivisa de 70,8334% de finca registral 190 propiedad de Pinar C-15, S.L.

Con esta parcela ocurre lo mismo que con la parcela 10.4 indicada anteriormente ya que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcela 10.4.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,038881812%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,066694211 = 1,83E-02 \times 5.715.880,90 = 104.562,16 \text{ €}.$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 104.562,16 €.

Parcela 9.1

En el Proyecto de Reparcelación modificado consta que procede en su totalidad de un 88,24% de la cuota de 85% de la finca registral 12.496 propiedad de Pinar C-15, S.L. La finca registral indicada comprende las parcelas 9.1+9.2 del Proyecto de Reparcelación en el que consta que la participación indivisa de 85% procede en su totalidad de un 42,2645% de la cuota indivisa del 70,8334% de la finca registral 190. El 15% restante procede de la finca registral 11250 que no se analiza ya que el titular no era Inverlur.

Nos encontramos nuevamente con la finca registral 190 por lo que se reitera que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya



antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcelas 10.4 y 12.1.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,064274016%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,064274016 = 3,02E-02 \times 5.715.880,90 = 172.847,64 \text{ €}.$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 172.847,64 €.

Parcela 9.2

En el Proyecto de Reparcelación modificado consta que la participación indivisa de 70% procede en su totalidad de un 11,76% de la cuota indivisa del 85% de la finca registral 12.496 propiedad de Pinar C-15, S.L. La finca registral indicada comprende las parcelas 9.1+9.2 del Proyecto de Reparcelación en el que consta que la participación indivisa de 85% procede en su totalidad de un 42,2645% de la cuota indivisa del 70,8334% de la finca registral 190. El 15% restante procede de la finca registral 11250 que no se analiza ya que el titular no era Inverlur.

Nuevamente aparece la finca registral 190 por lo que se reitera que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado en la parcelas 10.4, 12.1 y 9.1.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,021424672%.

El porcentaje pendiente de liquidación se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y el resultado se multiplica por 5.715.880,90 € que como ya se ha dicho es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 0,021424672 = 4,03E-03 \times 5.715.880,90 = 57.615,88 \text{ €}.$$

Pinar C-15, S.A. solo es titular de un 40% de esta parcela por lo que se les debería liquidar lo siguiente:

$$57.615,88 \times 40 / 100 = 23.046,35 \text{ €}$$

Conclusión:

A Pinar C-15, S.L. le correspondería abonar 23.046,35 €."

Por todo ello se propone lo siguiente:





1. *Estimar las alegaciones referidas únicamente en lo que se refiere a liberar el 100% de las parcelas 12.5, propiedad de Pinar C-15, S.L. y 10.6, propiedad de Grupo Empresarial Pinar, S.L. de los gastos de urbanización.*
2. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 100% de la parcela 9.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*
3. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 40% de la parcela 9.2 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*
4. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 29,26% de la parcela 10.4 propiedad de Pinar C-15, S.L. y el 70,74% propiedad de C-15, S.A. y en consecuencia liberar en un 98,343% tanto del 29,26% propiedad de Pinar C-15, S.A. como del 70,74% propiedad de C-15, S.A. de los gastos de urbanización.*
5. *Estimar parcialmente la alegación referida a liberar el 41,302% de la parcela 12.1 propiedad de Pinar C-15, S.L. y en consecuencia liberar a dicha parcela en un 52,952% de los gastos de urbanización.*

Quinta. Exención de contribuir a los gastos de urbanización de C-15, S.A. y Grupo Empresarial Pinar, S.L.

En esta alegación se pone en conocimiento del Ayuntamiento que ni a C-15, S.A. ni a Grupo Empresarial Pinar, S.L. se les ha girado derrama alguna por concepto ninguno, ni por tanto por gastos de urbanización toda vez que tenían un acuerdo con Pinar C-15, S.L. en virtud del cual sería esta última quién asumiera los gastos de urbanización correspondientes a las otras dos sociedades.

Tal como consta en la documentación adjunta a la alegación figura certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación en la que no se mencionan como miembros ni a C-15, S.A ni a Promopinar 99, S.L. No obstante, y como consta en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de octubre de 2014, se ha tomado como base para efectuar las liquidaciones a los propietarios que figuran en el Proyecto de Reparcelación Modificado en el que tanto C-15, S.A. como Promopinar 99, S.L., figuran como titulares de obligaciones.

También indican su legitimación, en el supuesto de que se efectúen reclamaciones, para entablar acción de reclamación por responsabilidad patrimonial a este Ayuntamiento porque entienden que las cantidades que garantizaban los avales devueltos a Inverlur en concepto de ejecución de las obras de urbanización hubieran debido ser destinadas a minorar los costes del paso inferior si se hubiese mantenido el sistema de Compensación y siendo la Junta de Compensación la encargada de realizar tales obras.



A este respecto no se tiene conocimiento de que cuando se adoptaron los acuerdos para devolución de los avales de urbanización se formulara reclamación alguna por estas sociedades, remitiéndonos a dichos acuerdos a los efectos de lo manifestado no habiendo nada que manifestar respecto de su legitimación para cualquier tipo de acción.

Y de otra parte, y tal como indican al principio de esta alegación, Pinar C-15, S.L, en virtud del acuerdo con C-15, S.A. y Promopinar 99, S.L. sería la que tendría que asumir los gastos de urbanización. No obstante debería considerarse que se trata de un acuerdo privado entre éstos propietarios y Pinar C-15, S.L. incluida en la junta, y por ello este acuerdo no puede condicionar a la Administración, es decir, se trataría de un acuerdo privado entre terceros. Si las empresas indicadas consideran que Pinar C-15, S.L. debe pagar los costes de urbanización deben dirigirse contra ella como consideren en derecho.

Sexta. Improcedente reclamación del I.V.A.

La alegación es improcedente en este momento puesto que lo que se ha comunicado es el inicio del procedimiento para el cambio de sistema y no se trata de una liquidación de cantidad sino que se aporta información sobre costes previstos en la ejecución de la obra. En cualquier caso la liquidación de los impuestos se producirá conforme a Ley.”

12º.- Aprobar las siguientes modificaciones de oficio en el acuerdo la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2.014 de inicio de trámites para el cambio de sistema en el Sector Área Homogénea Sur en base a cuanto se indica en el informe de Secretaría firmado digitalmente el 2 de febrero de 2.015 que se transcribe a continuación:

- 12.1 Modificar el apartado 5º del acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 10 de octubre de 2.015 relativo al cambio de sistema de ejecución del Sector Area Homogénea Sur y en consecuencia donde se disponía “5º.- Establecer que los propietarios de las parcelas 6.7a-1, 6.7a-2, 6.7a-3, 6.7b-1, 6.7b-2, 8.12, 11.1, 11.2, 12.3a, 12.3b, 12.6a, 12.6b, 13.2 y 14.3 han cumplido su obligación de costear la urbanización al haberse suscrito convenios urbanísticos” deberá decir “5º.- Establecer que los propietarios de las parcelas 6.7a-1, 6.7a-2, 6.7a-3, 6.7b-1, 6.7b-2, 8.12, 11.1, 11.2, 12.3a, 12.3b, 12.6a, 12.6b y 13.2 han cumplido su obligación de costear la urbanización al haberse suscrito convenios urbanísticos”.
- 12.2 Establecer que Pinar C-15, S.L. titular de la parcela 14.3 en el Proyecto de Reparcelación modificado, tiene obligaciones urbanísticas sobre el 33,3260% de la finca 190 que no están libres de cargas de urbanización al ser propiedad de Pinar C-15, S.L. antes de la adquisición del 37,5050% de la finca a Inverlur 4004, S.A.
- 12.3 Proceder a la minoración de las obligaciones urbanísticas de Pinar C-15, S.L. de la parcela 8.10b correspondiente al 37,5050% de la finca 190 adquirida a Inverlur 4004, S.A. libre de cargas de urbanización.

El informe de Secretaría sobre estas modificaciones de oficio dice textualmente:

“Con el estudio de la alegación cuarta “transmisiones libres de cargas de urbanización” de las alegaciones presentadas por C-15, S.A., Pinar C-15, S.L. y Promopinar 99, S.L. se ha





que parcela 14.3 tiene carga urbanística y en la parcela 8.10B se minora el importe de liquidación. Sobre esta cuestión el informe de la técnico urbanista ya citado dice textualmente:

"Al realizar el estudio de las alegaciones se ha detectado que una de las parcelas que en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2014 por el que, en el punto 5º se acuerda: "Establecer que los propietarios de las parcelas 6.7a-1, 6.7a-2, 6.7a-3, 6.7b-1, 6.7b-2, 8.12, 11.1, 11.2, 12.3a, 12.3b, 12.6a, 12.6b, 13.2 y 14.3 han cumplido su obligación de costear la urbanización al haberse suscrito convenios urbanísticos", si tiene alguna carga urbanística. Se trata de la parcela 14.3 que pasamos a analizar a continuación:

Parcela 14.3

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 33,9206% de un 96,4515% de la cuota indivisa de 84,03% de la finca registral nº 2392 y en un 66,0794% de un 6,5391% de la cuota indivisa del 70,8334% de la finca registral 190 ambas propiedad de Pinar C-15, S.L.

Vuelve a aparecer la finca registral 190 por lo que se reitera nuevamente que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A. El porcentaje pendiente de liquidar es 47,0484 calculado como se ha explicado anteriormente.

Igualmente Pinar C-15, S.A. compró a Inverlur 4004, S.A. un 84,03% de la finca registral 2392 libre de cargas de urbanización.

Queda claro que Pinar C-15, S.L. no tiene que hacer ningún pago por los gastos de urbanización de ese 84,03% de la finca registral 2392 ni de la parte del 37,5050% de la finca registral 190 adquiridos a Inverlur 4004, S.A. porque ésta última ha suscrito un convenio urbanístico para abonar la parte de las cargas que le corresponde entre las que se encuentra ese 84,03% de la registral 2392 y el 37,5050% de la registral 190.

Ahora bien, a Pinar C-15, S.A. sí le corresponde el pago de las cargas de urbanización por su 33,3260% de propiedad de la parcela 190.

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,017055626%.

El resultado obtenido se multiplica por 66,0794% que es el porcentaje de la superficie de suelo de la parcela 14.3 que procede de la finca 190 y a su vez se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y éste se multiplica por 5.715.880,90 € que es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$47,0484 / 100 \times 66,0794\% / 100 \times 0,017055626 = 5,30E-03 \times 5.715.880,90 = 30.$$



Conclusión:

Debe efectuarse liquidación a Pinar C-15, S.L. por importe de 30.308,31 €.

Igualmente se ha podido comprobar que la parcela 8.10B que también procede de la finca registral 190, sufre variaciones en la liquidación provisional aprobada por la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2.014 por lo que se analiza a continuación:

Parcela 8.10B

En el Proyecto de Reparcelación consta que procede en un 69,7344% de un 47,5170% de la finca registral nº 56 y en un 30,2656% de un 4,8558% de la cuota indivisa de 70,8334% de la finca registral nº 190, ambas propiedad de la sociedad PINAR C-15, S.L.

Como se ha dicho nos encontramos otra vez con la finca registral 190 por lo que se reitera nuevamente que Pinar C-15, S.A. era titular de un 33,3260% de la finca y compró a Inverlur 4004, S.A. un 37,5050% libre de cargas de urbanización siendo propietario en total de un 70,8334%, pero sí tendría que abonar la parte de las cargas de urbanización que le correspondan por el 33,3260% del que ya era titular antes de adquirir la parte que compró a Inverlur 4004, S.A.

Para poder determinar que parte habría que descontar de la liquidación provisional por la superficie de procedencia de la registral 190, debemos en primer lugar calcular el porcentaje del 37,5050 del que Inverlur asume las cargas de urbanización, considerando que dicho porcentaje es a la unidad pendiente de liquidar en la siguiente forma:

$$37,5050 \times 100 / 70,8334 = 52,9482\%$$

El coeficiente de participación en las cargas de urbanización asignado a esta parcela es de 0,02765211 %.

El resultado obtenido se multiplica por 30,2656% que es el porcentaje de la superficie de suelo de la parcela 8.10B que procede de la finca 190 y a su vez se multiplica por el coeficiente de participación asignado a la parcela y éste se multiplica por 5.715.880,90 € que es el 76% que le corresponde abonar al Area Homogénea Sur del presupuesto de la actualización del proyecto de construcción con IVA y con los gastos de redacción:

$$52,9482 / 100 \times 30,2656\% / 100 \times 0,02765211 = 4,43E-03 \times 5.715.880,90 = 25.328,64 \text{ €.}$$

Conclusión:

Debe efectuarse liquidación a Pinar C-15, S.L. por importe de 132.727,53 € una vez descontada de la liquidación provisional que ascendía a 158056,17 € los 25.328,68 € anteriormente indicados."

Por todo ello, se deberían adoptar los siguientes acuerdos:

1º.- *Modificar el apartado 5º del acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 10 de octubre de 2.015 relativo al cambio de sistema de ejecución del Sector Área Homogénea Sur y en consecuencia donde se disponía "5º.- Establecer que los propietarios de las parcelas 6.7a-1, 6.7a-2, 6.7a-3, 6.7b-1, 6.7b-2, 8.12, 11.1, 11.2, 12.3a, 12.3b, 12.6a, 12.6b, 13.2 y 14.3 han cumplido su obligación de costear la urbanización al haberse suscrito convenios urbanísticos" deberá decir "5º.- Establecer que los propietarios de las parcelas 6.7a-1, 6.7a-2, 6.7a-3, 6.7b-*



MOTIVO:
Digitalmente
Firmado
Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F89F71BC1D5EDA1E7230C816796B131031B41
6365B317B863311667D30E48C3328C3066913FD

FECHA DE F RMA:
04/02/2015
05/02/2015

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD Y EDUCACION

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
SANTAMARIA, GONZALO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación:



8.12, 11.1, 11.2, 12.3a, 12.3b, 12.6a, 12.6b y 13.2 han cumplido su obligación de costear la urbanización al haberse suscrito convenios urbanísticos”.

2º.- Establecer que Pinar C-15, S.L. titular de la parcela 14.3 en el Proyecto de Reparcelación modificado, tiene obligaciones urbanísticas sobre el 33,3260% de la finca 190 que no están libres de cargas de urbanización al ser propiedad de Pinar C-15, S.L. antes de la adquisición del 37,5050% de la finca a Inverlur 4004, S.A.

3º.- Proceder a la minoración de las obligaciones urbanísticas de Pinar C-15, S.L. de la parcela 8.10b correspondiente al 37,5050% de la finca 190 adquirida a Inverlur 4004, S.A. libre de cargas de urbanización.”

13º.- Declarar definitivamente el incumplimiento por la Junta de Compensación del Sector Área Homogénea Sur de los deberes de finalización de las obras de urbanización de dicho sector referidas a la ejecución de un paso inferior bajo la A-6, como sistema general adscrito al sector.

14º.- Aprobar definitivamente el cambio de sistema de ejecución de compensación a ejecución forzosa en el Sector Área Homogénea Sur.

15º.- Establecer definitivamente como instrumentos de ejecución para poder concluir la ejecución de las obras de urbanización los siguientes:

- Proyecto Técnico ejecutivo, relativo al Paso Inferior bajo la A-6, como proyecto Complementario modificado del Proyecto de Urbanización modificado, que cuenta con el informe favorable del Ministerio de Fomento, por afectar a una infraestructura de comunicación supramunicipal. Este proyecto deberá incluir además los siguientes conceptos:

- Coste de ejecución de la obra principal (paso inferior) / reposición de servicios / Honorarios por redacción del proyecto principal, incluyendo estudios complementarios: topográfico, geotécnico, estudios ambientales, seguridad y salud, gestión de residuos, y otros, así como los Honorarios técnicos por dirección de la obras y coordinación de seguridad / y cualquier otro gasto asociado a la ejecución de las obras (visados, certificados, gestiones/informes para las Compañías de suministro, etc).

- Segunda modificación del Proyecto de Reparcelación, limitado a una cuenta de liquidación complementaria, a efectos de imputar las cargas y obligaciones, no contempladas anteriormente de forma expresa, derivadas de la ejecución del paso inferior bajo la A-6.

16º.- Establecer definitivamente que el coste para ejecución de las obras de urbanización pendientes del Sector Área Homogénea Sur, sin incluir el 10% de los gastos de gestión, asciende a 7.520.895,92 € siendo imputables a la Junta de Compensación del Sector Área Homogénea Sur 5.715.880,90 €.



17º.- Establecer definitivamente que los propietarios de las parcelas 6.7a-1, 6.7a-2, 6.7a-3, 6.7b-1, 6.7b-2, 8.12, 11.1, 11.2, 12.3a, 12.3b, 12.6a, 12.6b y 13.2 han cumplido su obligación de costear la urbanización al haberse suscrito convenios urbanísticos.

18º.- Establecer que el propietario de las parcelas 4.1, 6.5 y 8.14 ha cumplido con su obligación legal de aportar todas las cantidades que le correspondían como miembro de la Junta de Compensación del Área Homogénea Sur.

19º.- Establecer definitivamente que no procede la liquidación de obligaciones a los adquirentes de productos inmobiliarios finales después de aprobado el proyecto de reparcelación modificado de las parcelas que a continuación se indican por estar ya construidas y vendidas, estableciendo que procederá, en su caso, liquidar estas obligaciones en concepto de liquidación provisional a los siguientes titulares de las parcelas conforme al proyecto de reparcelación modificado. Establecer, asimismo, que no se efectúe liquidación provisional en este momento sino que se emitirá cuando se recepcionen las obras de ejecución de un paso subterráneo bajo la A-6:

TITULAR	PARCELA
ANTONIO OLMEDA, S.L.	2.4
	6.3
PROMOPINAR 99, S.L.	8.5
	10.6
PINAR C-15, S.L. 40% 29,26%	8.6
	8.10a
	8.10b
	9.1
	9.2
	10.4
	12.1
12.5	
GESIBER, S.L. 60%	9.2
C-15, S.A. 70,74%	10.4

20º.- Establecer definitivamente que procederá, en su caso, liquidar la cantidad pendiente de urbanizar a los miembros de la Junta de Compensación siguientes en la proporción contenida en el Proyecto de Reparcelación modificado al no haber suscrito ningún convenio emitiéndose las liquidaciones cuando se recepcionen las obras de ejecución de un paso subterráneo bajo la A-6:

TITULAR	PARCELA
GESIBER, S.L.	8.8
	10.2

21º.- Notificar este acuerdo a los alegantes y a todos los afectados.



MOTIVO:
Firmado Digitalmente
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F89F71BC1D5EDA1E7230C816796B131031B41
6365B317B8633111667D30E48C3328C3066913FD
FECHA DE F RMA:
04/02/2015
05/02/2015

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD Y EDUCACION
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación:

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
SANTAMARIA, GONZALO



SECRETARIA GENERAL

22º.- Publicar el cambio de sistema de compensación a ejecución forzosa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

23º.- Ofrecer a Antonio Olmeda, S.L., Promopinar 99, S.L., Pinar C-15, S.L., Gesiber, S.L. y C-15, S.A. la posibilidad de suscribir convenios para la ejecución del sistema.”

Y para que así conste y a reserva de lo establecido en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Concejal Delegado de Régimen Interior.

Vº Bº

EL CONCEJAL DELEGADO DE REGIMEN
INTERIOR

Fdo.: Gonzalo Santamaría Puente

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Fdo.: Fernando A. Giner Briz

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)

MOTIVO:
Firmado Digitalmente
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F89F71BC1D5EDA1E7230C816796B131031B41
6365B317B863311667D30E48C3328C3066913FD
FECHA DE F RMA:
04/02/2015
05/02/2015

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD Y EDUCACION
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación:

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
SANTAMARIA, GONZALO

