

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

48**ALCOBENDAS**

URBANISMO

Por Decreto de Alcaldía-Presidencia número 9080, de 8 de junio de 2026, se ha adoptado la siguiente resolución:

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, introdujo el artículo 85 bis en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, regulando el régimen jurídico de las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado y estableciendo la obligación de que cada municipio disponga de un registro administrativo municipal específico en el que se anoten y custodien las transferencias autorizadas.

El citado precepto establece que la eficacia de las transferencias de aprovechamiento urbanístico queda condicionada a su inscripción tanto en el Registro de la Propiedad como en el correspondiente Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, constituyendo dicha inscripción un requisito indispensable para el otorgamiento de licencias urbanísticas o la admisión de declaraciones responsables relativas a la parcela receptora.

Con fecha 13 de marzo de 2026, por la Subdirección General de Urbanismo se ha emitido Informe Técnico Jurídico en el que se fundamenta la creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alcobendas, así como la aprobación de los criterios básicos para su organización y funcionamiento y del modelo normalizado de ficha registral.

Mediante Decreto de Concejalía-Delegada de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras número 7490/2026, de 12 de mayo, se acordó la creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alcobendas. A fin de adecuar el ejercicio de la competencia al órgano competente, procede dejar sin efecto dicho Decreto y adoptar nuevo acuerdo conforme a Derecho.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 y 33 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Alcobendas y en el artículo 124.1.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía Presidencia la adopción de este acuerdo, al tratarse de una medida de carácter organizativo derivada de la legislación autonómica en materia de urbanismo.

En consecuencia, y en ejercicio de las competencias atribuidas a esta Alcaldía,

HE RESUELTO

Primero.—Dejar sin efecto el Decreto número 7490/2026, de 12 de mayo, por el que se crea el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alcobendas.

Segundo.—Crear el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alcobendas, como registro administrativo de carácter público y electrónico, adscrito al área municipal competente en materia de Urbanismo.

Tercero.—Aprobar los criterios de organización y funcionamiento del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, que se incorporan como Anexo I, así como el modelo normalizado de ficha registral, que se incorpora como Anexo II.

Cuarto.—Que por la Concejalía-Delegada de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras y por la Oficina de la Junta de Gobierno Local se lleven a cabo las actuaciones necesarias para la ejecución del presente Decreto, realizando las actuaciones necesarias para su buen fin, incluida la gestión, custodia y publicidad del Registro conforme a la normativa aplicable.

Quinto.—Dar cuenta de este Decreto al Pleno en la primera sesión ordinaria que se celebre, a fin de que quede enterado del mismo.

Sexto.—Que por la Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Licencias se proceda a publicar este Decreto en la página web del Ayuntamiento de Alcobendas, así como en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Séptimo.—Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, podrán interponerse los recursos señalados en el Régimen de Recursos indicado en el documento que se acompaña con la resolución.

ANEXO I

CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO ELECTRÓNICO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

1.- Naturaleza y finalidad.

1.1. El Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico es un registro administrativo del Ayuntamiento de Alcobendas (en adelante, el Registro), que tiene por finalidad cumplir con las previsiones del artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en el que quedarán anotadas las transferencias autorizadas por el Ayuntamiento de Alcobendas en suelo urbano consolidado, con las consecuencias previstas en dicho precepto.

1.2. El Registro se ajustará, en su organización y funcionamiento, a lo dispuesto en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y a lo establecido en el presente acuerdo.

2.- Adscripción.

El Registro quedará adscrito a la concejalía delegada en materia de urbanismo, correspondiendo su gestión a la Oficina de la Junta de Gobierno Local, conforme al apartado D de la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/1985, de Bases de régimen local.

3.- Las resoluciones de las transferencias de aprovechamiento urbanístico y su inscripción.

3.1. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico serán aprobadas por alcaldía a propuesta de la concejalía delegada en materia de urbanismo. Su tramitación se ajustará al régimen general establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

3.2. La persona interesada dirigirá su solicitud al órgano competente para su autorización, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Justificación del solicitante o de quien ostente su representación que acredite su legitimación mediante el título de propiedad de las parcelas o solares objeto de la transferencia o que ostentan las mismas facultades de disposición sobre las parcelas o solares, en virtud de negocio o contrato.
- b) Descripción de las parcelas o solares de suelo urbano consolidado objeto de la transferencia de aprovechamiento, con indicación de su localización, referencia catastral, dimensiones, edificaciones existentes, condiciones urbanísticas de aplicación e información del Registro de la Propiedad mediante notas simples o certificaciones de las parcelas o solares afectados, así como el área homogénea de suelo urbano de las identificadas en el apartado 3.2. f) o ámbito de actuación o sectores en que se ubiquen.

La transferencia de aprovechamiento urbanístico solo es posible cuando a la parcela solar cedente y cesionaria les resulte aplicable la misma Ordenanza Zonal y mismo Grado, o misma ordenación pormenorizada, debiendo estar ubicadas, ambas parcelas solares, en una misma área homogénea, sector o ámbito de actuación.

- c) Delimitación de las parcelas o solares afectados en formato GML de parcela catastral (GML-CP).
- d) Descripción de la transferencia de aprovechamiento que se pretende, donde se refleje la edificabilidad originaria asignada por el planeamiento en cada parcela o solar, la edificabilidad materializada incluyendo, en su caso, la resultante de las infracciones urbanísticas prescritas y la edificabilidad que se transfiere.
- e) Justificación de la viabilidad urbanística y del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, tanto en la parcela/solar cedente como de la parcela/solar receptora de aprovechamiento.
- f) Plano de situación de las parcelas/solares en relación con el área homogénea (AH), área de planeamiento incorporado (API), sector o ámbito de suelo urbanizable en régimen transitorio (SURT) que han adquirido la condición de suelo urbano consolidado, así como en relación con la norma zonal u ordenanza urbanística de aplicación, que deberán ser coincidentes.
- g) Plano de las parcelas/solares a escala 1/50 o 1/100 en atención a la entidad del proyecto, debidamente acotado y superficiado, reflejando las edificaciones existentes con detalles de la superficie construida, y plano topográfico visado acreditativo de la superficie real de ambas parcelas/solares.
- h) Plano de la parcela/solar cedente de aprovechamiento donde se refleje la viabilidad urbanística de la edificabilidad remanente.
- i) Plano de la parcela/solar cesionaria del aprovechamiento donde a nivel de anteproyecto se refleje la viabilidad urbanística de su materialización y los parámetros urbanísticos de aplicación a dicha parcela.

3.3. La documentación de acceso al registro se presentará en formato electrónico o como documentos digitalizados, cumpliendo en todo caso los requisitos, condiciones y exigencias establecidas en el Reglamento del Archivo Municipal del Ayuntamiento de Alcobendas (BOCM de 28/05/1999), en la Política de Gestión Documental aprobada por Decreto nº 11953, de 10/08/2023, así como en la normativa que las complementa o sustituya. Toda la documentación será archivada conforme a los criterios de clasificación, ordenación y conservación establecidos, y en particular por orden cronológico de fecha.

3.4. El expediente se tramitará a través del gestor de expedientes electrónico. La resolución que autorice la transferencia ordenará expresamente que una vez firme en vía administrativa, se proceda a su anotación en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alcobendas.

En la resolución se deberá indicar que su eficacia queda sujeta a su posterior formalización en escritura pública e inscripción, tanto en el en el Registro de la Propiedad como en el Registro Municipal. Dicha inscripción debe efectuarse en las fincas registrales afectadas.

3.5. La inscripción en ambos Registros será requisito para la concesión de la correspondiente licencia o presentación de declaración responsable para la ejecución de obras o implantación de

actividades sobre la parcela o solar en la que se autorice el incremento de aprovechamiento transferido.

3.6. La resolución que autorice la transferencia de aprovechamiento urbanístico, su expediente completo y la ficha de transferencia de aprovechamiento urbanístico prevista en el anexo II, deberán remitirse al órgano gestor del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico de Alcobendas para su inscripción y custodia.

4.- Funcionamiento electrónico.

El funcionamiento del Registro será electrónico a través de un sistema informático de gestión documental que garantice la inalterabilidad y permanencia de sus datos, así como la seguridad en el acceso y uso. Deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

5.- Actos sujetos a inscripción y clases de asientos.

5.1. En el Registro se inscribirán, como asiento de inscripción, las resoluciones de autorización de transferencias de aprovechamiento urbanístico, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, debiendo incluir los datos contenidos en la ficha de inscripción según se detalla en el anexo II.

5.2. Se inscribirán igualmente, como asiento de anotación, los actos administrativos firmes en vía administrativa y las resoluciones judiciales que condicionen o suspendan la eficacia de la transferencia.

5.3. Se inscribirán en el registro, como asiento de anotación, los títulos habilitantes de naturaleza urbanística otorgados para la materialización del aprovechamiento urbanístico previamente autorizado.

5.4. Se inscribirán en el registro, como asiento de cancelación, las resoluciones judiciales firmes que declaren la nulidad de la transferencia de aprovechamiento anteriormente autorizada e inscrita.

5.5. Asimismo, constarán como anexo a la inscripción la totalidad de la documentación del expediente en los términos remitido por el servicio instructor del expediente.

6.- Organización del Registro.

El Registro se organizará mediante los siguientes libros electrónicos:

- a) Libro de inscripciones, en el que se almacenará un registro de base de datos por cada transferencia de aprovechamiento. Cada inscripción tendrá una numeración correlativa y contendrá todos los datos administrativos relativos a la transferencia necesarios para elaborar la ficha de inscripción detallada en el anexo II. En el mismo Libro se practicarán las anotaciones que resulten procedentes y, en su caso, el asiento de cancelación de la inscripción de la transferencia, almacenándose cada uno de ellos en un registro de base de datos con referencia a la inscripción a que se refieren.

- b) Libro índice de fincas, que tendrá como soporte informático una base de datos geográfica única para todo el Registro y término municipal de Alcobendas, en el que se indicarán las parcelas o solares cuyo aprovechamiento urbanístico se transfiere, con indicación de su condición de cedentes o cesionarias, los aprovechamientos que sobre ellas se transfieren, así como los datos urbanísticos, registrales y catastrales, en concreto, el Código Registral Único (CRU)- el antiguo Identificador Único de Fincas Registrales (IDUFIR)-, las referencias catastrales y las titularidades dominicales, necesarios para elaborar la ficha de inscripción detallada en el anexo II, y con su obligatoria referencia a la inscripción existente en el Libro de inscripciones.

7.- Publicidad registral.

7.1. El Registro se ajustará al régimen de publicidad y acceso previsto en la legislación estatal y autonómica en materia de transparencia, garantizando su acceso con el debido cumplimiento de la normativa de protección de datos personales.

7.2. El ejemplar completo de la resolución firme de la transferencia de aprovechamiento urbanístico y la documentación anexa al mismo, inscrita en el Registro, será custodiada en este, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85 bis 5) de la Ley 9/2001 de 17 de julio.

7.3. La expedición de certificados relativos a la resolución de autorización de transferencias de aprovechamiento urbanístico y los documentos inscritos y custodiados en el Registro, corresponderá al Titular de la oficina de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas.

8.- Protección de datos de carácter personal.

8.1. Serán objeto de especial protección los datos personales contenidos en la información que conste en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alcobendas, por lo que se establecerán en el funcionamiento del registro las medidas de seguridad que impidan cualquier trazabilidad personal no amparada por la finalidad o el consentimiento.

8.2. Con carácter general se estará al cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, especialmente en lo que respecta a los principios de protección de datos, legitimación de los tratamientos, derechos de las personas afectadas, protección de datos desde el diseño y por defecto, encargados del tratamiento, brechas de seguridad y medidas de seguridad acordes al Esquema Nacional de Seguridad resultantes de la realización de los correspondientes análisis de riesgos y, en su caso, evaluaciones de impacto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Funcionamiento electrónico transitorio

El ayuntamiento de Alcobendas se encuentra en proceso de implantación del expediente administrativo electrónico. Hasta su plena implantación, el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico se gestionará mediante el archivo ordenado de los expedientes y el apoyo de en una base de datos auxiliar que garantice el control de las anotaciones, su fecha y la incorporación y conservación de la documentación,

Una vez declarada formalmente la plena operatividad del expediente administrativo electrónico, la tramitación, gestión y archivo del Registro se realizarán exclusivamente por medios electrónicos, quedando automáticamente sin efecto el presente régimen transitorio.

ANEXO II

FICHA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIAS DE

Por razones de eficiencia administrativa, el anexo II del presente acto administrativo no se transcribe en este anuncio. El documento íntegro se encuentra incorporado al expediente electrónico de su razón y estará disponible para su consulta pública permanente y descarga en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en la resolución transcrita, significando que la citada resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma los recursos que se indican a continuación:

B) CON CARÁCTER GENERAL:

1. Frente a otro tipo de acuerdos podrá presentar potestativamente recurso de reposición ante la misma autoridad que haya adoptado la resolución en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir de la fecha siguiente a la de su notificación, y transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo según establecen los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 8, 10 y 46.1 de la ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La interposición de este recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117.2 de la citada ley 39/2015.
2. Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo conforme se indica en el apartado anterior, en el plazo de dos meses a partir de la fecha siguiente a la de su notificación.

C) Contra esta resolución, por tratarse de materia en que así se dispone, podrá interponer recurso de alzada ante el Sr. Alcalde o Ayuntamiento-Pleno, en su caso, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación, de acuerdo con los artículos 112.1, 121 y 122 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

D) No obstante, podrá ejercitar a tenor del artículo 40.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas cualquier otro que estime pertinente.

Alcobendas, a 14 de julio de 2026.—La alcaldesa-presidenta, Rocío Sara García Alcántara.

(03/11.820/26)

