



La presente propuesta corresponde íntegramente con la **Resolución de Alcaldía de 8 de abril de 2025 por la que se aprobó inicialmente el convenio urbanístico sometido a información pública**, habiendo sido anonimizada en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición adicional séptima de la Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

La Secretaria de la E.P.E. PMVU
Fdo. Yolanda Rastrilla López

PROPUESTA DE LA GERENCIA DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN A FORMALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA Y LA SOCIEDAD "GESTIÓN DE INMUEBLES ADQUIRIDOS, S.L." EN EL ÁMBITO DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA

1.- ANTECEDENTES DE HECHO

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, aprobado por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero, delimitó el sector de suelo urbanizable delimitado industrial "Las Malotas".

En su desarrollo, fueron realizadas las siguientes actuaciones:

- Mediante acuerdo de Pleno de 30 de julio de 2.009 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector «Las Malotas» («BOCyL» número 162, de 25 de agosto de 2.009).
- Mediante Resolución de Alcaldía de 1 de febrero de 2.010 fueron aprobados definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector («BOCyL» número 55, de 22 de marzo de 2.010).
- Mediante Resolución de Alcaldía de 4 de agosto de 2.010 se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y reparcelación del Sector («BOCyL» número 194, de 6 de octubre de 2.010).
- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de septiembre de 2.011 se aprobó definitivamente la Modificación del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y reparcelación del Sector («BOCyL» número 205, de 24 de octubre de 2.011).
- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2.013 se declaró la caducidad del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y reparcelación del Sector («BOCyL» número 86, de 8 de mayo de 2.013).
- Acuerdo de 17 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprobó inicialmente el Proyecto de Actuación con modificación de delimitación de la unidad de actuación y de determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización por el sistema de cooperación de la unidad de actuación nº 1 del Sector «Las Malotas». Este Proyecto y cambio de sistema de actuación, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, no llegó a ser aprobado definitivamente.

2.- NORMATIVA APLICABLE

Normativa estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (Ley 39/2015).
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (Ley 40/2015).
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Normativa autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (RUCyL).

Normativa local:

- Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, aprobado por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero – PGOU – (Boletín Oficial de Castilla y León nº 16 de 23 de enero de 2007 y Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca nº 21 de 30 de enero y nº 54 de 16 de marzo de 2007).

3.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Objeto. Interés general.

El PGOU adscribió el sistema general de equipamiento (clase transporte) Puerto Seco a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado Industrial “Las Malotas”, “Las Lanchas”, “Peña Alta” y “Las Rubieras”, como sistema general exterior.

El convenio cuya aprobación se pretende tiene por objeto sentar las bases del desarrollo y la gestión urbanística del sector “Las Malotas”, mediante su firma con la sociedad Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L., propietaria de la mayoría de la superficie del sector, justificando su interés público en que el entorno del Puerto Seco es un enclave logístico privilegiado, que por ello es necesario impulsar para estimular el crecimiento económico de la ciudad, siendo preciso y necesario para tal fin el desarrollo y la planificación urbanística que se quiere fomentar.

II.- Contenido y efectos.

El convenio propuesto respeta los límites que señala el artículo 437 del RUCyL, y el contenido mínimo que prevé el artículo 86 de la Ley 39/2015, así como, en esencia, lo dispuesto en el artículo 438.1 a) del RUCyL, quedando justificada su conveniencia para el interés público de acuerdo con los informes obrantes en el expediente y su coherencia con el PGOU y con los instrumentos de ordenación del territorio.

Asimismo, es de señalar que las partes no asumen en virtud del convenio derechos ni obligaciones diferentes a los que contempla la normativa urbanística.

Se incluye como Anexo a la presente propuesta el Convenio cuya aprobación se propone, del cual ha tenido debido conocimiento "GESTIÓN DE INMUEBLES ADQUIRIDOS, S.L.", constando en el expediente su aceptación.

III.- Titular de los terrenos

Sobre este particular, si bien en la nota simple de la finca registral 3872 obrante en el expediente consta como titular de dicha superficie la sociedad Mosacata SL, sin embargo, Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L. ha aportado "Escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales. Fusión por absorción de las mercantiles, Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.", Sociedad Unipersonal, como sociedad absorbente; y, "Mosacata, S.L.", Sociedad Unipersonal, "Midamarta, S.L.", Sociedad Unipersonal y "Urbe Cantabria, S.L.", Sociedad Unipersonal, estas tres últimas como sociedades absorbidas".

De acuerdo con la citada escritura, otorgada el 30 de junio de 2023 ante el Ilmo. Sr. Notario D. Leopoldo López-Herrero Pérez con el número 3324 de su protocolo, y en lo que ahora interesa, la sociedad Mosacata, S.L., queda disuelta sin liquidación, mediante el traspaso en bloque de su patrimonio a Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L., que la absorbe.

Por tanto, la técnico jurídico no ve inconveniente para la firma del convenio con Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L., pese a no constar aún su titularidad en el Registro de la Propiedad. No obstante, se deberá notificar a Mosacata S.L. su aprobación inicial y definitiva, al ser quien consta como titular en el Registro de la Propiedad.

En la certificación catastral descriptiva y gráfica sí que figura como titular Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.

IV.- Régimen jurídico.

De acuerdo con el artículo 86.1 de la Ley 39/2015:

Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

Por su parte, el artículo 47 de la Ley 40/2015 indica que "Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común (...). Los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en la legislación de contratos del sector público", punto este último que conecta con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que en el artículo 6.2 excluye de su ámbito de aplicación "los convenios que celebren las entidades del

sector público con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su contenido no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales.”

En esta misma línea, la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León contemplan la figura de los convenios urbanísticos, señalando que *“1. Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. 2. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo”* (artículo 435 del RUCyL), calificando como *“convenios urbanísticos de gestión los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística”* (artículo 436.2 del RUCyL).

El TRLS también contempla el instituto de los convenios, estableciendo en el artículo 25 que *“Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes”,* y añadiendo en su artículo 61 que *“Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar”.*

V.- Procedimiento.

El procedimiento para la aprobación del convenio urbanístico es el previsto en los artículos 76.3 de la LUCyL, y 250 a 252, 439 y 440 del RUCyL:

- Obran en el expediente certificaciones registrales de dominio y cargas de las fincas registral 3872 y 4580.
- Aprobación inicial por Resolución de Alcaldía, de acuerdo con el artículo 21.1 j) de la LBRL, en relación con el 22.2 c).
- El acuerdo de aprobación inicial supondrá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL en el ámbito afectado, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Convenio.
- Publicación de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, y apertura de un periodo de información pública por espacio de un mes.
- Notificación a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.
- Aprobación definitiva por Resolución de Alcaldía y notificación a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad y a quienes hayan presentado alegaciones.

- No será preceptiva la aprobación definitiva expresa cuando no se presenten alegaciones o alternativas en la información pública ni se introduzcan cambios tras la aprobación inicial, en cuyo caso será elevada a definitiva la aprobación inicial.
- Una vez aprobado, el convenio será formalizado en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.
- El convenio suscrito deberá remitirse a Secretaría General del Ayuntamiento en el plazo de 10 días, de acuerdo con la Instrucción sobre el Registro de Convenios del Ayuntamiento de Salamanca aprobada por Resolución de Alcaldía de 7 de febrero de 2025.
- Asimismo, a efectos de su publicidad, el convenio será publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León» dentro del mes siguiente a su firma, un ejemplar del mismo se mantendrá en la página web municipal, y será remitido al Registro de Urbanismo de Castilla y León.
- El contenido del convenio tendrá acceso al registro de la propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica.
- De acuerdo con el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional el expediente ha sido informado por Secretaría General del Ayuntamiento.

VI.- Informes.

Obran en el expediente los siguientes informes:

- Informe técnico del Gerente del Patronato de 14 de marzo de 2025 que analiza el contenido del convenio y su interés público y concluye con propuesta favorable de firma y tramitación.
- Informe jurídico de la Técnico de Administración General de 14 de marzo de 2025, que expone el régimen jurídico del convenio, y previo análisis de su contenido concluye con propuesta favorable a su aprobación inicial.
- Informe de la Oficial Mayor del Ayuntamiento de 14 de marzo de 2025 extendiendo Nota de conformidad con el informe de la técnico jurídico.

En base a lo expuesto, se **PROPONE**:

Primero. - Aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico de Gestión a formalizar por el Ayuntamiento de Salamanca y la sociedad “GESTIÓN DE INMUEBLES ADQUIRIDOS, S.L.”.

Se incluye la propuesta de Convenio en el Anexo.

El acuerdo de aprobación inicial supondrá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el ámbito afectado, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Convenio.

Segundo. - Notificar la Resolución a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad y publicarla en el Boletín Oficial de Castilla y León, sometiendo el expediente a un periodo de información pública por espacio de un mes.

Tercero. - No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal, y las notificaciones y publicaciones oficiales deberán referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

Cuarto. - Una vez aprobado definitivamente, el convenio será formalizado en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.

Quinto. – A efectos de su publicidad, el convenio será publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León dentro del mes siguiente a su firma, y un ejemplar del mismo se mantendrá en la página web municipal.

Sexto. - El convenio suscrito deberá remitirse a Secretaría General del Ayuntamiento en el plazo de 10 días, de acuerdo con la Instrucción sobre el Registro de Convenios del Ayuntamiento de Salamanca aprobada por Resolución de Alcaldía de 7 de febrero de 2025.

Séptimo. - El contenido del convenio tendrá acceso al registro de la propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica.

Salamanca, a _____ de _____ de 2.025.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. Carlos GARCÍA CARBAYO, cuyas circunstancias personales no se hacen constar en base al cargo que ejerce.

Y DE OTRA, D. ^a **CONCEPCIÓN ROSADO VICARIO**, con Documento Nacional de Identidad número ***8415**, con domicilio profesional en Málaga, Calle Mauricio Moro Pareto, 6. Edificio Eurocom Norte, CP 29006.

Intervienen, el primero, en su condición de Alcalde-Presidente, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, haciéndolo la segunda en su condición de Consejera Delegada de la mercantil “Gestión de Inmuebles Adquiridos, SL” (en lo sucesivo, “GIA”).

Las partes, reconociéndose mutuamente la necesaria capacidad exigida en Derecho para este acto, efectúan las siguientes

MANIFESTACIONES

I.- Que según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (en lo sucesivo, P.G.O.U.), aprobado por la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero («BOCyL» número 16, de fecha 23 de enero de 2.007), el Sector de Planeamiento “Las Malotas” está clasificado como Suelo Urbanizable con Uso Industrial siendo uno de los cuatro Sectores de Planeamiento vinculados al Sistema General de Equipamiento denominado “Puerto Seco”.

II.- Que el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el 8 de marzo de 2.024, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del documento denominado «Modificación n.º 1 del Plan Especial del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco del P.G.O.U. de Salamanca», promovido por ZALDESA («BOCyL» número 75, de fecha 17 de abril de 2.024).

III.- Que mediante Resolución de Alcaldía de 7 de febrero de 2025 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Modificación N.º 1 del Plan Especial del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco del P.G.O.U. de Salamanca («BOCyL» número 36, de fecha 21 de febrero de 2025).

IV.- Que mediante acuerdo plenario adoptado en fecha 30 de julio de 2.009, el Ayuntamiento de Salamanca aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector de Planeamiento «Las Malotas» («BOCyL» número 162, de fecha 25 de agosto de 2.009).

V.- En fase de gestión del Sector de Planeamiento “Las Malotas” y para su desarrollo urbanístico, se adoptaron en su momento y por orden cronológico los siguientes acuerdos:

- * Resolución del Ayuntamiento de Salamanca, de fecha 1 de febrero de 2.010, de aprobación definitiva de los Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación del Sector de Planeamiento «Las Malotas» del P.G.O.U. de Salamanca («BOCyL» número 55, de fecha 22 de marzo de 2.010).
- * Resolución de 4 de agosto de 2.010, de la Alcaldía del Ayuntamiento de Salamanca por la que se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y reparcelación del Sector de Planeamiento «Las Malotas» («BOCyL» número 194, de fecha 6 de octubre de 2.010).
- * Acuerdo de 5 de septiembre de 2.011, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, de aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y reparcelación del Sector «Las Malotas», de Salamanca («BOCyL» número 205, de fecha 24 de octubre de 2.011).
- * Acuerdo de 8 de marzo de 2.013, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se declaró la caducidad del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y reparcelación del Sector de Planeamiento «Las Malotas» («BOCyL» número 86, de fecha 8 de mayo de 2.013).
- * Acuerdo de 17 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprobó inicialmente el Proyecto de Actuación con modificación de delimitación de la unidad de actuación y de determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización por el sistema de cooperación de la unidad de actuación nº 1 del Sector «Las Malotas». Este Proyecto y

cambio de sistema de actuación, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, no llegó a ser aprobado definitivamente.

VI.- El Ayuntamiento de Salamanca, que está impulsando la implantación en su término municipal de superficies de suelo con Uso Logístico en las proximidades del “Puerto Seco”, a la vista de las manifestaciones precedentes y dado el tiempo transcurrido sin que se haya adoptado acuerdo alguno, junto con la mercantil “GIA” -ésta en su condición de propietaria mayoritaria de suelo en el Sector de Planeamiento “Las Malotas”- están interesados en impulsar el desarrollo urbanístico de dicho Sector de Planeamiento del vigente P.G.O.U., a tal fin y atendidos los antecedentes expuestos han estimado oportuno concertar un **Convenio Urbanístico de Gestión**, a cuyo efecto acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los comparecientes, a instancia del Ayuntamiento, están de acuerdo en la conveniencia de modificar el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Planeamiento “Las Malotas”, aprobado en 2.009, posibilitando la implementación en este ámbito de una ordenación detallada distinta, que prevea parcelas de resultado de Uso Logístico de mayor superficie y con una red viaria de superficie inferior a la aprobada, que permita la implantación de un uso más demandado en la actualidad, así como la disminución/optimización de los costes de urbanización asociados al Sector de Planeamiento, que hasta la fecha han imposibilitado su desarrollo.

La modificación del Plan Parcial, a su vez, implicará la necesidad de aprobar tanto un Proyecto de Actuación (con determinaciones generales, básicas de urbanización y completas de reparcelación), como un Proyecto de Urbanización con determinaciones completas que serán redactados con posterioridad.

A los oportunos efectos legales, se manifiesta que el planeamiento en vigor señala para este Sector de Planeamiento una densidad bruta de edificación de 0'32 m²t/m²s (se adjunta como Anexo número uno la ficha del Sector de Planeamiento “Las Malotas” del P.G.O.U.), teniendo que realizarse la cesión prevista en la normativa de aplicación del 15% de dicho aprovechamiento al Ayuntamiento, estando obligados los propietarios, en concepto de carga urbanística, a abonar los correspondientes costes de urbanización.

SEGUNDA.- No obstante, al ser decisión firme del Ayuntamiento que el Sistema de Actuación sea el de Cooperación, asumiendo la Corporación Local la condición de urbanizador, las partes a instancia del Ayuntamiento, manifiestan la conveniencia de que, dada la existencia de una Junta de Compensación en

el Sector de Planeamiento aún no disuelta, y de la que "GIA" ostenta la propiedad mayoritaria con más del 60% de superficie, aquella sea informada y se sometan a su consideración en todo momento los trámites a realizar para el impulso del desarrollo urbanístico en una primera fase de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística, incluso la propuesta del sistema de actuación por cooperación y la posterior disolución de la Junta de Compensación, asumiendo en una segunda fase el Ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización.

A tal fin y sin perjuicio de los acuerdos que se adopten por los órganos competentes de dicha Junta de Compensación, "GIA" manifiesta su voluntad, a través de la Junta de Compensación de la que ostenta la propiedad mayoritaria, de seleccionar y encargar a un equipo técnico cualificado, preferiblemente con experiencia en la localidad, la redacción de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación, así como de los Proyectos de Actuación y de Urbanización. Todos los gastos derivados de la contratación de este equipo técnico serán asumidos por todos los propietarios, al considerarse costes de urbanización en aplicación de lo dispuesto en el artículo 198 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Los comparecientes se comprometen a proponer de mutuo acuerdo a la Junta de Compensación un calendario de elaboración de los citados instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que permita que la tramitación municipal para su aprobación pueda comenzar con la mayor celeridad posible.

Igualmente, los comparecientes se comprometen a establecer, de mutuo acuerdo, el calendario de contribución a los gastos de urbanización (derramas) que hayan de satisfacer los propietarios, previa cuantificación de los mismos y establecimiento de los límites máximos que pudieran fijarse para la contribución de "GIA" a los gastos de urbanización, aunque la participación de "GIA", a propuesta del Ayuntamiento se convenga mediante la entrega de parcelas de resultado conforme se indicará más adelante.

TERCERA. - Sin perjuicio de su definitiva concreción en los instrumentos de gestión que se aprueben y sin que las superficies reflejadas otorguen derecho distinto al que resulte de la inscripción registral y de la medición material sobre el terreno, los actuales propietarios dentro del Sector de Planeamiento son los reflejados en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE TITULARES DE LAS FINCAS
Y PROPORCIONES DE APORTACIÓN**

TITULARES	FINCAS Nº	SUPERFICIES M2		PROPOR- CIONES %	% aprov tras cesión 15%
		PARCIALES	TOTALES		
Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.	1	394.482,00	540.181,00	72,82091	61,89778
	6	387,00			
	7	96.104,00			
	8	24.507,00			
	9	24.701,00			
En investigación	21	2.652,00	2.652,00	0,35751	0,30389
Los Llanos de Valdelobos S.L.	12	54.278,40	78.603,40	10,59640	
	13	4.125,00			
	16	20.200,00			
Asocarsa S.A.	11	38.106,60	71.276,20	9,60863	32,78502
	14	27.591,20			
	15	5.578,40			
Ayuntamiento de Salamanca Camino	a1	2.765,00	5.330,00	0,71853	
	a2	834,00			
	b	1.288,00			
	c	443,00			
Diputación Provincial de Salamanca	2	1.526,00	28.606,16	3,85635	3,27790
	3	2.990,00			
	4a	2.504,00			
	4b	330,00			
	5a	15.022,40			
	5b				
	10a	3.191,00			
	10b	426,00			
	19	1.777,16			
Faustina González Villa y otros	22a	1.801,00	7.285,00	0,98208	0,83477
	22b	5.484,00			
Roberto Hernández Soria y otros 3	17	3.598,00	3.598,00	0,48504	0,41228
KM244 S.L.	23	2.463,00	2.463,00	0,33203	0,28223
María Manuela Soria Sánchez y otros 4	18	1.799,00	1.799,00	0,24252	0,20614
TOTALES		741.793,76		100,00000	100,00000

CUARTA.- Habiendo manifestado el Ayuntamiento su intención de, llegado el momento, ser propietario de la mayor superficie posible en el Sector de Planeamiento “Las Malotas”, habiendo propuesto el Ayuntamiento a “GIA” que su contribución a los gastos de urbanización se satisfaga con la entrega de fincas de resultado (conforme permite el artículo 204 del RUCyL) y considerando que el primero tendrá la condición de urbanizador del Sector de Planeamiento, una vez que los trabajos para la redacción de los Proyectos de Actuación y de Urbanización estén suficientemente avanzados, ambas partes asumen desde este acto la obligación de suscribir **un segundo convenio urbanístico** en el que, sobre la base de tales trabajos y antes de que los instrumentos de gestión estén aprobados definitivamente (y el proyecto de urbanización aprobado inicialmente), se refleje, de manera precisa y cerrada:

- El aprovechamiento urbanístico en fincas de resultado concretas que “GIA” entregara en pago de gastos de urbanización.

- El aprovechamiento urbanístico a entregar por “GIA” al Ayuntamiento será considerado definitivo, no pudiendo variar al alza ante posibles incrementos en el coste de los gastos de urbanización del Sector.
- Los comparecientes se comprometen a establecer, de mutuo acuerdo, el calendario de contribución a los gastos de urbanización (derramas) que hayan de satisfacer los propietarios, previa cuantificación de los mismos y establecimiento de los límites máximos que pudieran fijarse para la contribución de “GIA” a los gastos de urbanización

Atendido lo dispuesto en la estipulación segunda, las partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para fijar como fecha de suscripción del segundo convenio urbanístico el último trimestre de dos mil veinticinco, en la medida en que lo permitan el estado de elaboración de los instrumentos de los que dependen la definición de los compromisos que este segundo convenio debe incorporar.

QUINTA.- Dado que las partes, a propuesta del Ayuntamiento, declaran la conveniencia de actuación a través del sistema de cooperación, el Ayuntamiento se compromete desde este acto a que, una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística por el Sistema de Cooperación, adoptará cuantos acuerdos resulten necesarios en Derecho para la liquidación y extinción de la Junta de Compensación del Sector de Planeamiento “Las Malotas”, constituida en su día e inscrita en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

SEXTA. - Los impuestos que, en su caso, se originen como consecuencia de la formalización administrativa del presente convenio o de su posible elevación a escritura notarial serán abonados por cada parte según Ley.

SÉPTIMA. - Este convenio tendrá una duración de cuatro años, si bien el mismo podrá darse por concluido y extinguido bien con la suscripción del segundo convenio a que se hace referencia en la estipulación cuarta bien tras aprobarse definitivamente los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística y adquirir el Ayuntamiento la condición de urbanizador.

OCTAVA.- En todo lo no previsto en el presente convenio será de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de

naturaleza urbanística, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como cualquier otra normativa que debiera resultar de pertinente y/o adecuada aplicación.

Y en prueba de conformidad con lo ut supra manifestado, ambas partes firman, en duplicado ejemplar, el presente convenio en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.