



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

**ACTA NÚM. 15/2019 CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DEL  
AYUNTAMIENTO PLENO DE LAS ROZAS DE MADRID, CELEBRADA EL DÍA 19  
DE DICIEMBRE DE 2019.**

ASISTENTES:

ASISTENTES:

Sr. Alcalde-Presidente: D. José de la Uz Pardos

Sres. Concejales Asistentes:

Partido Popular:  
D. Gustavo Adolfo Rico Pérez  
D<sup>a</sup> Natalia Rey Riveiro  
D<sup>a</sup> Mercedes Piera Rojo  
D. Juan Ignacio Cabrera Portillo  
D. José Cabrera Fernández  
D. José Luis San Higinio Gómez  
D<sup>a</sup>. Ana Isabel Pérez Baos  
D<sup>a</sup> Gloria Fernández Álvarez  
D. Ricardo Riquelme Sánchez de la Viña  
D. David Santos Baeza  
D. Enrique González Gutiérrez

Ciudadanos:  
D. Miguel Ángel Sánchez de Mora Chía  
D<sup>a</sup> Verónica Priego Álvarez  
D. Fabián Ignacio Pérez-Juste Abascal  
D<sup>a</sup> Mylai Lima González  
D. Jesús Sánchez Ríos

Partido Socialista:  
D. Nando Regino Di Lolli Ramírez  
D<sup>a</sup> Noelia María González Guerrero  
D. Oscar Prados Centeno  
D<sup>a</sup> María Julia Calvo Pérez

VOX:  
D. Miguel Ángel Díez García  
D<sup>a</sup> Elena Garachana Nuño

PODEMOS IU EQUO: D<sup>a</sup>. Patricia García Cruz

Sr. Secretario Accidental: D. Andrés Jaramillo Martín

Sr. Interventor General: D. Fernando Alvarez Rodríguez

En el Salón de Plenos de la Casa Consistorial de la Villa de Las Rozas de Madrid, siendo las 12:15 horas del día diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, se reúnen los Sres. relacionados anteriormente, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, y asistidos por el Sr. Secretario Accidental y por el Sr. Interventor, al objeto de celebrar la sesión ordinaria para la que habían sido oportunamente convocados.

Asiste la totalidad de los miembros corporativos que integran este Ayuntamiento excepto D. Tomás Aparicio Rodríguez, (ausente por enfermedad) y, por lo tanto, se comprueba que se da el quórum exigido en el art. 90 del RD 2568/86, que se mantiene durante toda la sesión y el Sr. Presidente declara abierta la sesión y da inicio a este Pleno.

## ORDEN DEL DÍA

### **Parte dispositiva**

**1º.- Aprobación del borrador del acta 13/2019 de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de octubre de dos mil diecinueve. (Ac.151/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=0](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=0)

El Ayuntamiento Pleno, por asentimiento, acuerda aprobar el acta 13/2019 de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve.

**2º.- Expediente de enajenación, en régimen de concurrencia, mediante procedimiento abierto y una pluralidad de criterios, de la parcela 41-A del Sector VIII-4B, el Cantizal. . (Ac.152/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=303500](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=303500)

Visto el expediente de referencia, constan los siguientes

### ANTECEDENTES

1º.- Propuesta de inicio del expediente, suscrita por el Concejal-Delegado de Hacienda y Transparencia, D. Enrique González Gutiérrez, de fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve.

2º.- Informe núm. 66/2019, suscrito por la TAG adscrita a Secretaría General, de la U.A de Patrimonio, Dª Esther Herranz Henríquez, de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**“ASUNTO : PETICIÓN DE DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LAS PARCELAS 38-B, 41-A DEL SECTOR VIII-4B EL CANTIZAL Y PARCELA E DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN IV-2, SANTA MARÍA.**

*Recibida con fecha de 8/11/2019 nota interna del Servicio de Coordinación Jurídica del tenor literal siguiente :  
“Con objeto de instruir expediente para la enajenación de las parcelas 38-B, 41-A del Sector VIII-4B El Cantizal y parcela E de la Unidad de Actuación IV-2, Santa María, ruego se sirva remitir la documentación necesaria para el mismo:*



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

- Datos de la ficha del Inventario.
  - Ficha catastral.
  - Indicación de su inclusión en el Patrimonio Municipal de Suelo".
- SE INFORMA:**

**Primero** La parcela 38-B Sector VIII-4B El Cantizal está adscrita al Patrimonio Municipal del Suelo tal y como se recoge en el Inventario de Bienes Municipal( núm. BI-436-A2 ,archivo altas 2007).

Se adjunta ficha del Inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela (referencia catastral 1657403VK2815N0001SI).

**Segundo:** La parcela 41-A Sector VIII-4B El Cantizal está adscrita al Patrimonio Municipal del Suelo tal y como se recoge en el Inventario de Bienes Municipal( núm. BI-436-A1,archivo altas 2006).

Se adjunta ficha del Inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela (referencia catastral 1757902VK2815N0001GI).

**Tercero :** La parcela E de la Unidad de Actuación IV-2,Santa María, está adscrita al Patrimonio Municipal del Suelo tal y como se recoge en el Inventario de Bienes Municipal (núm. BI-673, archivo altas 2015).

Se adjunta ficha del Inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela (referencia catastral 6831727VK2863S0001BW).

Es cuanto tengo que informar en Las Rozas de Madrid, a 11 de noviembre de 2019 y salvo superior criterio"

3º.- Informe técnico de valoración, suscrito por la Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup> Ana Venegas Valladares, de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**"INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LA PARCELA 41-A DEL SECTOR VIII-4b "EL CANTIZAL" DEL PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID**

En contestación a lo solicitado por Servicio de Coordinación Jurídica, al objeto de adjuntar al expediente que se instruye de enajenación de la Parcela 41-A del Sector VIII-4b "El Cantizal, procede emitir el siguiente,

**INFORME**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.-**

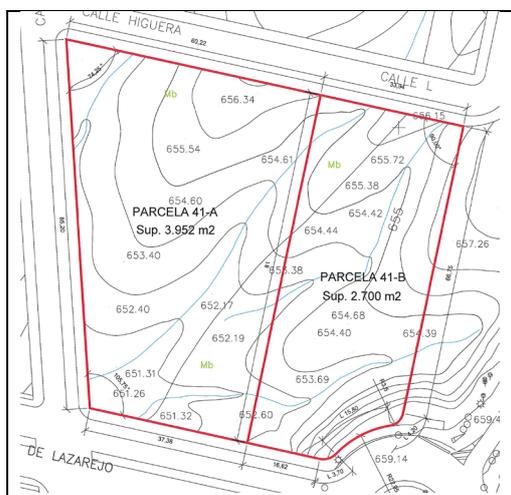
La parcela 41-A, de titularidad municipal, procede de la segregación de la parcela 41 del Sector VIII-4b "El Cantizal", obtenida por cesión gratuita, libre de cargas, en el desarrollo urbanístico de dicho sector, en concreto mediante la aprobación del Proyecto de Compensación correspondiente aprobado por la Comisión de Gobierno en fecha 4 de enero de 2000.

De acuerdo con el contenido del Proyecto de Segregación redactado por los Servicios Técnicos Municipales, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en 24 de octubre de 2006, la parcela 41-A cuenta con una superficie de 3.952 m<sup>2</sup>, y linda:

- Al Norte, en línea de 60,22 m, con la calle L, actualmente calle Higuera.
- Al Este, en línea recta de 81m, con parcela 41-B.
- Al Sur, en línea recta de 37,38m con la calle T, actualmente, Avenida de Lazarejo.
- Al Oeste, en línea recta de 85,20m, con la calle O actualmente calle Wisteria.

Los datos de la finca son los siguientes:

- 1.- Inventario de Bienes Municipal: BI- 438-A1  
PMS
- 2.- Datos catastrales:
  - Referencia catastral: 1757902VK2815N0001GI
  - Superficie catastral: 3.981m<sup>2</sup>
  - Valor catastral: 2.566.986,42€
- 3.- Datos Registrales:
  - Finca Registral: N° 39.756, Tomo 2.720, Libro 727, Folio 197
  - Superficie Registral: 3.952m<sup>2</sup>
  - Sin cargas.
- 4.- Construcciones e instalaciones: La parcela se encuentra vacante.



**Localidad y entorno inmediato.-**

La finca está situada en este municipio de Las Rozas de Madrid, municipio del noroeste del Área Metropolitana de Madrid, atravesado por la A-6 y la M-505, dedicado básicamente al sector Residencial y de Servicios, y cuya población cuenta con un nivel socio-económico medio-alto.

La finca integrada en la trama urbana consolidada del Barrio del Cantizal, eminentemente residencial, da frente a tres viarios, uno de ellos, la avenida del Lazarejo constituido como eje estructurantes, y dispone de buena comunicación con el resto del municipio.

El entorno cercano cuenta con un alto grado de consolidación, y el nivel de equipamiento se considera alto, formado por los equipamientos existentes en el entorno inmediato de las avenidas de Atenas y de Aristóteles, y los que se han ido implantando en El Cantizal.

Centros educativos tanto públicos como privados, como el Colegio El Cantizal, Colegio Vargas Llosa, Colegio Los Olivos, Colegio Zola, Colegio Logo o el IES Carmen Conde, el Polideportivo y Centro Cultural Municipal Entremontes, el Centro de Salud Monterozas, el Centro Comercial Zoco Monterozas y diversos establecimientos comerciales de barrio.

**PLANEAMIENTO VIGENTE.-**

Los terrenos donde se encuentra la Parcela 41-A referida están clasificados en el Plan General vigente como Suelo Urbanizable No Programado, incluidos en el Sector SUP VIII-4b "El Cantizal", si bien mediante el desarrollo urbanístico previsto han alcanzado la categoría de Suelo Urbano Consolidado, contando con las condiciones para ser considerado Solar, sin perjuicio de las acometidas que sea necesario realizar a consecuencia de la segregación efectuada de la Parcela 41 matriz.

En concreto para el Sector VIII-4b, fueron aprobados Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, y las obras de urbanización, fueron ejecutadas, y recepcionadas por el Ayuntamiento.

Por otro lado, según el Plan Parcial aprobado para el Sector VIII-4b, dichos terrenos cuentan con la calificación de Residencial Bloque Abierto, Ordenanza Zonal 2 Grado 1º.

A esta parcela le es de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Parcial del Sector VIII-4b (Ordenanza Zonal 2.1º) y en el correspondiente Proyecto de Compensación, así como en el Plan General, las cuales se pueden sintetizar en lo siguiente:

- **Uso característico (70%):** Residencial (excluyendo planta sótano y semisótano para estancias vivideras).
- **Usos Compatibles (30%):** Terciario, sólo en planta baja o edificio exclusivo.  
Dotacional (Educativo, asistencial y deportivo)
- **Tipología:** Edificación exenta, con ordenación libre en parcela
- **Parcela mínima:** 350 m².
- **Frente/fondo mín. parcela:** 13 m.
- **Retranqueo:** Linderos: 3m. En ningún caso inferior a H/2  
Alineación: 4m
- **Ocupación:** 45%



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

- *Altura máxima:* 10 m. Tres plantas y bajo cubierta (B+2+BC).
- *Edificabilidad:* 3.952m<sup>2</sup>
- *Densidad max. vivienda:* 40 viviendas
- *Dot. mín. aparcamiento:* Uso Residencial: 1plaza/ vivienda o 1/75m<sup>2</sup>

Así mismo se remiten las alineaciones y rasantes a las definidas en los planos del Plan Parcial del Sector VII-4b, que fueron concretadas en las cédulas urbanísticas del Proyecto de Compensación, y posteriormente reflejadas en la segregación aprobada, que básicamente se corresponden con los viarios públicos ejecutados.

**VALORACIÓN DE LA PARCELA 41-A DEL SECTOR VIII-4b "EL CANTIZAL".**

La presente valoración se realiza a los efectos de fijar el precio base de licitación para la enajenación de la Parcela 41-A, de carácter patrimonial, por lo que se entiende que los criterios utilizados deben corresponder a valoración de mercado.

Del análisis del barrio del Cantizal, se deduce que sólo hay tres parcelas calificadas con la ordenanza Residencial Bloque abierto, actualmente vacantes, una de ellas la que es objeto de valoración y otra segunda municipal, parcela 38-B, así como una cuarta parcela actualmente en construcción.

Consultado el portal inmobiliario Idealista.com, se comprueba que la mayor parte de la oferta (63 viviendas) se corresponde con viviendas de segunda mano (58), en su mayor parte de tres dormitorios, situadas en plantas intermedias, y sólo 5 de obra nueva. Consultada la página web de la promotora que está desarrollando la obra nueva, se comprueba que a fecha de hoy de las 41 viviendas previstas, se ha vendido el 65%.

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado, y considerando que al tratarse de un solar, se podría comenzar la futura edificación en el plazo no superior a un año, se considera oportuno utilizar el método residual estático para el cálculo del valor de la parcela,

El método residual estático consiste en deducir del valor de venta del producto inmobiliario finalista, calculado a resulta de la aplicación de los parámetros del planeamiento vigente, todos los costos, incluido el beneficio empresarial, necesarios para su construcción, obteniendo así el valor del suelo urbanizado.

Considerando los principios de mayor y mejor usos y de probabilidad, y a la vista de las edificaciones existentes en el entorno de la parcela, se considera como promoción más probable la de construcción de un conjunto residencial plurifamiliar, en tipología de bloque abierto, de 41 viviendas, de cuatro plantas (baja+ 2+ bajo cubierta o ático), con zonas comunes deportivas y de esparcimiento y relación, con planta bajo rasante (semisótano o sótano) destinada a garaje y trasteros. En su mayoría viviendas de 3 y 4 dormitorios, con bajos con jardín.

Teniendo en cuenta la normativa de aplicación, podrían plantearse 40 viviendas con un tamaño medio aproximado de 100m<sup>2</sup> construidos (3.952m<sup>2</sup>), 40 trasteros de 10m<sup>2</sup> de superficie (400m<sup>2</sup>), y 53 plazas de garaje de unos 25m<sup>2</sup> incluida superficie de rampas y acceso (1.325m<sup>2</sup>).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Orden ECO/805/2003 el valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado (Valor de Venta).

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

C<sub>i</sub> = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

VM. Valor de Venta.

Inicialmente se procede a realizar un estudio de mercado suficientemente significativo de la zona de El Cantizal, donde se encuentra la parcela, de carácter eminentemente residencial, consultando en Internet ([www. Idealista. com](http://www.Idealista.com)). De este estudio resultan a fecha 19 de noviembre de 2019 siete testigos, que reúnen condiciones de localización, uso,

configuración geométrica de parcela, tipología y parámetros urbanísticos básicos, superficie, antigüedad y estado de conservación que hacen viable y suficiente la información obtenida para establecer un valor en venta del producto inmobiliario correspondiente al uso residencial en bloque abierto asignado por el Plan General a los terrenos que se van a enajenar.

Todos estos testigos de venta, se corresponden con viviendas en bloque, con trastero y plaza de garaje. Los datos de los testigos considerados en el Estudio de Mercado del producto inmobiliario considerado, son los siguientes:

Nº	Situación	S.Edif.(m²)	Vv (€)	Vv Unitario (€/m²)	Vv.Unitario corregido (€/m²)
1	Lazarejo 1	98	348.000	3551	3.373
2	Lazarejo 8	136	415.000	3051	3.051
3	Kalamos 30	115	360.000	3130	2.973
4	Salvia 6	120	374.000	3117	2.961
5	Verónica 5	131	379.000	2.893	2.893
6	Lazarejo 13	115	390.000	3391	3.221
7	Petunias 1	113	378.000	3345	3.177
<b>Valor medio de Venta</b>					<b>3.093</b>

Dado que la primera muestra se corresponde con obra nueva y las demás son de agencias inmobiliarias, salvo las 2 y 5, excepto en estas últimas, se ha considerado oportuno aplicar un coeficiente de negociación de 0,95 en los testigos.

Resulta por tanto un valor unitario de venta de **3.093 €/m²**, para el producto de vivienda con trastero y plaza de garaje.

Dado que de las 53 plazas estimadas, 40 se asignarían a cada una de las viviendas, estando su valor de venta incluido en el precio de la vivienda, al igual que los trasteros previstos, las 13 restantes se valoran de forma independiente. En este sentido se estima aplicar el precio de venta que figura en el portal inmobiliario Idealista, para las plazas de garaje de una promoción de obra nueva de la parcela colindante, de 6.000€.

El valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación, resultaría de aplicar el valor unitario de venta calculado a la edificabilidad total asignada a la parcela, correspondiente a las 40 viviendas con sus respectivos trasteros y plazas de garaje, añadiendo el valor de las 13 plazas independientes, resultando el siguiente:

$$VM = E \times Vv. \text{ unit.} + Vv. \text{ pg.} = 3.952 \times 3.093 + 13 \times 6.000 = 12.301.536 \text{ €}$$

**b. Margen o beneficio neto del promotor**

Según el artículo 41 de la Orden ECO/805/2003, el margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes. En este sentido y teniendo en cuenta lo establecido en la Disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003, se considera oportuno considerar un beneficio del 20%.

**ci. Pagos necesarios**

El artículo 40 de la ECO/805/2003, dispone que se estimaran los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la citada orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

El coste de la edificación será el coste de la construcción por contrata. Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración. Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes, los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios, los costes de licencias y tasas de la construcción, el importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, los gastos de administración del promotor, los debidos a otros estudios necesarios. No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Para calcular el valor de construcción calculamos el correspondiente al uso residencial añadiéndole el coste de los anejos situados en planta semisótano o sótano (garaje y trasteros), utilizando el "método de determinación de costes de



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

referencia en municipios de la Comunidad de Madrid” establecido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, actualizado a la fecha a la que se refiere la valoración.

Los costes de construcción que se deducen mediante este método son precios de ejecución material de edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de las partidas.

El método consiste en ponderar unos valores medios de ejecución material mediante unos coeficientes, particularizándolos para cada situación concreta (situación geográfica en el municipio de Las Rozas de Madrid, tipología de residencial, aportación en innovación y acabados de características superior a la media, y garaje y trasteros en planta sótano o semisótano, de características medias.

La última actualización de los costes de la Comunidad de Madrid es de 2015, por lo que se obtienen los valores de construcción particularizados a esa fecha y se actualizan a 2019, aplicando el IPC de precios de la construcción (4,7%), de forma que resultan los siguientes costes de construcción:

$$\begin{aligned} \text{Residencial colectiva:} & \quad 583,16 \times 1,047 = 610,57 \text{ €/m}^2 \\ \text{Garaje y trastero:} & \quad 290,95 \times 1,047 = 304,62 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Para calcular el valor de repercusión de suelo se requiere determinar el valor de construcción intrínseco, por lo que a los costes de ejecución material calculados hay que añadir el 19% en concepto de gastos y beneficios del constructor y un 12% en concepto de tributos, honorarios profesionales y otros gastos necesarios para la construcción.

$$\begin{aligned} \text{Vc:} & \quad \text{Residencial colectiva:} \quad 1,31 \times 610,57 \text{ €/m}^2 = 800 \text{ €/m}^2 \\ & \quad \text{Garaje y trastero:} \quad 1,31 \times 304,62 \text{ €/m}^2 = 400 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

De los costes unitarios y las superficies estimadas del producto inmobiliario (4114m<sup>2</sup> Residencial, y 1.785m<sup>2</sup> de Garaje y Trasteros) resulta el valor de construcción siguiente:

$$C_i = 800 \times 3.952 + 400 \times 1.725 = 3.851.600 \text{ €}$$

**F. Valor del Terreno**

Utilizando los valores anteriormente obtenidos, mediante la fórmula indicada para el método residual estático resulta el siguiente valor del suelo:

$$F = 12.301.536 \times (0, 80) - 3.851.600 = 5.989.629 \text{ €}$$

**CONCLUSIÓN:** A la vista de lo anteriormente expuesto, procede informar que el valor de la parcela 41-A del Sector VIII-4b “El Cantizal”, actualmente, asciende a la cantidad de cinco millones novecientos ochenta y nueve mil seiscientos veintinueve y un euros, y dar traslado del presente informe al Servicio de Coordinación Jurídica.

**ANEXO: TESTIGOS DEL ESTUDIO DE MERCADO (19/11/2019).**



**TESTIGO.1**

Avda. Lazarejo 1  
Vv: 348.000€  
Vv unit.: 3.551€/m<sup>2</sup> const.  
S. const.: 98m<sup>2</sup>  
3 Dormitorios  
1ª planta  
Plaza de garaje/Trastero  
Urbanización, Piscina  
---  
Obra Nueva  
Promotora  
Actualizado 5/9

	<p><b>TESTIGO.2</b>  c/ Avda. Lazarejo 8  Vv: 415.000€  Vv unit.: 3.051€/m<sup>2</sup> const.  S. const.: 136m<sup>2</sup>  3 Dormitorios  1ª planta  Plaza de garaje/Trastero  Urbanización, Piscina, Pádel  Buen estado  Año 2003  Particular  Actualizado 17/11</p>
	<p><b>TESTIGO.3</b>  c/ Kalamos 30  Vv: 360.000€  Vv unit.: 3.130€/m<sup>2</sup> const.  S. const.: 115m<sup>2</sup>  3 Dormitorios  Bajo con jardín  Plaza de garaje/Trastero  Urbanización, Piscina  Buen estado  Año 2004  Agencia Inmobiliaria  Actualizado 8/11</p>
	<p><b>TESTIGO.4</b>  c/ Salvia 6  Vv: 374.000€  Vv unit.: 3.117€/m<sup>2</sup> const.  S. const.: 120m<sup>2</sup>  3 Dormitorios  2ª planta  Plaza de garaje/Trastero  Urbanización, Piscina  Buen estado  Año 2009  Agencia Inmobiliaria  Actualizado 12/11</p>
	<p><b>TESTIGO.5</b>  c/ Verónica 5  Vv: 379.000€  Vv unit.: 2.893€/m<sup>2</sup> const.  S. const.: 131m<sup>2</sup>  3 Dormitorios  1ª planta  2 plazas de garaje/Trastero  Urbanización, Piscina, Pádel  Buen estado  Año 2003  Particular  Actualizado 17/11</p>



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

	<p><b>TESTIGO.6</b> Avda. Lazarejo 13 Vv: 390.000€ Vv unit.: 3.391€/m<sup>2</sup> const. S. const.: 115m<sup>2</sup> 3 Dormitorios Bajo con jardín Plaza de garaje/Trastero Urbanización, Piscina Buen estado Año 2004 Agencia Inmobiliaria Actualizado 11/11</p>
	<p><b>TESTIGO.7</b> c/ Petunias 1 Vv: 378.000€ Vv unit.: 3.345€/m<sup>2</sup> const. S. const.: 113m<sup>2</sup> 3 Dormitorios 2ª planta Plaza de garaje/Trastero Urbanización, Piscina Buen estado Año 2001 Agencia Inmobiliaria Actualizado 16/11</p>
	<p><b>TESTIGO. GARAJE</b> c/ Salvia S/N Vv: 6.000€ Plaza de garaje 5x2,40m</p>

4º.- Pliego de Prescripciones técnicas, suscrito por el Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup> Ana María Venegas Valladares de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve.

5º.- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica, D. Felipe Jiménez Andrés, de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve.

6º.- Informe núm. 861/2019, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica, D. Felipe Jiménez Andrés, de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**“Antecedentes.**

1.- Propuesta del Concejal-Delegado de Hacienda y Transparencia, de inicio del expediente, de fecha 8 de noviembre de 2019.

2.- Informe emitido, con fecha 11 de noviembre de 2019, por la Técnico de la Unidad de Patrimonio, Dña. Esther Herránz Henríquez, sobre la inclusión de la parcela 41-A en el Libro Inventario de Bienes Municipales y en el Patrimonio Municipal del Suelo, aportando ficha de inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 41-A.

3.- Informe de valoración de la parcela efectuada por la Arquitecto Municipal, Dña. Ana Venegas Valladares, de fecha 20 de noviembre de 2019, así como de la ordenanza de aplicación a la misma.

4.- Pliego de prescripciones técnicas suscrito por la Arquitecto Municipal, Dña. Ana Venegas Valladares, de fecha 20 de noviembre de 2019.

5.- Pliego de cláusulas administrativas particulares, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica, D. Felipe Jiménez Andrés, con fecha 20 de noviembre de 2019.

#### **Datos básicos del expediente.**

- a.- Clase de expediente: De tramitación ordinaria.
- b.- Procedimiento de adjudicación: Mediante procedimiento abierto, en régimen de concurrencia, con varios criterios de adjudicación.
- c.- Objeto: Contrato privado, patrimonial. Enajenación de parcela.
- d.- Valor del contrato: 5.989.629,00 euros.
- e.- Garantía provisional: 25.000,00 euros.
- f.- Garantía definitiva: 5% del precio de adjudicación.

Se informa que:

#### **A.- Sobre el gasto:**

La enajenación que se tramita no genera obligación económica alguna a cargo del Ayuntamiento.

#### **B.- Sobre la legislación aplicable: Es la siguiente:**

- 1.- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCAM).
- 2.- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP).
- 3.- Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, RGLPAP), aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
- 4.- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL).
- 5.- Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (en adelante, TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986.
- 6.- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- 7.- El Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, y sus modificaciones puntuales aprobadas.
- 8.- El Código Civil.

En lo que respecta al procedimiento de adjudicación de la enajenación de la parcela, resulta de aplicación, la legislación básica y general del Estado en materia de contratación pública, es decir, la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCSP (en adelante, RTRLCSPP), así como el RGLCAP, los artículos del Reglamento de Bienes sobre esta materia, aplicándose supletoriamente dada su vocación de generalidad la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

En el acuerdo de adjudicación de la parcela deberá especificarse, de manera concreta y determinada, el destino del producto de la enajenación que, en todo caso, deberá ser alguno o algunos de los indicados en el artículo 176 de la LSAM.

En el pliego de cláusulas administrativas particulares se indica el destino del producto de la enajenación. Concretamente, por este orden:

1. La financiación necesaria para la ejecución de las redes de infraestructuras y servicios públicos incluidas en el Plan Especial de Infraestructuras viarias para la mejora de la permeabilidad "Centro Urbano/La Marazuela/Camino Viejo de Madrid", para la ejecución de Infraestructura de Conexión de las márgenes de la A-6 a la altura del PK 17+885, en el Término Municipal de Las Rozas de Madrid, que fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2019.

2. Redes viarias incluidas en la modificación puntual Valle del Roncal y ámbitos de la Unidad de Ejecución VI-1 "Coruña 21" y VI-2 "Micael-Esperanza".



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

3. *Redes viarias incluidas en la modificación puntual para la mejora de la ordenación y movilidad de los terrenos públicos situados entre las Avenidas de Esparta y Atenas.*

*En cualquiera de los tres casos se cumple el destino previsto en el artículo 176 de la LSAM, ya que se trata de actuaciones públicas para la ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

**C.- Sobre el órgano competente para la enajenación de la parcela:**

*El órgano competente, de conformidad con lo previsto en disposición adicional segunda, apartado 9, primer párrafo, de la LCSP, es el Pleno de la Corporación, por ser el importe de la enajenación superior a tres millones de euros, según la tasación que obra incorporada al expediente*

*No obstante, se delega, expresamente, en la Junta de Gobierno Local la adopción de los acuerdos de resolución de las incidencias del procedimiento, así como la selección de oferta más ventajosa económicamente y de adjudicación del contrato. En todos los casos, previo dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda y propuesta de la Mesa de Contratación.*

*Dicha delegación toma como base el informe nº 11/2011, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón. La delegación de las citadas competencias se efectúa para favorecer la agilización de trámites en los procesos de contratación. Toda vez que, la delegación, es un instrumento que se fundamenta, casi siempre, en razones de eficacia y mayor celeridad para la resolución de determinados asuntos de interés público. Tratándose de una enajenación de bien patrimonial, sujeto a la fluctuación del mercado, la agilización de los trámites de adjudicación es fundamental. El Pleno de la Corporación celebra sesión ordinaria una vez al mes; en cambio, la Junta de Gobierno Local celebra sesión ordinaria una vez a la semana. Para la adjudicación de la finca se precisan dos acuerdos del órgano de contratación, por lo que el ahorro de tiempo se puede cifrar en 3 meses de un órgano a otro. Dicha delegación no supone una disminución de las facultades de fiscalización y control de los órganos de gobierno por los grupos municipales que conforman la oposición, ya que, en todo caso, con carácter previo a los acuerdos que adopte el órgano de contratación, es necesaria la celebración y dictamen de Comisión Informativa, y, la propuesta previa de la Mesa de Contratación, órgano de composición completamente técnica.*

*La Disposición Adicional novena, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP), —que no ha sido derogada expresamente por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, de desarrollo parcial de la LCSP, ni es contraria a sus previsiones—, prevé algunos supuestos de delegación de competencias, cuando dispone: «En los supuestos en que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.1, párrafo n) y 33.2 párrafo l) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, el órgano de contratación sea el Pleno, las competencias atribuidas a dicho órgano de contratación en los artículos 73.1, 74, 78, apartados 1, 2 y 3, 80.4, 87.1, 94.1, 95, 96.3, 115, apartados 1 y 2, 118, 121, 123.1, 138, 139.4, 142.2, 144.2, 155.4 y 162.2 de este Reglamento podrán ser atribuidas por el mismo a otros órganos de la Corporación».*

*Los artículos 22.1, párrafo n) y 33.2 párrafo l) LBRL, a que se refiere la norma reglamentaria, eran los que fijaban el reparto de competencias en esta materia entre los alcaldes y los plenos de las entidades locales, fueron derogados por el apartado b) de la Disposición derogatoria única LCSP, y han sido sustituidos, actualmente, por lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de la Disposición adicional segunda de la propia LCSP.*

*Del análisis de la Disposición Adicional novena RGLCAP, se desprende que procede la delegación del Pleno municipal, como órgano de contratación, entre otras, respecto de las siguientes actuaciones: inicio del expediente de contratación, publicidad potestativa de la licitación, informaciones sobre los pliegos y documentación complementaria, prórroga de plazos para presentar proposiciones, recepción del anuncio de la remisión de la oferta mediante correo, télex, fax o telegrama; resolución del procedimiento, con pronunciamiento expreso sobre las reclamaciones presentadas, en la adjudicación del contrato, contra la propuesta de adjudicación de la mesa; dirección, inspección y control de la ejecución del contrato; adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, reajuste de anualidades; publicación, a título indicativo, al comienzo del ejercicio, de la relación de los contratos de obras que se proponen celebrar durante el año; redacción del estudio informativo o del anteproyecto de la misma.*

*Del mismo modo, las actuaciones enumeradas o referidas en el artículo 150 de la LCSP, pueden ser calificadas de funciones complementarias o instrumentales. El artículo 150 de la LCS regula, la clasificación de las ofertas, adjudicación del contrato y notificación de la adjudicación. La clasificación de las proposiciones presentadas, y el requerimiento al licitador para la presentación de la documentación y la adjudicación son, pues, actuaciones —que se integran dentro del procedimiento en el que se ejercen las competencias del órgano de contratación, en este caso el Pleno municipal—, que pueden ser objeto de delegación, según el 22.4 LBRL.*

**D.- Sobre el pliego de cláusulas administrativas particulares:**

*Se señala que se ajusta a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público e incluye las condiciones definidoras de los derechos que asumirán las partes del contrato y se adecua a las exigencias del mismo, por lo que se informa favorablemente, en cuanto a su legalidad, en los términos señalados en el presente informe.*

La LSCAM dispone, en su artículo 178.1.a) que los bienes de los patrimonios públicos de suelo serán enajenados mediante concurso por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas. Igualmente, en su art. 176, "destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo", señala los fines a los que deberán destinarse los mismos, por lo que el producto de la enajenación deberá ser destinado al cumplimiento de los fines contenidos en el citado artículo.

El pliego se pronuncia, de forma específica, sobre tal extremo.

#### **E.- Sobre el destino del producto de la enajenación.**

A tenor de lo dispuesto en el artículo 176 de la LSCAM, el producto de la venta se destinará, única y exclusivamente, al cumplimiento de los fines del patrimonio municipal del suelo, por estar incluida la citada parcela en el mismo. En concreto, dichos fines son los siguientes:

- Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.
- Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.
- Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Actuaciones declaradas de interés social.
- Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
  - o Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
  - o Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.
  - o Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Para la determinación y concreción de dichos fines, habrá de estarse a la jurisprudencia resultante de las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en concreto en las sentencias nº 1214/2004, de 20 de julio; 1330/2009, de 18 de junio; 2155/2010, de 18 de noviembre; 1425/2011, de 29 de septiembre; 1811/2011 de 1 de diciembre; 865/2012, de 31 de mayo; 1070/2012, de 5 de julio; 306/2014 de 26 de marzo, así como la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1995. En esencia, todas ellas manifiestan la imposibilidad de que los Ayuntamientos conviertan el Patrimonio Municipal del Suelo en fuente de financiación de cualesquiera necesidades municipales.

Deberá reflejarse la descripción, detalle y finalidad del destino, para acreditar, con exactitud, que el tipo de inversión es o no conforme con el mandato de reinversión para la conservación, administración y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo, y habrá de tenerse en cuenta que la ejecución de redes de infraestructuras equivale a la creación e implantación de la concreta red de infraestructura, equipamiento y servicio público, y no a una mera renovación o reparación de las ya existentes.

El destino especificado en el pliego se concreta en redes de infraestructuras, y no a meras renovaciones o reparaciones de las ya existentes.

#### **F.- Sobre el expediente instruido**

El artículo 109 del Reglamento de Bienes señala que los bienes patrimoniales no podrán enajenarse cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto sin autorización de la Comunidad Autónoma. El art. 112 dispone que las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de las Corporaciones Locales y, por último, el art. 113 señala que antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación de los inmuebles se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde su fuere necesario o, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese.

En el presente caso figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid la citada parcela a favor del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el art. 113 del Reglamento de Bienes.

Consta informe de la Arquitecto Municipal relativo a la valoración de las parcela objeto de enajenación. Dicha valoración se considera adecuada y suficiente para establecer sobre la misma el tipo mínimo de licitación. No obstante, entre los criterios de adjudicación de la finca el precio tiene una ponderación del 90%, por lo que las ofertas que mejoren dicho presupuesto base de licitación fijado con el resultado de dicha valoración, tendrán las mayores posibilidades de resultar adjudicatarias del contrato. A dicho valor habrá de incrementarse el tipo de I.V.A. aplicable.

El importe del tipo de licitación no supera el 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto por lo que no es preceptiva la autorización de la Comunidad Autónoma, dándose cumplimiento a lo establecido en el art. 109 del Reglamento de Bienes, si bien sobre este extremo se pronunciará el informe de fiscalización que emita la Intervención del Ayuntamiento.



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

Consta el pliego de cláusulas administrativas particulares, el pliego de prescripciones técnicas y la propuesta de inicio por el titular del órgano competente. Habrá de incorporarse una vez que se emita, el informe de fiscalización.

Antes del dictamen que emita la Comisión Informativa, procede que se emita informe de fiscalización por la Intervención Municipal e informe por el Secretario Accidental"

7º.- Informe núm. 97/2019, suscrito por el Secretario Accidental, D. Andrés Jaramillo Martín, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**"Asunto: "Enajenación de las Parcelas 38B y 41A del Sector VIII-4B El Cantizal".**

**Antecedentes.**

- a) Propuesta de inicio del expediente del Concejal de Hacienda y Transparencia de 8 de noviembre de 2019.
- b) Informe de la Unidad Administrativa de Patrimonio 66/2019 de pertenencia al Patrimonio Municipal del Suelo.
- c) Certificación catastral descriptiva y grafica de 8 de noviembre de 2019.
- d) Informe Técnico de Valoración de la Parcela y viabilidad urbanística, suscrito por la Arquitecto Municipal de Planeamiento D<sup>a</sup> Ana María Venegas Valladares de 20 de noviembre de 2019.
- e) Pliego de Prescripciones Técnicas para la enajenación suscrito por la Arquitecto Municipal de Planeamiento D<sup>a</sup> Ana María Venegas Valladares de 20 de noviembre de 2019, donde se adjunta plano de fincas resultantes del proyecto de segregación y la normativa del Plan Parcial de aplicación.
- f) Pliego de Cláusulas administrativas particulares con sus anexos, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica de 20 de noviembre de 2019.
- g) Informe del Director del Servicio de Coordinación Jurídica 860/2019.

**A.- Sobre la legislación aplicable:** Es la siguiente:

- 1) Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas
- 2) Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases de Régimen Local
- 3) Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 4) Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.
- 5) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid
- 6) Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- 7) El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- 8) El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- 9) Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid y sus modificaciones

**B.- Cuestiones previas.-**

Es objeto del informe el expediente de enajenación de dos parcelas incluidas en el Patrimonio Municipal del Suelo, por ello para su regulación debemos acudir a diversas leyes, destacando en primer lugar la legislación patrimonial de las entidades locales que esta constituida por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas en aquellos aspectos que tengan carácter básico y por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Sin ánimo exhaustivo las disposiciones más importantes de esta normativa viene constituida por los artículos 112 y siguientes del Reglamento de bienes, siendo el precepto más importante el que establece que "las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales".

Luego existe una remisión expresa de la legislación patrimonial a la legislación contractual, es decir a la Ley 9/2017 de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto a las normas preparatorias y al procedimiento de adjudicación.

Pero además, al tratarse de parcelas integrantes del patrimonio municipal del suelo, también le son aplicables con carácter preferente las disposiciones correspondientes de la normativa urbanística, en concreto la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que en sus artículos 173 y siguientes regula el régimen jurídico del mismo, destacando el primero de estos artículos que establece que el patrimonio público de suelo tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales

En segundo lugar debemos destacar el artículo 178, que respecto a los actos de disposición de estos bienes cuando estén clasificados como suelo urbano y urbanizable, podrán ser enajenados mediante concurso por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas.

Además, ese mismo artículo, establece que el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.

Luego el expediente que se tramite y que después analizaremos debe cumplir las disposiciones anteriores y también las que se regulan en cuanto a la preparación y adjudicación en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, siempre que no sean contrarias a las normas patrimoniales y urbanísticas que antes hemos mencionado y que prevalecen en los actos de disposición.

Decir además, que los fondos que se obtengan de la enajenación, serán fondos adscritos al patrimonio público del suelo (artículo 174.2 de la Ley del Suelo) y solo podrán destinarse a los fines que en el artículo 176 de la misma Ley se establecen.

### **C.- Expediente de contratación de enajenación de parcela del PMS**

Según el artículo 113 del Reglamento de Bienes, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese. Aunque en el expediente figuran las fichas de inventario y certificaciones catastrales donde se describen perfectamente los bienes que se enajenan con la referencia de su inscripción registral, quizá sería necesario incorporar al expediente nota simple registral donde además de describirse la finca se indicasen las cargas o ausencia de las mismas que tuviesen las parcelas.

Junto a las fichas de inventario y certificaciones catastrales, figura en el expediente los informes técnicos de valoración de las parcelas, valorándose según los mismos en 5.989.629€ la 41A del Sector VIII-4B El Cantizal y 6.241.681€ la parcela 38B del Sector VIII-4B El Cantizal, estas cantidades serán el tipo mínimo de licitación y su valor se verá incrementado con el impuesto sobre el valor añadido que corresponda.

Figura también el Pliego de prescripciones técnicas donde se describe la finca y las determinaciones urbanísticas que les son de aplicación según el Plan Parcial del Sector VIII-4B siendo su calificación de Residencial Bloque abierto, Ordenanza Zonal 2 grado 1º, acompañándose los planos de alineaciones y rasantes y las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

Figura también el Pliego de condiciones administrativas y aunque según el mismo los contratos de compraventa están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley (artículo 9.2 de la LCSP), sin embargo el Reglamento de bienes y la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se remiten a la Legislación de contratos para su adjudicación.

La forma de adjudicación es el concurso y con varios criterios de adjudicación para dar cumplimiento al artículo 178.1. a) de la Ley del suelo.

Los criterios están relacionados con el objeto del contrato, prevaleciendo el precio (90%) sobre los criterios relacionados con la calidad de la oferta (10%) refiriéndose estos a la reducción del plazo del pago del precio y al compromiso de solicitud de licencia para la construcción de las viviendas en un plazo determinado. Todos estos criterios se valoran aplicando fórmulas proporcionales que garantizan que las ofertas sean evaluadas en condiciones de competencia efectiva y de igualdad sin que confieran un poder ilimitado a la administración

Se exige garantía provisional y definitiva y los criterios de solvencia económica y técnica elegidos se estiman como adecuados sin que se restrinja indebidamente la competencia.

El procedimiento de adjudicación es electrónico, con ello se cumplen las prescripciones formales de la LCSP, pudiendo presentar proposiciones cualquier persona física o jurídica que tenga capacidad y cumpla los criterios de solvencia, es decir el procedimiento es abierto y no requiere justificación.

Figura en el pliego la composición de la Mesa de Contratación, cumpliendo las prescripciones establecidas en el apartado séptimo de la disposición adicional segunda de la LCSP.

La formalización del contrato es mediante otorgamiento de escritura pública en el plazo de tres meses a contar desde la notificación del acuerdo de otorgamiento, siendo preceptivo el pago con carácter previo o simultáneo al otorgamiento.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre los efectos del contrato, cumplimiento y extinción, y así se establece en el pliego, nada dice sobre la posibilidad de impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo los actos de preparación y adjudicación del contrato, pero indudablemente deberá aparecer en la notificación de los acuerdos.

El órgano competente para la aprobación del expediente es el Pleno del Ayuntamiento, por superar el precio la cuantía establecida de 3.000.000€ (disposición adicional 2ª de la LCSP) y el quórum necesario será el de mayoría simple, siempre que no supere el 20% de los recursos ordinarios del presupuesto, cuestión que deberá analizar la Intervención en su informe.



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

*Figura en el pliego una delegación de funciones del Pleno en favor de la Junta de Gobierno Local para la selección de oferta, la adjudicación y la resolución de incidencias, esta delegación es válida siempre y cuando no se requiera mayoría absoluta para adoptar los acuerdos y requerirá siempre el informe de la Comisión informativa correspondiente.*

*Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente el expediente para la enajenación de las parcelas 38B y 41A del Sector VIII-4B El Cantizal, se deberá completar con el informe de fiscalización previa de Intervención, posteriormente se dictará resolución motivada del Pleno que es el órgano de contratación, previo informe de la Comisión Informativa, aprobando el mismo y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto”*

8º.- Informe de control permanente, suscrito por suscrito por el Interventor General, D. Fernando Álvarez Rodríguez, y la TAG de Fiscalización, D<sup>a</sup> Mercedes Bueno Vico, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

“**Asunto:** Enajenación de la parcela 41- A del Sector VIII-4B, El Cantizal.  
Tipo de licitación: **5.989.629,00 €**, **excluido IVA.**”

INFORME DE CONTROL PERMANENTE

Recibido el expediente relativo a la enajenación de la parcela 41-A del Sector VIII-4B, El Cantizal, y de acuerdo con la siguiente,

*Legislación y normativa aplicable:*

- ✓ Ley 7/1985, reguladora de bases del Régimen Local.
- ✓ Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986.
- ✓ Real Decreto 2568/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y régimen jurídico de la Entidades Locales.
- ✓ Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- ✓ Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- ✓ Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, y su texto refundido aprobado por RDL 3/2011.
- ✓ Reglamento General de Contratación, aprobado por RD 1098/2001.
- ✓ R.D 1372/1986 por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las EELL.
- ✓ Ley 8/2007 del Suelo.
- ✓ Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.
- ✓ Ley 27/2013, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- ✓ Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las AAPP.
- ✓ Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público.
- ✓ RD 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.

*Esta Intervención, de conformidad con los artículos 213<sup>1</sup> del Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y el 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tiene a bien emitir el siguiente,*

**INFORME**

*Del presente expediente, de conformidad con el Pliego de cláusulas administrativas particulares remitido, no deriva ningún reconocimiento de derechos ni la realización de gasto alguno para este Ayuntamiento, por lo que ese informe se emite en ejercicio de las funciones de “control permanente”, que ostenta esta Intervención, reguladas en el*

<sup>1</sup> **Artículo 213.** Control interno.

*Se ejercerán en las Entidades Locales con la extensión y efectos que se determina en los artículos siguientes las funciones de control interno respecto de su gestión económica, de los organismos autónomos y de las sociedades mercantiles de ellas dependientes, en sus modalidades de función interventora, función de control financiero, incluida la auditoría de cuentas de las entidades que se determinen reglamentariamente, y función de control de la eficacia.*

*A propuesta del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, el Gobierno establecerá las normas sobre los procedimientos de control, metodología de aplicación, criterios de actuación, derechos y deberes del personal controlador y destinatarios de los informes de control, que se deberán seguir en el desarrollo de las funciones de control indicadas en el apartado anterior.*

*Los órganos interventores de las Entidades Locales remitirán con carácter anual a la Intervención General de la Administración del Estado un informe resumen de los resultados de los citados controles desarrollados en cada ejercicio, en el plazo y con el contenido que se regulen en las normas indicadas en el párrafo anterior.*

artículo 32<sup>2</sup> del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril. En él, por tanto, se verificará el cumplimiento de la normativa y procedimientos aplicables.

Con fecha 8 de noviembre el Concejal delegado de Hacienda y Transparencia, D. Enrique González Gutiérrez, propone la enajenación de la parcela 41- A del Sector VIII-4B, El Cantizal. Junto con la referida propuesta se incluye en el expediente:

-Informe Técnico y Pliego de cláusulas administrativas particulares del Director del Servicio de Coordinación Jurídica, don Felipe Jimenez Andrés, de 20 de noviembre.

-Informe del Técnico de Patrimonio, D<sup>a</sup> Esther Herranz Henríquez, de 11 de noviembre.

-Pliego de prescripciones técnicas e Informe Técnico de valoración de la parcela del Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup> Ana Venegas Valladares, de 18 y 20 de noviembre respectivamente.

El tipo de licitación se establece en **5.989.629,00 €, excluido IVA.**

Los ingresos ordinarios del Presupuesto General de 2019, prórroga del de 2017, ascienden a 92.835.343,13€, por lo que el 25% de los mismos es 23.208.835,78€ y el valor del contrato supone tan solo el 6,45%, por lo que no es necesaria la autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid, al no superar el tipo de licitación el 25 % de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal (art 109 RBEL).

No obstante, enajenada la parcela se deberá dar cuenta de dicha operación al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

El art 118 del RBEL determina como requisito previo a toda enajenación de un bien patrimonial, la existencia de una valoración técnica del mismo, que acredite fehacientemente su justiprecio. Y así consta en el expediente remitido (Informe de la Arquitecta Municipal). Asimismo el art 177 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid señala que las AAPP titulares de los patrimonios públicos del suelo llevarán un Registro de Explotación de estos, donde se haga constar entre otras cuestiones los bienes que lo integran, las enajenaciones y el destino final de los bienes.

La enajenación de la parcela se encuentra informada favorablemente por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica con fecha 20 de noviembre y por el Secretario Accidental, D. Andrés Jaramillo Martín, de fecha 25 de noviembre. Asimismo se ha acreditado su inscripción en el Registro de la Propiedad y su deslinde.

El producto de esta enajenación está previsto en el Presupuesto General 2019 para financiar obras de infraestructuras que constituyan redes públicas de las definidas por el Art. 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, establece los principios de **sostenibilidad financiera**<sup>3</sup> (el cumplimiento de un periodo de pago dentro de los límites de la legislación como uno de los criterios de sostenibilidad, se añadió en la modificación de la LO 9/2013), así como de **eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos**<sup>4</sup>. Esta enajenación de bienes está incluida en las previsiones del

---

<sup>2</sup> **Artículo 32. Ejecución de las actuaciones de control permanente.**

1. Los trabajos de control permanente se realizarán de forma continuada e incluirán las siguientes actuaciones:

- a) Verificación del cumplimiento de la normativa y procedimientos aplicables a los aspectos de la gestión económica a los que no se extiende la función interventora.
- b) Seguimiento de la ejecución presupuestaria y verificación del cumplimiento de los objetivos asignados.
- c) Comprobación de la planificación, gestión y situación de la tesorería.
- d) Las actuaciones previstas en las normas presupuestarias y reguladoras de la gestión económica del sector público local atribuidas al órgano interventor.
- e) Análisis de las operaciones y procedimientos, con el objeto de proporcionar una valoración de su racionalidad económico-financiera y su adecuación a los principios de buena gestión, a fin de detectar sus posibles deficiencias y proponer las recomendaciones en orden a la corrección de aquéllas.
- f) En la Entidad Local, verificar, mediante técnicas de auditoría, que los datos e información con trascendencia económica proporcionados por los órganos gestores como soporte de la información contable, reflejan razonablemente el resultado las operaciones derivadas de su actividad económico-financiera.

<sup>3</sup> **Artículo 4. Principio de sostenibilidad financiera**

1. Las actuaciones de las Administraciones Públicas y demás sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley estarán sujetas al principio de sostenibilidad financiera.

2. Se entenderá por sostenibilidad financiera la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial conforme a lo establecido en esta Ley, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea.

Se entiende que existe sostenibilidad de la deuda comercial, cuando el periodo medio de pago a los proveedores no supere el plazo máximo previsto en la normativa sobre morosidad.

<sup>4</sup> **Artículo 7. Principio de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.**

3. ... los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

*Plan Presupuestario a Medio Plazo que se remitió al Ministerio de Hacienda y el 18 de abril y en la actualización realizada con las Líneas fundamentales del Presupuesto 2020, remitidas el 13 de septiembre, por lo que contribuye a la sostenibilidad de esta Hacienda Local.*

*En conclusión el expediente es adecuado a los objetivos que se pretende conseguir con el mismo y ajustado al ordenamiento jurídico.*

*El órgano competente para aprobar este expediente administrativo es el Pleno Corporativo, toda vez que, aunque solo represente el 6,45 % de los ingresos corrientes, supera los tres millones de euros establecidos por la disposición adicional segunda de la LCSP, debiendo ser dictaminado previamente por la Comisión Informativa correspondiente”*

3º.- Propuesta de dictamen a la Comisión Informativa Hacienda, Especial de Cuentas y Recursos Humanos, suscrita por el Concejal Hacienda y Transparencia, D. Enrique González Gutiérrez, fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve.

4º.- Dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Hacienda, Especial de Cuentas y Recursos Humanos en sesión ordinaria celebrada el día doce de diciembre de dos mil diecinueve.

El Ayuntamiento en Pleno, en votación ordinaria y por mayoría absoluta con **19 votos a favor** correspondientes: 12, a los Sres. del Grupo Municipal Popular, 5, a los Sres. del Grupo Municipal Ciudadanos Las Rozas, 2, a los Sres. del Grupo Municipal Vox Las Rozas de Madrid, **5 abstenciones**, 4, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Socialistas Las Rozas y 1 correspondiente al Grupo Municipal Unidad por Las Rozas, **acuerdan**:

1º.- Aprobar expediente de **enajenación, mediante procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación, de la parcela 41-A del Sector VIII 4B, El Cantizal.**, declarándose de tramitación ordinaria.

2º.- Aprobar los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas.

3º.- Convocar licitación mediante anuncio a insertar en el Boletín Oficial del Estado.

4º.- Destinar el producto de la enajenación, en caso de producirse, única y exclusivamente, al cumplimiento de los fines del patrimonio municipal del suelo.

**3º.- Expediente de enajenación, en régimen de concurrencia, mediante procedimiento abierto y una pluralidad de criterios, de la parcela 38-B del Sector VIII-4B, el Cantizal. . (Ac.153/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=303500](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=303500)

Visto el expediente de referencia, constan los siguientes

#### ANTECEDENTES

*repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.*

1º.- Propuesta de inicio del expediente, suscrita por el Concejal-Delegado de Hacienda y Transparencia, D. Enrique González Gutiérrez, de fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve.

2º.- Informe núm. 66/2019, suscrito por la TAG adscrita a Secretaría General, de la U.A de Patrimonio, Dª Esther Herranz Henríquez, de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**“ASUNTO : PETICIÓN DE DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LAS PARCELAS 38-B, 41-A DEL SECTOR VIII-4B EL CANTIZAL Y PARCELA E DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN IV-2, SANTA MARÍA.**

*Recibida con fecha de 8/11/2019 nota interna del Servicio de Coordinación Jurídica del tenor literal siguiente :  
“Con objeto de instruir expediente para la enajenación de las parcelas 38-B, 41-A del Sector VIII-4B El Cantizal y parcela E de la Unidad de Actuación IV-2, Santa María, ruego se sirva remitir la documentación necesaria para el mismo:*

- Datos de la ficha del Inventario.
- Ficha catastral.
- Indicación de su inclusión en el Patrimonio Municipal de Suelo”.

**SE INFORMA:**

**Primero :** La parcela 38-B Sector VIII-4B El Cantizal está adscrita al Patrimonio Municipal del Suelo tal y como se recoge en el Inventario de Bienes Municipal( núm. BI-436-A2 ,archivo altas 2007).

*Se adjunta ficha del Inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela (referencia catastral 1657403VK2815N0001SI).*

**Segundo:** La parcela 41-A Sector VIII-4B El Cantizal está adscrita al Patrimonio Municipal del Suelo tal y como se recoge en el Inventario de Bienes Municipal( núm. BI-438-A1,archivo altas 2006).

*Se adjunta ficha del Inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela (referencia catastral 1757902VK2815N0001GI).*

**Tercero :** La parcela E de la Unidad de Actuación IV-2,Santa María, está adscrita al Patrimonio Municipal del Suelo tal y como se recoge en el Inventario de Bienes Municipal (núm. BI-673,archivo altas 2015).

*Se adjunta ficha del Inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela (referencia catastral 6831727VK2863S0001BW).*

*Es cuanto tengo que informar en Las Rozas de Madrid, a 11 de noviembre de 2019 y salvo superior criterio”*

3º.- Informe técnico de valoración, suscrito por la Arquitecto Municipal, Dª Ana Venegas Valladares, de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**“INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LA PARCELA 38-B DEL SECTOR VIII-4b “EL CANTIZAL” DEL PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID**

*En contestación a lo solicitado por Servicio de Coordinación Jurídica, al objeto de adjuntar al expediente que se instruye de enajenación de la Parcela 38-B del Sector VIII-4b “El Cantizal, procede emitir el siguiente,*

**INFORME**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.-**

*La parcela 38-B, de titularidad municipal, procede de la segregación de la parcela 38 del Sector VIII-4 “El Cantizal”, obtenida por cesión gratuita, libre de cargas, en el desarrollo urbanístico de dicho sector, en concreto mediante la aprobación del Proyecto de Compensación correspondiente aprobado por la Comisión de Gobierno en fecha 4 de enero de 2000.*

*De acuerdo con el contenido del Proyecto de Segregación redactado por los Servicios Técnicos Municipales, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 19 de junio de 2007, la parcela 38-B cuenta con una superficie de 4.114 m<sup>2</sup>, y linda:*

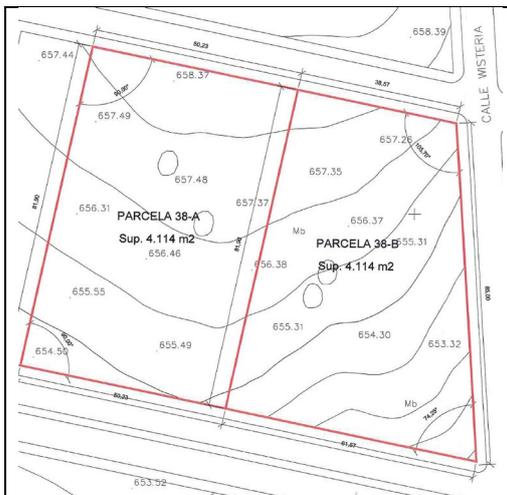
- Al Norte: en línea recta de 38,57m con calle L, actualmente calle Higuera.
- Al Este: en línea recta de 85m con calle Wisteria.
- Al Sur: en línea recta de 61,57 m con calle T, actualmente avenida de Lazarejo.
- Al Oeste: en línea recta de 81.90m, con parcela 38-A.

*Los datos de la finca son los siguientes:*



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

- 1.- Inventario de Bienes Municipal: BI- 436-A2  
PMS
- 2.- Datos catastrales:  
Referencia catastral: 1657403VK2815N0001SI  
Superficie catastral: 4.044m<sup>2</sup>  
Valor catastral: 2.672.212,08€
- 3.- Datos Registrales:  
Finca Registral: Nº 59.878, Tomo 3.155, Libro 85, Folio 174  
Superficie Registral: 4.114m<sup>2</sup>  
Sin cargas.
- 4.- Construcciones e instalaciones: La parcela se encuentra vacante.



**Localidad y entorno inmediato.-**

La finca está situada en este municipio de Las Rozas de Madrid, municipio del noroeste del Área Metropolitana de Madrid, atravesado por la A-6 y la M-505, dedicado básicamente al sector Residencial y de Servicios, y cuya población cuenta con un nivel socio-económico medio-alto.

La finca integrada en la trama urbana consolidada del Barrio del Cantizal, eminentemente residencial, da frente a tres viarios, uno de ellos, la avenida del Lazarejo constituido como eje estructurantes, y dispone de buena comunicación con el resto del municipio.

El entorno cercano cuenta con un alto grado de consolidación, y el nivel de equipamiento se considera alto, formado por los equipamientos existentes en el entorno inmediato de las avenidas de Atenas y de Aristóteles, y los que se han ido implantando en El Cantizal.

Centros educativos tanto públicos como privados, como el Colegio El Cantizal, Colegio Vargas Llosa, Colegio Los Olivos, Colegio Zola, Colegio Logo o el IES Carmen Conde, el Polideportivo y Centro Cultural Municipal Entremontes, el Centro de Salud Monterozas, el Centro Comercial Zoco Monterozas y diversos establecimientos comerciales de barrio.

**PLANEAMIENTO VIGENTE.-**

Los terrenos donde se encuentra la Parcela 38-B referida están clasificados en el Plan General vigente como Suelo Urbanizable No Programado, incluidos en el Sector SUP VIII-4b "El Cantizal", si bien mediante el desarrollo urbanístico previsto han alcanzado la categoría de Suelo Urbano Consolidado, contando con las condiciones para ser considerado Solar, sin perjuicio de las acometidas que sea necesario realizar a consecuencia de la segregación efectuada de la Parcela 38 matriz.

En concreto para el Sector VIII-4b, fueron aprobados Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, y las obras de urbanización, fueron ejecutadas, y recepcionadas por el Ayuntamiento.

Por otro lado, según el Plan Parcial aprobado para el Sector VIII-4b, dichos terrenos cuentan con la calificación de Residencial Bloque Abierto, Ordenanza Zonal 2 Grado 1º.

A esta parcela le es de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Parcial del Sector VIII-4b (Ordenanza Zonal 2.1ª) y en el correspondiente Proyecto de Compensación, así como en el Plan General, las cuales se pueden sintetizar en lo siguiente:

- *Uso característico (70%):* Residencial (excluyendo planta sótano y semisótano para estancias vivideras).
- *Usos Compatibles (30%):* Terciario, sólo en planta baja o edificio exclusivo.  
Dotacional (Educativo, asistencial y deportivo)
- *Tipología:* Edificación exenta, con ordenación libre en parcela
- *Parcela mínima:* 350 m<sup>2</sup>.
- *Frente/fondo mín. parcela:* 13 m.
- *Retranqueo:* Linderos: 3m. En ningún caso inferior a H/2  
Alineación: 4m
- *Ocupación:* 45%
- *Altura máxima:* 10 m. Tres plantas y bajo cubierta (B+2+BC).
- *Edificabilidad:* 4.114m<sup>2</sup>
- *Densidad max. vivienda:* 41 viviendas
- *Dot. mín. aparcamiento:* Uso Residencial: 1plaza/ vivienda o 1/75m<sup>2</sup>

Así mismo se remiten las alineaciones y rasantes a las definidas en los planos del Plan Parcial del Sector VII-4b, que fueron concretadas en las cédulas urbanísticas del Proyecto de Compensación, y posteriormente reflejadas en la segregación aprobada, que básicamente se corresponden con los viarios públicos ejecutados.

#### **VALORACIÓN DE LA PARCELA 38-B DEL SECTOR VIII-4b "EL CANTIZAL".**

La presente valoración se realiza a los efectos de fijar el precio base de licitación para la enajenación de la Parcela 38-B, de carácter patrimonial, por lo que se entiende que los criterios utilizados deben corresponder a valoración de mercado.

Del análisis del barrio del Cantizal, se deduce que sólo hay tres parcelas calificadas con la ordenanza Residencial Bloque abierto, actualmente vacantes, una de ellas la que es objeto de valoración y otra segunda municipal, parcela 41-A, así como una cuarta parcela actualmente en construcción.

Consultado el portal inmobiliario Idealista.com, se comprueba que la mayor parte de la oferta (63 viviendas) se corresponde con viviendas de segunda mano (58), en su mayor parte de tres dormitorios, situadas en plantas intermedias, y sólo 5 de obra nueva. Consultada la página web de la promotora que está desarrollando la obra nueva, se comprueba que a fecha de hoy de las 41 viviendas previstas, se ha vendido el 65%.

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado, y considerando que al tratarse de un solar, se podría comenzar la futura edificación en el plazo no superior a un año, se considera oportuno utilizar el método residual estático para el cálculo del valor de la parcela.

El método residual estático consiste en deducir del valor de venta del producto inmobiliario finalista, calculado a resulta de la aplicación de los parámetros del planeamiento vigente, todos los costos, incluido el beneficio empresarial, necesarios para su construcción, obteniendo así el valor del suelo urbanizado.

Considerando los principios de mayor y mejor usos y de probabilidad, y a la vista de las edificaciones existentes en el entorno de la parcela, se considera como promoción más probable la de construcción de un conjunto residencial plurifamiliar, en tipología de bloque abierto, de 41 viviendas, de cuatro plantas (baja+ 2+ bajo cubierta o ático), con zonas comunes deportivas y de esparcimiento y relación, con planta bajo rasante (semisótano o sótano) destinada a garaje y trasteros. En su mayoría viviendas de 3 y 4 dormitorios, con bajos con jardín.

Teniendo en cuenta la normativa de aplicación, podrían plantearse 41 viviendas con un tamaño medio de 100m<sup>2</sup> construidos (4.114m<sup>2</sup>), 41 trasteros de 10m<sup>2</sup> de superficie (410m<sup>2</sup>), y 55 plazas de garaje de unos 25m<sup>2</sup> incluida superficie de rampas y acceso (1.375m<sup>2</sup>).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Orden ECO/805/2003 el valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calcula aplicando la siguiente fórmula:



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado (Valor de Venta).

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

VM. Valor de Venta.

Inicialmente se procede a realizar un estudio de mercado suficientemente significativo de la zona de El Cantizal, donde se encuentra la parcela, de carácter eminentemente residencial, consultando en Internet ([www. Idealista. com](http://www.Idealista.com)). De este estudio resultan a fecha 19 de noviembre de 2019 siete testigos, que reúnen condiciones de localización, uso, configuración geométrica de parcela, tipología y parámetros urbanísticos básicos, superficie, antigüedad y estado de conservación que hacen viable y suficiente la información obtenida para establecer un valor en venta del producto inmobiliario correspondiente al uso residencial en bloque abierto asignado por el Plan General a los terrenos que se van a enajenar.

Todos estos testigos de venta, se corresponden con viviendas en bloque, con trastero y plaza de garaje. Los datos de los testigos considerados en el Estudio de Mercado del producto inmobiliario considerado, son los siguientes:

Nº	Situación	S.Edif.(m <sup>2</sup> )	Vv (€)	Vv Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Vv.Unitario corregido (€/m <sup>2</sup> )
1	Lazarejo 1	98	348.000	3551	3.373
2	Lazarejo 8	136	415.000	3051	3.051
3	Kalamos 30	115	360.000	3130	2.973
4	Salvia 6	120	374.000	3117	2.961
5	Verónica 5	131	379.000	2.893	2.893
6	Lazarejo 13	115	390.000	3391	3.221
7	Petunias 1	113	378.000	3345	3.177
<b>Valor medio de Venta</b>					<b>3.093</b>

Dado que la primera muestra se corresponde con obra nueva y las demás son de agencias inmobiliarias, salvo las 2 y 5, excepto en estas últimas, se ha considerado oportuno aplicar un coeficiente de negociación de 0,95 en los testigos.

Resulta por tanto un valor unitario de venta de **3.093 €/m<sup>2</sup>**, para el producto de vivienda con trastero y plaza de garaje.

Dado que de las 55 plazas estimadas, 41 se asignarían a cada una de las viviendas, estando su valor de venta incluido en el precio de la vivienda, al igual que los trasteros previstos, las 14 restantes se valoran de forma independiente. En este sentido se estima aplicar el precio de venta que figura en el portal inmobiliario Idealista, para las plazas de garaje de una promoción de obra nueva de la parcela colindante, de 6.000€.

El valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación, resultaría de aplicar el valor unitario de venta calculado a la edificabilidad total asignada a la parcela, correspondiente a las 41 viviendas con sus respectivos trasteros y plazas de garaje, añadiendo el valor de las 14 plazas independientes, resultando el siguiente:

$$VM = E \times Vv. \text{ unit.} + Vv. \text{ pg.} = 4.114 \times 3.093 + 14 \times 6.000 = \mathbf{12.808.602 \text{ €}}$$

b. Margen o beneficio neto del promotor

Según el artículo 41 de la Orden ECO/805/2003, el margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes. En este sentido y teniendo en cuenta lo establecido en la Disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003, se considera oportuno considerar un beneficio del 20%.

Ci. Pagos necesarios

El artículo 40 de la ECO/805/2003, dispone que se estimaran los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la citada orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

El coste de la edificación será el coste de la construcción por contrata. Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración. Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes, los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios, los costes de licencias y tasas de la construcción, el importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, los gastos de administración del promotor, los debidos a otros estudios necesarios. No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Para calcular el valor de construcción calculamos el correspondiente al uso residencial añadiéndole el coste de los anejos situados en planta semisótano o sótano (garaje y trasteros), utilizando el "método de determinación de costes de referencia en municipios de la Comunidad de Madrid" establecido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, actualizado a la fecha a la que se refiere la valoración.

Los costes de construcción que se deducen mediante este método son precios de ejecución material de edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de las partidas.

El método consiste en ponderar unos valores medios de ejecución material mediante unos coeficientes, particularizándolos para cada situación concreta (situación geográfica en el municipio de Las Rozas de Madrid, tipología de residencial, aportación en innovación y acabados de características superior a la media, y garaje y trasteros en planta sótano o semisótano, de características medias.

La última actualización de los costes de la Comunidad de Madrid es de 2015, por lo que se obtienen los valores de construcción particularizados a esa fecha y se actualizan a 2019, aplicando el IPC de precios de la construcción (4,7%), de forma que resultan los siguientes costes de construcción:

Residencial colectiva:  $583,16 \times 1,047 = 610,57 \text{ €/m}^2$   
Garaje y trastero:  $290,95 \times 1,047 = 304,62 \text{ €/m}^2$

Para calcular el valor de repercusión de suelo se requiere determinar el valor de construcción intrínseco, por lo que a los costes de ejecución material calculados hay que añadir el 19% en concepto de gastos y beneficios del constructor y un 12% en concepto de tributos, honorarios profesionales y otros gastos necesarios para la construcción.

Vc: Residencial colectiva:  $1,31 \times 610,57 \text{ €/m}^2 = 800 \text{ €/m}^2$   
Garaje y trastero:  $1,31 \times 304,62 \text{ €/m}^2 = 400 \text{ €/m}^2$

De los costes unitarios y las superficies estimadas del producto inmobiliario (4114m<sup>2</sup> Residencial, y 1.785m<sup>2</sup> de Garaje y Trasteros) resulta el valor de construcción siguiente:

$Ci = 800 \times 4.114 + 400 \times 1.785 = 4.005.200 \text{ €}$

#### **F. Valor del Terreno**

Utilizando los valores anteriormente obtenidos, mediante la fórmula indicada para el método residual estático resulta el siguiente valor del suelo:

$F = 12.808.602 \times (0, 80) - 4.005.200 = 6.241.681 \text{ €}$

**CONCLUSIÓN:** A la vista de lo anteriormente expuesto, procede informar que el valor de la parcela 38-B del Sector VIII-4b "El Cantizal", actualmente, asciende a la cantidad de seis millones doscientos cuarenta y un mil seiscientos ochenta y un euros, y dar traslado del presente informe al Servicio de Coordinación Jurídica"

### **ANEXO: TESTIGOS DEL ESTUDIO DE MERCADO (19/11/2019).**



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

	<p><b>TESTIGO.1</b> Avda. Lazarejo 1 Vv: 348.000€ Vv unit.: 3.551€/m<sup>2</sup> const. S. const.: 98m<sup>2</sup> 3 Dormitorios 1ª planta Plaza de garaje/Trastero Urbanización, Piscina --- Obra Nueva Promotora Actualizado 5/9</p>
	<p><b>TESTIGO.2</b> c/ Avda. Lazarejo 8 Vv: 415.000€ Vv unit.: 3.051€/m<sup>2</sup> const. S. const.: 136m<sup>2</sup> 3 Dormitorios 1ª planta Plaza de garaje/Trastero Urbanización, Piscina, Pádel Buen estado Año 2003 Particular Actualizado 17/11</p>
	<p><b>TESTIGO.3</b> c/ Kalamos 30 Vv: 360.000€ Vv unit.: 3.130€/m<sup>2</sup> const. S. const.: 115m<sup>2</sup> 3 Dormitorios Bajo con jardín Plaza de garaje/Trastero Urbanización, Piscina Buen estado Año 2004 Agencia Inmobiliaria Actualizado 8/11</p>
	<p><b>TESTIGO.4</b> c/ Salvia 6 Vv: 374.000€ Vv unit.: 3.117€/m<sup>2</sup> const. S. const.: 120m<sup>2</sup> 3 Dormitorios 2ª planta Plaza de garaje/Trastero Urbanización, Piscina Buen estado Año 2009 Agencia Inmobiliaria Actualizado 12/11</p>

	<p><b>TESTIGO.5</b>  c/ Verónica 5  Vv: 379.000€  Vv unit.: 2.893€/m<sup>2</sup> const.  S. const.: 131m<sup>2</sup>  3 Dormitorios  1ª planta  2 plazas de garaje/Trastero  Urbanización, Piscina, Pádel  Buen estado  Año 2003  Particular  Actualizado 17/11</p>
	<p><b>TESTIGO.6</b>  Avda. Lazarejo 13  Vv: 390.000€  Vv unit.: 3.391€/m<sup>2</sup> const.  S. const.: 115m<sup>2</sup>  3 Dormitorios  Bajo con jardín  Plaza de garaje/Trastero  Urbanización, Piscina  Buen estado  Año 2004  Agencia Inmobiliaria  Actualizado 11/11</p>
	<p><b>TESTIGO.7</b>  c/ Petunias 1  Vv: 378.000€  Vv unit.: 3.345€/m<sup>2</sup> const.  S. const.: 113m<sup>2</sup>  3 Dormitorios  2ª planta  Plaza de garaje/Trastero  Urbanización, Piscina  Buen estado  Año 2001  Agencia Inmobiliaria  Actualizado 16/11</p>
	<p><b>TESTIGO. GARAJE</b>  c/ Salvia S/N  Vv: 6.000€  Plaza de garaje 5x2,40m</p>

4º.- Pliego de Prescripciones técnicas, suscrito por el Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup> Ana María Venegas Valladares de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve.



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

5º.- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica, D. Felipe Jiménez Andrés, de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve.

6º.- Informe núm. 860/2019, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica, D. Felipe Jiménez Andrés, de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**“Antecedentes.**

1.- *Propuesta del Concejal-Delegado de Hacienda y Transparencia, de inicio del expediente, de fecha 8 de noviembre de 2019.*

2.- *Informe emitido, con fecha 11 de noviembre de 2019, por la Técnico de la Unidad de Patrimonio, Dña. Esther Herránz Henríquez, sobre la inclusión de la parcela 38-B en el Libro Inventario de Bienes Municipales y en el Patrimonio Municipal del Suelo, aportando ficha de inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 38-B.*

3.- *Informe de valoración de la parcela efectuada por la Arquitecto Municipal, Dña. Ana Venegas Valladares, de fecha 20 de noviembre de 2019, así como de la ordenanza de aplicación a la misma.*

4.- *Pliego de prescripciones técnicas suscrito por la Arquitecto Municipal, Dña. Ana Venegas Valladares, de fecha 20 de noviembre de 2019.*

5.- *Pliego de cláusulas administrativas particulares, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica, D. Felipe Jiménez Andrés, con fecha 20 de noviembre de 2019.*

**Datos básicos del expediente.**

- a.- *Clase de expediente: De tramitación ordinaria.*
- b.- *Procedimiento de adjudicación: Mediante procedimiento abierto, en régimen de concurrencia, con varios criterios de adjudicación.*
- c.- *Objeto: Contrato privado, patrimonial. Enajenación de parcela.*
- d.- *Valor del contrato: 6.241.681,00 euros.*
- e.- *Garantía provisional: 25.000,00 euros.*
- f.- *Garantía definitiva: 5% del precio de adjudicación.*

Se informa que:

**A.- Sobre el gasto:**

*La enajenación que se tramita no genera obligación económica alguna a cargo del Ayuntamiento.*

**B.- Sobre la legislación aplicable:** Es la siguiente:

- 1.- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCAM).
- 2.- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP).
- 3.- Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, RGLPAP), aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
- 4.- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL).
- 5.- Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (en adelante, TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986.
- 6.- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- 7.- El Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, y sus modificaciones puntuales aprobadas.
- 8.- El Código Civil.

En lo que respecta al procedimiento de adjudicación de la enajenación de la parcela, resulta de aplicación, la legislación básica y general del Estado en materia de contratación pública, es decir, la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCSP (en adelante, RTRLCSP), así como el RGLCAP, los artículos del Reglamento de Bienes sobre esta materia, aplicándose supletoriamente dada su vocación de generalidad la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

En el acuerdo de adjudicación de la parcela deberá especificarse, de manera concreta y determinada, el destino del producto de la enajenación que, en todo caso, deberá ser alguno o algunos de los indicados en el artículo 176 de la LSAM.

En el pliego de cláusulas administrativas particulares se indica el destino del producto de la enajenación. Concretamente, por este orden:

1. La financiación necesaria para la ejecución de las redes de infraestructuras y servicios públicos incluidas en el Plan Especial de Infraestructuras viarias para la mejora de la permeabilidad "Centro Urbano/La Marazuela/Camino Viejo de Madrid", para la ejecución de Infraestructura de Conexión de las márgenes de la A-6 a la altura del PK 17+885, en el Término Municipal de Las Rozas de Madrid, que fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2019.

2. Redes viarias incluidas en la modificación puntual Valle del Roncal y ámbitos de la Unidad de Ejecución VI-1 "Coruña 21" y VI-2 "Micael-Esperanza".

3. Redes viarias incluidas en la modificación puntual para la mejora de la ordenación y movilidad de los terrenos públicos situados entre las Avenidas de Esparta y Atenas.

En cualquiera de los tres casos se cumple el destino previsto en el artículo 176 de la LSAM, ya que se trata de actuaciones públicas para la ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

**C.- Sobre el órgano competente para la enajenación de la parcela:**

El órgano competente, de conformidad con lo previsto en disposición adicional segunda, apartado 9, primer párrafo, de la LCSP, es el Pleno de la Corporación, por ser el importe de la enajenación superior a tres millones de euros, según la tasación que obra incorporada al expediente

No obstante, se delega, expresamente, en la Junta de Gobierno Local la adopción de los acuerdos de resolución de las incidencias del procedimiento, así como la selección de oferta más ventajosa económicamente y de adjudicación del contrato. En todos los casos, previo dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda y propuesta de la Mesa de Contratación.

Dicha delegación toma como base el informe nº 11/2011, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón. La delegación de las citadas competencias se efectúa para favorecer la agilización de trámites en los procesos de contratación. Toda vez que, la delegación, es un instrumento que se fundamenta, casi siempre, en razones de eficacia y mayor celeridad para la resolución de determinados asuntos de interés público. Tratándose de una enajenación de bien patrimonial, sujeto a la fluctuación del mercado, la agilización de los trámites de adjudicación es fundamental. El Pleno de la Corporación celebra sesión ordinaria una vez al mes; en cambio, la Junta de Gobierno Local celebra sesión ordinaria una vez a la semana. Para la adjudicación de la finca se precisan dos acuerdos del órgano de contratación, por lo que el ahorro de tiempo se puede cifrar en 3 meses de un órgano a otro. Dicha delegación no supone una disminución de las facultades de fiscalización y control de los órganos de gobierno por los grupos municipales que conforman la oposición, ya que, en todo caso, con carácter previo a los acuerdos que adopte el órgano de contratación, es necesaria la celebración y dictamen de Comisión Informativa, y, la propuesta previa de la Mesa de Contratación, órgano de composición completamente técnica.



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

La Disposición Adicional novena, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP), —que no ha sido derogada expresamente por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, de desarrollo parcial de la LCSP, ni es contraria a sus previsiones—, prevé algunos supuestos de delegación de competencias, cuando dispone: «En los supuestos en que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.1, párrafo n) y 33.2 párrafo l) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, el órgano de contratación sea el Pleno, las competencias atribuidas a dicho órgano de contratación en los artículos 73.1, 74, 78, apartados 1, 2 y 3, 80.4, 87.1, 94.1, 95, 96.3, 115, apartados 1 y 2, 118, 121, 123.1, 138, 139.4, 142.2, 144.2, 155.4 y 162.2 de este Reglamento podrán ser atribuidas por el mismo a otros órganos de la Corporación».

Los artículos 22.1, párrafo n) y 33.2 párrafo l) LBRL, a que se refiere la norma reglamentaria, eran los que fijaban el reparto de competencias en esta materia entre los alcaldes y los plenos de las entidades locales, fueron derogados por el apartado b) de la Disposición derogatoria única LCSP, y han sido sustituidos, actualmente, por lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de la Disposición adicional segunda de la propia LCSP.

Del análisis de la Disposición Adicional novena RGLCAP, se desprende que procede la delegación del Pleno municipal, como órgano de contratación, entre otras, respecto de las siguientes actuaciones: inicio del expediente de contratación, publicidad potestativa de la licitación, informaciones sobre los pliegos y documentación complementaria, prórroga de plazos para presentar proposiciones, recepción del anuncio de la remisión de la oferta mediante correo, télex, fax o telegrama; resolución del procedimiento, con pronunciamiento expreso sobre las reclamaciones presentadas, en la adjudicación del contrato, contra la propuesta de adjudicación de la mesa; dirección, inspección y control de la ejecución del contrato; adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, reajuste de anualidades; publicación, a título indicativo, al comienzo del ejercicio, de la relación de los contratos de obras que se proponen celebrar durante el año; redacción del estudio informativo o del anteproyecto de la misma.

Del mismo modo, las actuaciones enumeradas o referidas en el artículo 150 de la LCSP, pueden ser calificadas de funciones complementarias o instrumentales. El artículo 150 de la LCS regula, la clasificación de las ofertas, adjudicación del contrato y notificación de la adjudicación. La clasificación de las proposiciones presentadas, y el requerimiento al licitador para la presentación de la documentación y la adjudicación son, pues, actuaciones —que se integran dentro del procedimiento en el que se ejercen las competencias del órgano de contratación, en este caso el Pleno municipal—, que pueden ser objeto de delegación, según el 22.4 LBRL.

**D.- Sobre el pliego de cláusulas administrativas particulares:**

Se señala que se ajusta a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público e incluye las condiciones definidoras de los derechos que asumirán las partes del contrato y se adecua a las exigencias del mismo, por lo que se informa favorablemente, en cuanto a su legalidad, en los términos señalados en el presente informe.

La LSCAM dispone, en su artículo 178.1.a) que los bienes de los patrimonios públicos de suelo serán enajenados mediante concurso por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas. Igualmente, en su art. 176, “destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo”, señala los fines a los que deberán destinarse los mismos, por lo que el producto de la enajenación deberá ser destinado al cumplimiento de los fines contenidos en el citado artículo.

El pliego se pronuncia, de forma específica, sobre tal extremo.

**E.- Sobre el destino del producto de la enajenación.**

A tenor de lo dispuesto en el artículo 176 de la LSCAM, el producto de la venta se destinará, única y exclusivamente, al cumplimiento de los fines del patrimonio municipal del suelo, por estar incluida la citada parcela en el mismo. En concreto, dichos fines son los siguientes:

- Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.
- Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.
- Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Actuaciones declaradas de interés social.
- Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
  - o Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
  - o Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.
  - o Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Para la determinación y concreción de dichos fines, habrá de estarse a la jurisprudencia resultante de las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en concreto en las sentencias nº 1214/2004, de 20 de julio; 1330/2009, de 18 de junio; 2155/2010, de 18 de noviembre; 1425/2011, de 29 de septiembre; 1811/2011 de 1 de diciembre; 865/2012, de 31 de mayo; 1070/2012, de 5 de julio; 306/2014 de 26 de marzo, así como la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1995. En esencia, todas ellas manifiestan la imposibilidad de que los Ayuntamientos conviertan el Patrimonio Municipal del Suelo en fuente de financiación de cualesquiera necesidades municipales.

Deberá reflejarse la descripción, detalle y finalidad del destino, para acreditar, con exactitud, que el tipo de inversión es o no conforme con el mandato de reinversión para la conservación, administración y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo, y habrá de tenerse en cuenta que la ejecución de redes de infraestructuras equivale a la creación e implantación de la concreta red de infraestructura, equipamiento y servicio público, y no a una mera renovación o reparación de las ya existentes.

El destino especificado en el pliego se concreta en redes de infraestructuras, y no a meras renovaciones o reparaciones de las ya existentes.

#### **F.- Sobre el expediente instruido**

El artículo 109 del Reglamento de Bienes señala que los bienes patrimoniales no podrán enajenarse cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto sin autorización de la Comunidad Autónoma. El art. 112 dispone que las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de las Corporaciones Locales y, por último, el art. 113 señala que antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación de los inmuebles se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde su fuere necesario o, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese.

En el presente caso figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid la citada parcela a favor del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el art. 113 del Reglamento de Bienes.

Consta informe de la Arquitecto Municipal relativo a la valoración de las parcela objeto de enajenación. Dicha valoración se considera adecuada y suficiente para establecer sobre la misma el tipo mínimo de licitación. No obstante, entre los criterios de adjudicación de la finca el precio tiene una ponderación del 90%, por lo que las ofertas que mejoren dicho presupuesto base de licitación fijado con el resultado de dicha valoración, tendrán las mayores posibilidades de resultar adjudicatarias del contrato. A dicho valor habrá de incrementarse el tipo de I.V.A. aplicable.

El importe del tipo de licitación no supera el 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto por lo que no es preceptiva la autorización de la Comunidad Autónoma, dándose cumplimiento a lo establecido en el art. 109 del Reglamento de Bienes, si bien sobre este extremo se pronunciará el informe de fiscalización que emita la Intervención el Ayuntamiento.

Consta el pliego de cláusulas administrativas particulares, el pliego de prescripciones técnicas y la propuesta de inicio por el titular del órgano competente. Habrá de incorporarse una vez que se emita, el informe de fiscalización.

Antes del dictamen que emita la Comisión Informativa, procede que se emita informe de fiscalización por la Intervención Municipal e informe por el Secretario Accidental”

7º.- Informe núm. 97/2019, suscrito por el Secretario Accidental, D. Andrés Jaramillo Martín, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

**“Asunto: “Enajenación de las Parcelas 38B y 41A del Sector VIII-4B El Cantizal”.**

#### **Antecedentes.**

- a) Propuesta de inicio del expediente del Concejal de Hacienda y Transparencia de 8 de noviembre de 2019.
- b) Informe de la Unidad Administrativa de Patrimonio 66/2019 de pertenencia al Patrimonio Municipal del Suelo.
- c) Certificación catastral descriptiva y grafica de 8 de noviembre de 2019.
- d) Informe Técnico de Valoración de la Parcela y viabilidad urbanística, suscrito por la Arquitecto Municipal de Planeamiento D<sup>a</sup> Ana María Venegas Valladares de 20 de noviembre de 2019.
- e) Pliego de Prescripciones Técnicas para la enajenación suscrito por la Arquitecto Municipal de Planeamiento D<sup>a</sup> Ana María Venegas Valladares de 20 de noviembre de 2019, donde se adjunta plano de fincas resultantes del proyecto de segregación y la normativa del Plan Parcial de aplicación.
- f) Pliego de Cláusulas administrativas particulares con sus anexos, suscrito por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica de 20 de noviembre de 2019.
- g) Informe del Director del Servicio de Coordinación Jurídica 860/2019.



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

**A.- Sobre la legislación aplicable: Es la siguiente:**

- 1) Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas
- 2) Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases de Régimen Local
- 3) Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 4) Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.
- 5) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid
- 6) Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- 7) El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- 8) El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- 9) Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid y sus modificaciones

**B.- Cuestiones previas.-**

Es objeto del informe el expediente de enajenación de dos parcelas incluidas en el Patrimonio Municipal del Suelo, por ello para su regulación debemos acudir a diversas leyes, destacando en primer lugar la legislación patrimonial de las entidades locales que esta constituida por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas en aquellos aspectos que tengan carácter básico y por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Sin ánimo exhaustivo las disposiciones más importantes de esta normativa viene constituida por los artículos 112 y siguientes del Reglamento de bienes, siendo el precepto más importante el que establece que "las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales".

Luego existe una remisión expresa de la legislación patrimonial a la legislación contractual, es decir a la Ley 9/2017 de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto a las normas preparatorias y al procedimiento de adjudicación.

Pero además, al tratarse de parcelas integrantes del patrimonio municipal del suelo, también le son aplicables con carácter preferente las disposiciones correspondientes de la normativa urbanística, en concreto la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que en sus artículos 173 y siguientes regula el régimen jurídico del mismo, destacando el primero de estos artículos que establece que el patrimonio público de suelo tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales

En segundo lugar debemos destacar el artículo 178, que respecto a los actos de disposición de estos bienes cuando estén clasificados como suelo urbano y urbanizable, podrán ser enajenados mediante concurso por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas.

Además, ese mismo artículo, establece que el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.

Luego el expediente que se tramite y que después analizaremos debe cumplir las disposiciones anteriores y también las que se regulan en cuanto a la preparación y adjudicación en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, siempre que no sean contrarias a las normas patrimoniales y urbanísticas que antes hemos mencionado y que prevalecen en los actos de disposición.

Decir además, que los fondos que se obtengan de la enajenación, serán fondos adscritos al patrimonio público del suelo (artículo 174.2 de la Ley del Suelo) y solo podrán destinarse a los fines que en el artículo 176 de la misma Ley se establecen.

**C.- Expediente de contratación de enajenación de parcela del PMS**

Según el artículo 113 del Reglamento de Bienes, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese. Aunque en el expediente figuran las fichas de inventario y certificaciones catastrales donde se describen perfectamente los bienes que se enajenan con la referencia de su inscripción registral, quizá sería necesario incorporar al expediente nota simple registral donde además de describirse la finca se indicasen las cargas o ausencia de las mismas que tuviesen las parcelas.

Junto a las fichas de inventario y certificaciones catastrales, figura en el expediente los informes técnicos de valoración de las parcelas, valorándose según los mismos en 5.989.629€ la 41A del Sector VIII-4B El Cantizal y 6.241.681€ la parcela 38B del Sector VIII-4B El Cantizal, estas cantidades serán el tipo mínimo de licitación y su valor se verá incrementado con el impuesto sobre el valor añadido que corresponda.

Figura también el Pliego de prescripciones técnicas donde se describe la finca y las determinaciones urbanísticas que les son de aplicación según el Plan Parcial del Sector VIII-4B siendo su calificación de Residencial Bloque abierto, Ordenanza Zonal 2 grado 1º, acompañándose los planos de alineaciones y rasantes y las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

Figura también el Pliego de condiciones administrativas y aunque según el mismo los contratos de compraventa están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley (artículo 9.2 de la LCSP), sin embargo el Reglamento de bienes y la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se remiten a la Legislación de contratos para su adjudicación.

La forma de adjudicación es el concurso y con varios criterios de adjudicación para dar cumplimiento al artículo 178.1. a) de la Ley del suelo.

Los criterios están relacionados con el objeto del contrato, prevaleciendo el precio (90%) sobre los criterios relacionados con la calidad de la oferta (10%) refiriéndose estos a la reducción del plazo del pago del precio y al compromiso de solicitud de licencia para la construcción de las viviendas en un plazo determinado. Todos estos criterios se valoran aplicando fórmulas proporcionales que garantizan que las ofertas sean evaluadas en condiciones de competencia efectiva y de igualdad sin que confieran un poder ilimitado a la administración

Se exige garantía provisional y definitiva y los criterios de solvencia económica y técnica elegidos se estiman como adecuados sin que se restrinja indebidamente la competencia.

El procedimiento de adjudicación es electrónico, con ello se cumplen las prescripciones formales de la LCSP, pudiendo presentar proposiciones cualquier persona física o jurídica que tenga capacidad y cumpla los criterios de solvencia, es decir el procedimiento es abierto y no requiere justificación.

Figura en el pliego la composición de la Mesa de Contratación, cumpliendo las prescripciones establecidas en el apartado séptimo de la disposición adicional segunda de la LCSP.

La formalización del contrato es mediante otorgamiento de escritura pública en el plazo de tres meses a contar desde la notificación del acuerdo de otorgamiento, siendo preceptivo el pago con carácter previo o simultáneo al otorgamiento.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre los efectos del contrato, cumplimiento y extinción, y así se establece en el pliego, nada dice sobre la posibilidad de impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo los actos de preparación y adjudicación del contrato, pero indudablemente deberá aparecer en la notificación de los acuerdos.

El órgano competente para la aprobación del expediente es el Pleno del Ayuntamiento, por superar el precio la cuantía establecida de 3.000.000€ (disposición adicional 2ª de la LCSP) y el quórum necesario será el de mayoría simple, siempre que no supere el 20% de los recursos ordinarios del presupuesto, cuestión que deberá analizar la Intervención en su informe.

Figura en el pliego una delegación de funciones del Pleno en favor de la Junta de Gobierno Local para la selección de oferta, la adjudicación y la resolución de incidencias, esta delegación es válida siempre y cuando no se requiera mayoría absoluta para adoptar los acuerdos y requerirá siempre el informe de la Comisión informativa correspondiente.

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente el expediente para la enajenación de las parcelas 38B y 41A del Sector VIII-4B El Cantizal, se deberá completar con el informe de fiscalización previa de Intervención, posteriormente se dictará resolución motivada del Pleno que es el órgano de contratación, previo informe de la Comisión Informativa, aprobando el mismo y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto”

8º.- Informe de control permanente, suscrito por suscrito por el Interventor General, D. Fernando Álvarez Rodríguez, y la TAG de Fiscalización, Dª Mercedes Bueno Vico, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, que textualmente dice:

“Asunto: Enajenación de la parcela 38-B del Sector VIII-4B, El Cantizal  
Tipo de licitación: **6.241.681,00 €**, **excluido IVA**.

#### INFORME DE CONTROL PERMANENTE

Recibido el expediente relativo a la enajenación de la parcela 38-B del Sector VIII-4B, El Cantizal, y de acuerdo con la siguiente,



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

Legislación y normativa aplicable:

- ✓ Ley 7/1985, reguladora de bases del Régimen Local.
- ✓ Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986.
- ✓ Real Decreto 2568/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y régimen jurídico de la Entidades Locales.
- ✓ Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- ✓ Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- ✓ Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, y su texto refundido aprobado por RDL 3/2011.
- ✓ Reglamento General de Contratación, aprobado por RD 1098/2001.
- ✓ R.D 1372/1986 por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las EELL.
- ✓ Ley 8/2007 del Suelo.
- ✓ Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.
- ✓ Ley 27/2013, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- ✓ Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las AAPP.
- ✓ Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público.
- ✓ RD 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.

Esta Intervención, de conformidad con los artículos 213<sup>5</sup> del Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y el 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tiene a bien emitir el siguiente,

**INFORME**

Del presente expediente, de conformidad con el Pliego de cláusulas administrativas particulares remitido, no deriva ningún reconocimiento de derechos ni la realización de gasto alguno para este Ayuntamiento, por lo que ese informe se emite en ejercicio de las funciones de “control permanente”, que ostenta esta Intervención, reguladas en el artículo 32<sup>6</sup> del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril. En él, por tanto, se verificará el cumplimiento de la normativa y procedimientos aplicables.

Con fecha 22 de noviembre el Concejal delegado de Hacienda y Transparencia, D. Enrique González Gutiérrez, propone la enajenación de la parcela 38-B del Sector VIII-4B, El Cantizal. Junto con la referida propuesta se incluye en el expediente:

-Informe Técnico y Pliego de cláusulas administrativas particulares del Director del Servicio de Coordinación jurídica, don Felipe Jimenez Andrés, de 20 de noviembre.

---

<sup>5</sup> **Artículo 213.** Control interno.

Se ejercerán en las Entidades Locales con la extensión y efectos que se determina en los artículos siguientes las funciones de control interno respecto de su gestión económica, de los organismos autónomos y de las sociedades mercantiles de ellas dependientes, en sus modalidades de función interventora, función de control financiero, incluida la auditoría de cuentas de las entidades que se determinen reglamentariamente, y función de control de la eficacia.

A propuesta del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, el Gobierno establecerá las normas sobre los procedimientos de control, metodología de aplicación, criterios de actuación, derechos y deberes del personal controlador y destinatarios de los informes de control, que se deberán seguir en el desarrollo de las funciones de control indicadas en el apartado anterior.

Los órganos interventores de las Entidades Locales remitirán con carácter anual a la Intervención General de la Administración del Estado un informe resumen de los resultados de los citados controles desarrollados en cada ejercicio, en el plazo y con el contenido que se regulen en las normas indicadas en el párrafo anterior.

<sup>6</sup> **Artículo 32. Ejecución de las actuaciones de control permanente.**

1. Los trabajos de control permanente se realizarán de forma continuada e incluirán las siguientes actuaciones:

- a) Verificación del cumplimiento de la normativa y procedimientos aplicables a los aspectos de la gestión económica a los que no se extiende la función interventora.
- b) Seguimiento de la ejecución presupuestaria y verificación del cumplimiento de los objetivos asignados.
- c) Comprobación de la planificación, gestión y situación de la tesorería.
- d) Las actuaciones previstas en las normas presupuestarias y reguladoras de la gestión económica del sector público local atribuidas al órgano interventor.
- e) Análisis de las operaciones y procedimientos, con el objeto de proporcionar una valoración de su racionalidad económico-financiera y su adecuación a los principios de buena gestión, a fin de detectar sus posibles deficiencias y proponer las recomendaciones en orden a la corrección de aquéllas.
- f) En la Entidad Local, verificar, mediante técnicas de auditoría, que los datos e información con trascendencia económica proporcionados por los órganos gestores como soporte de la información contable, reflejan razonablemente el resultado de las operaciones derivadas de su actividad económico-financiera.

-Informe del Técnico de Patrimonio, D<sup>a</sup> Esther Herranz Henríquez, de 11 de noviembre.

-Pliego de prescripciones técnicas e Informe Técnico de valoración de la parcela del Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup> Ana Venegas Valladares, de 18 y 20 de noviembre respectivamente.

El tipo de licitación se establece en **6.241.681,00 €, excluido IVA.**

Los ingresos ordinarios del Presupuesto General de 2019, prórroga del de 2017, ascienden a 92.835.343,13€, por lo que el 25% de los mismos es 23.208.835,78€ y el valor del contrato supone tan solo el 6,72%, por lo que no es necesaria la autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid, al no superar el tipo de licitación el 25 % de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal (art 109 RBEL).

No obstante, enajenada la parcela se deberá dar cuenta de dicha operación al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

El art 118 del RBEL determina como requisito previo a toda enajenación de un bien patrimonial, la existencia de una valoración técnica del mismo, que acredite fehacientemente su justiprecio. Y así consta en el expediente remitido (Informe de la Arquitecta Municipal). Asimismo el art 177 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid señala que las AAPP titulares de los patrimonios públicos del suelo llevarán un Registro de Explotación de estos, donde se haga constar entre otras cuestiones los bienes que lo integran, las enajenaciones y el destino final de los bienes.

La enajenación de la parcela se encuentra informada favorablemente por el Director del Servicio de Coordinación Jurídica con fecha 20 de noviembre y por el Secretario Accidental, D. Andrés Jaramillo Martín, de fecha 25 de noviembre. Asimismo se ha acreditado su inscripción en el Registro de la Propiedad y su deslinde.

El producto de esta enajenación está previsto en el Presupuesto General 2019 para financiar obras de infraestructuras que constituyan redes públicas de las definidas por el Art. 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, establece los principios de **sostenibilidad financiera**<sup>7</sup> (el cumplimiento de un periodo de pago dentro de los límites de la legislación como uno de los criterios de sostenibilidad, se añadió en la modificación de la LO 9/2013), así como de **eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos**<sup>8</sup>. Esta enajenación de bienes está incluida en las previsiones del Plan Presupuestario a Medio Plazo que se remitió al Ministerio de Hacienda y el 18 de abril y en la actualización realizada con las Líneas fundamentales del Presupuesto 2020, remitidas el 13 de septiembre, **por lo que contribuye a la sostenibilidad de esta Hacienda Local.**

**En conclusión** el expediente es adecuado a los objetivos que se pretende conseguir con el mismo y ajustado al ordenamiento jurídico.

El **órgano competente** para aprobar este expediente administrativo es el **Pleno Corporativo**, toda vez que, aunque solo represente el 6,45 % de los ingresos corrientes, supera los tres millones de euros establecidos por la disposición adicional segunda de la **LCSP**, debiendo ser dictaminado previamente por la Comisión Informativa correspondiente”

3º.- Propuesta de dictamen a la Comisión Informativa Hacienda, Especial de Cuentas y Recursos Humanos, suscrita por el Concejal Hacienda y Transparencia, D. Enrique González Gutiérrez, fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve.

4º.- Dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Hacienda, Especial de Cuentas y Recursos Humanos en sesión ordinaria celebrada el día doce de diciembre de dos mil diecinueve.

<sup>7</sup> **Artículo 4. Principio de sostenibilidad financiera**

1. Las actuaciones de las Administraciones Públicas y demás sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley estarán sujetas al principio de sostenibilidad financiera.

2. Se entenderá por sostenibilidad financiera la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial conforme a lo establecido en esta Ley, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea.

Se entiende que existe sostenibilidad de la deuda comercial, cuando el periodo medio de pago a los proveedores no supere el plazo máximo previsto en la normativa sobre morosidad.

<sup>8</sup> **Artículo 7. Principio de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.**

3. ... los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

El Ayuntamiento en Pleno, en votación ordinaria y por mayoría absoluta con **19 votos a favor** correspondientes: 12, a los Sres. del Grupo Municipal Popular, 5, a los Sres. del Grupo Municipal Ciudadanos Las Rozas, 2, a los Sres. del Grupo Municipal Vox Las Rozas de Madrid, **5 abstenciones, 4**, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Socialistas Las Rozas y 1 correspondiente al Grupo Municipal Unidad por Las Rozas, **acuerdan:**

1º.- Aprobar expediente de **enajenación, mediante procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación, de la parcela 38-B del Sector VIII 4B, El Cantizal.**, declarándose de tramitación ordinaria.

2º.- Aprobar los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas.

3º.- Convocar licitación mediante anuncio a insertar en el Boletín Oficial del Estado.

4º.- Destinar el producto de la enajenación, en caso de producirse, única y exclusivamente, al cumplimiento de los fines del patrimonio municipal del suelo.

Toma la palabra el **Sr. Alcalde- Presidente**, para proponer al Pleno la alteración del Orden del día para incluir en este punto uno nuevo.

“Modificar el Orden del día para aprobar la alteración del calendario aprobado en el Pleno de Constitución y llevar el Ordinario de Enero al día treinta y una segunda votación sobre el fondo del asunto”

Por asentimiento se aprueba la alteración del Orden del día.

Por asentimiento el Ayuntamiento Pleno aprueba la modificación de la fecha de celebración del Pleno Ordinario de Enero que pasaría a celebrarse el próximo 30 de enero de 2020.

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=1463820](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=1463820)

### **Parte de Control y Fiscalización**

4º.- *Dar cuenta de las Resoluciones de la Alcaldía-Presidencia. . (Ac.154/2019-PL)*

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=1520390](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=1520390)

Se da cuenta de las Resoluciones de la Alcaldía-Presidencia con números de registro del 4512 al 5033 de 2019, ambos inclusive.

El Ayuntamiento Pleno queda enterado.

**5º.- Dar cuenta de los Acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local. . (Ac.155/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=1528820](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=1528820)

Se da cuenta de las actas de la Junta de Gobierno Local celebradas los 31 de octubre, 8 y 15 de noviembre

El Ayuntamiento Pleno queda enterado.

**6º.- Moción presentada por el Grupo Municipal Unidas por Las Rozas, para garantizar la transparencia y fomentar la participación pública en el proceso de revisión del Plan General de Ordenación urbana de Las Rozas. . (Ac.156/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=1537980](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=1537980)

Dada cuenta de la moción presentada por el Grupo Municipal Unidas por Las Rozas, con Registro de Entrada en este Ayuntamiento núm. 30059 de fecha doce de diciembre de de dos mil diecinueve, incluida en la enmienda del Grupo Municipal Socialistas es del tenor literal siguiente

**"MOCIÓN PARA GARANTIZAR LA TRANSPARENCIA Y FOMENTAR LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL PROCESO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:  
ACUERDOS**

*En base a lo expuesto y en su virtud, el Grupo Municipal de Unidas Por Las Rozas, en el Ayuntamiento de Las Rozas eleva al Pleno el siguiente*

**ACUERDO para que sea considerado en este Pleno Municipal:**

*Conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es el instrumento básicos para formular las políticas urbanísticas municipales. Pero la aprobación de un nuevo PGOU trasciende con mucho sus aspectos técnicos o meramente urbanísticos, tanto por su amplísimo horizonte temporal (25 años en el caso del PGOU actual), como porque, como se establece en el marco legislativo 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), regula ni más ni menos que naturaleza política en la que, lógicamente y como establece el legislador, los vecinos de Las Rozas tienen el derecho a "participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación", del Plan (art. 5 R.D.L. 7/2015).*

*Para ello, las decisiones que se toman al redactar un PGOU tienen implicaciones sobre factores tan importantes como la movilidad, los equipamientos públicos, la protección de los espacios naturales, la conservación del patrimonio o los límites de desarrollo urbanístico. En ese sentido, el nuevo PGOU podría optar por ser continuista con el modelo expansivo del PGOU vigente o apostar por corregir los desequilibrios del mismo, cambiando el modelo de ciudad. Ello implica tomas de decisión de naturaleza política en la que, lógicamente y como establece el legislador, los vecinos de Las Rozas tienen el derecho a "participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación", del Plan (art. 5 R.D.L. 7/2015).*

*El Plan General de Ordenación Urbana vigente data de 1994. Por el camino ha sufrido más de 20 modificaciones puntuales, con un intento de revisión entre 2004 y 2010 que fue paralizado por la Comunidad de Madrid por sus diversas irregularidades ambientales y urbanísticas.*

*La realidad habitual del municipio ha demostrado que los problemas derivados de la mala planificación urbanística se reflejan en el día a día; en; todavía en. 2019, una movilidad peatonal dificultada de obstáculos y barreras, en un transporte público que difícilmente puede dar servicio a una ciudad tan dispersa, en la congestión derivada de una ciudad tan dependiente del automóvil, o en particular, en el déficit de protección de los espacios*



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

*naturales, en un crecimiento excesivo debido a políticas de construcción priorizadas a toda costa, en la falta de cohesión entre barrios y núcleos poblacionales, en la falta de vivienda asequible para nuestros jóvenes o en el todavía ausente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En buena medida, dichos problemas tienen que ver con el desarrollo y la vigencia de un Plan totalmente obsoleto, superado con creces y que ha derivado en un modelo de ciudad expansivo, alejado de las necesidades sociales y de los niveles de protección medioambiental adecuados.*

*Hace unas semanas el Gobierno del PP ha puesto en marcha un concurso para contratar al equipo redactor encargado de elaborar un nuevo Plan General de Ordenación urbana para las Rozas con un horizonte temporal situado en el año 2023.*

*La tramitación administrativa de este Plan es un proceso complejo que implicará varias fases (Diagnóstico-Avance- Aprobación inicial Aprobación provisional) que se prolongarán a lo largo de varios años. La normativa obliga a establecer al menos tres períodos de información pública para la recogida de sugerencias y alegaciones, en los, que cualquier vecino/a, organización o asociación puede presentar alegaciones o sugerencias, que serán entregadas al equipo redactor y que es quien decidirá junto con el Equipo de Gobierno el nuevo, modelo urbanístico. Semanas atrás se inició el período de recogida de sugerencias previas que está abierto hasta el 7 de enero.*

*Como se ha hecho patente más arriba, el PGOU ya a determinar el futuro y el alcance de aspectos cruciales para el municipio durante muchos años, razón por la que debe apostarse por un nuevo modelo de ciudad que responda al interés general y refleje lo que quieren los vecinos y las vecinas de las Rozas y no solo los "lobbies" o grupos de interés o lo que decidan los técnicos.*

*Desde Unidas Por Las Rozas consideramos que para asegurar que verdaderamente el Plan General responda a las necesidades de los vecinos y parta de una visión ampliamente compartida, es preciso ir más allá de los mínimos de "Información pública" que marca la ley, poniendo en marcha desde el Ayuntamiento medidas, destinadas a garantizar que la tramitación del nuevo PGOU se haga con la máxima transparencia y participación, ampliando la información disponible y los plazos legales. Para ello, proponemos articular mecanismos adicionales a los que establece el marco normativo que permitan recabar la experiencia y las propuestas del máximo posible de sectores representativos de la población.*

*En este sentido nos parece fundamental hacer un esfuerzo, para implicar en el proceso a entidades como los Centros de Mayores, las Ampas, los consejos sectoriales, las entidades deportivas, las asociaciones medioambientales... Y, por supuesto, de todos los vecinos y vecinas del municipio que quieran participar a título individual.*

*El objetivo de esta moción es establecer mecanismos e instrumentos para asegurar información completa a la ciudadanía; de modo que con conocimiento de causa sepa en qué medida les afecta este proceso y puedan involucrarse de forma activa. En esta línea van nuestras aportaciones, porque creemos que las fases legales adolecen de mecanismos y plazos temporales insuficientes y breves. No reciben una difusión amplia ni se ilegal a la ciudadanía que suele desconocer en su generalidad estos procesos, ó pesar de las implicaciones que tiene. Hay que diferenciar entre los trámites de información y exposición pública y la canalización social. Creemos que agarrarse a esta legalidad estricto censo nos deja un campo muy pobre y no permite la activación de un universo vecinal amplio. Por eso, consideramos fundamental un mayor grado de implicación y de esfuerzo por parte de la administración municipal por comunicar, informar y llegar al máximo de vecinos y vecinas posible. El ayuntamiento cuenta ya con algunas de dichas vías (como es la página web o la revista municipal), consiste en utilizarlas como se hace para difundir otro tipo de cuestiones, y otros instrumentos deben crearse y serán un complemento idóneo para universalizar el PGOU.*

#### **ACUERDOS**

*En base a lo expuesto y en su virtud, el Grupo Municipal de Unidas Por Las Rozas, en el Ayuntamiento de Las Rozas eleva al Pleno el siguiente ACUERDO para que sea considerado en este Pleno Municipal:*

*Instar al equipo de gobierno a:*

*1. Articular los siguientes mecanismos para reforzar la transparencia e información en el nuevo PGOU, superando el constreñido marco legal de herramientas y plazos establecidos para la información pública y que establezcan una base sólida para la participación, adoptando las siguientes medidas:*

*1. Difusión de información sobre el proceso y sus distintas fases a través de los medios municipales: redes, web, boletín, notas de prensa...*

*2. Publicación adicional de un amplio folleto divulgativo en el que, previamente a la primera fase de información pública se informe sobre el nuevo PGOU y permita comprender a la ciudadanía sin conocimientos técnicos la visión y misión de partida, los objetivos generales; las principales líneas estratégicas, las alternativas de ordenación, las implicaciones que tiene, así como las vías de participación pública.*

*3. Establecimiento de un área específica de transparencia en la página web municipal en la que esté disponible toda la información y documentación del proceso durante toda su tramitación.*

2. Realización, de una Encuesta previa dirigida a todos los vecinos de Las Rozas, para recabar opiniones y sugerencias durante la fase de Diagnóstico y Avance del procedimiento de redacción, que ofrezca " datos para llegar a establecer una visión o ^modelo de ciudad, lo más ampliamente compartido posible.

3. Organización de Jornadas de trabajo grupal con metodologías avanzadas y adecuadas a cada grupo (Delphi, etc.) en ambas fases de información pública del Plan, con los agentes sociales, organizaciones y entidades representativas de la vida municipal (Centros de mayores, Ampas, consejos sectoriales,, entidades deportivas, asociaciones medioambientales, etc.), que sirvan para que, más allá de los fríos datos, los redactores del Plan General, puedan recoger sus necesidades como colectivo y sus experiencias de valor incalculable.

4. Ampliación de los plazos reglamentarios de información Pública, para facilitare desarrollo de las medidas anteriores.

5. Realizar los debates necesarios en el seno de las Comisiones del Ayuntamiento a fin de consensuar el Plan y los criterios del Plan General con todos los concejales.

Dar máxima difusión a la ciudadanía con todos los medios que existen a disposición de este Ayuntamiento.

Hacer un esfuerzo para que los técnicos expliquen el profuso Plan General que hayan realizado. En primer lugar a todos los concejales; a fin de que todos adquieran el máximo conocimiento del mismo.

#### Votación de acuerdo por puntos:

**Votación del Punto 1: 10, Votos a favor:** 5, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Ciudadanos, 4, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Socialistas Las Rozas y 1, correspondiente al Grupo Municipal Unidas por Las Rozas, **12 votos en contra**, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Popular, y **2 abstenciones**, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Vox Las Rozas.

**Votación del Punto 2: 10, Votos a favor:** 5, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Ciudadanos, 4, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Socialistas Las Rozas y 1, correspondiente al Grupo Municipal Unidas por Las Rozas, **14 votos en contra**, 12, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Popular, y 2, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Vox Las Rozas.

**Votación del Punto 3: 5, Votos a favor:** 4, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Socialistas Las Rozas y 1, correspondiente al Grupo Municipal Unidas por Las Rozas, **19 votos en contra**, 12, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Popular, 5, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Ciudadanos y 2, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Vox Las Rozas.

**Votación del Punto 4: 10 votos a favor:** 5, correspondientes al Grupo Municipal Ciudadanos Las Rozas, 4, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Socialistas Las Rozas y 1 correspondiente al Grupo Municipal Unidas por Las Rozas, **14 votos en contra**, 12, correspondientes al Grupo Municipal Popular y 2, correspondientes al Grupo Municipal Vox Las Rozas.

**Votación del Punto 5: 10 votos a favor:** 5, correspondientes al Grupo Municipal Ciudadanos Las Rozas, 4, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Socialistas Las Rozas y 1 correspondiente al Grupo Municipal Unidas por Las Rozas, **12 votos en contra**, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Popular y **2 abstenciones**, correspondientes a los Sres. del Grupo Municipal Vox las Rozas.

En consecuencia, el Ayuntamiento Pleno por las mayorías anteriormente indicadas, **rechaza** la moción presentada por el Grupo Municipal Unidas por Las Rozas,



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

para garantizar la transparencia y fomentar la participación pública en el proceso de revisión del Plan General de Ordenación urbana de Las Rozas.

**7º.- Moción presentada por el Grupo Municipal Vox Las Rozas, relativa a Planes Estratégico de adecuación de edificios y creación de nuevas plazas residenciales para mayores en el municipio de Las Rozas. . (Ac.157/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO DE LAS ROZAS PLENO 19122019&time=3665590](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=3665590)

Dada cuenta de la moción presentada por el Grupo Municipal Vox Las Rozas, con Registro de Entrada en este Ayuntamiento núm. 30035 de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, incluyendo la enmienda de sustitución presentada “in voce” por el Grupo Municipal Popular, quedando del tenor literal siguiente

*“PLANES ESTRATEGICO DE ADECUACION DE EDIFICIOS Y CREACION DE NUEVAS PLAZAS RESIDENCIALES PARA MAYORES EN EL MUNICIPIO DE LAS ROZAS*

*EXPOSICIÓN DE MOTIVOS*

*Nuestro municipio de Las Rozas de Madrid pasara este próximo año 2020 de los 100.000 habitantes, cifra que le consolida como la ciudad más poblada de la A6, somos uno de los municipios más prósperos de la CAM, y según el Ministerio de Hacienda llevamos 10 años situados entre los 10 municipios más ricos de España.*

*Durante los próximos años afrontamos el nuevo Plan General de Ordenación Urbana que sustituirá al PGOU de 1994 y que se estima finalice antes de 2023 y que tras 27 modificaciones puntuales regule de modo definitivo los usos del suelo aun disponibles con una perspectiva global y a largo plazo, contemplando las modificaciones y adaptaciones para adecuarlo al crecimiento de la ciudad. En este documento el Ayuntamiento dejara previsto un Proyecto integral de nuestra ciudad.*

*Será en este nuevo proyecto de ciudad donde los roceños tendremos la posibilidad de plantear que ciudad queremos, su estrategia de crecimiento y urbanística, por eso el nuevo P.G.O.U. debe estar acompañado de un análisis de necesidades futuras del ciudadano, que no solo planifique en el cómo se va a áctuar sobre el suelo, sino en cómo adaptar nuestras calles, parques, edificios e instalaciones actuales a las demandas del vecino que envejecerá y vivirá aquí dentro de unos años.*

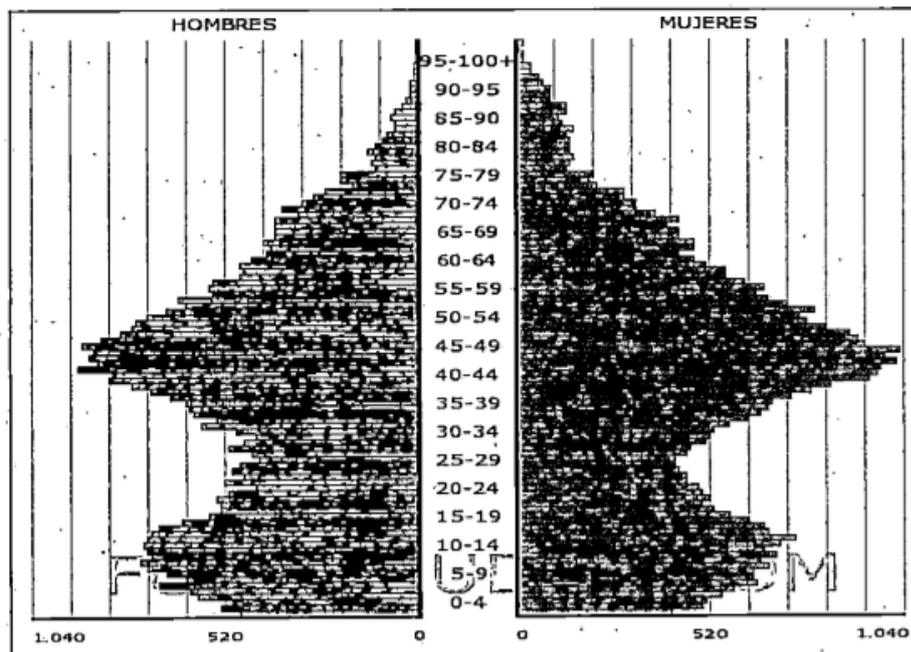
*Y es en este punto donde debemos empezar a trabajar de manera urgente.*

*La base de estudio para planificar que estrategia seguir a la hora de desarrollar nuevas actuaciones para los Mayores de Las Rozas debe ser la Pirámide Demográfica, el peso actual de cada franja de edad y por supuesto la proyección a varios años.*

*La pirámide demográfica 2018 en grandes números estaba así:*

*FRANJA 1. Vecinos entre 0 y 10 años: 12.000 habitantes  
FRANJA 2. Vecinos entre 11 y 20 años: 12.500 habitantes  
FRANJA 3. Vecinos entre 21 y 30 años: 13.500 habitantes  
FRANJA 4. Vecinos entre 31 y 40 años: 13.500 habitantes  
FRANJA 5. Vecinos entre 41 y 50 años: 18.200 habitantes  
FRANJA 6. Vecinos entre 51 y 60 años: 12.600 habitantes  
FRANJA 7. Vecinos entre 61 y 70 años: 8.500 habitantes  
FRANJA 8. Vecinos mayores de 70 años: 6.500 habitantes*

### POBLACION - Las Rozas de Madrid - 2018



Poblacion Total en el Municipio: 95.550

Poblacion Hombres: 46.246

Poblacion Mujeres: 49.304

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Con una esperanza de vida cada vez mayor y simplemente extrapolando las franjas y aplicando un corrector, será a partir del año 2030 cuando los incrementos de las franjas mas altas de la pirámide harán que haya una grandísima demanda de usuarios en Servicios Sociales y Movilidad Adaptada debido al cada vez mayor peso demográfico de las Franjas 6, 7 y 8.

La previsión estimada de usuarios para el año 2030 quedaría así:

FRANJA 6. Vecinos entre 51 y 60 años: 24.000 habitantes FRANJA 7. Vecinos entre 61 y 70 años: 17.500 habitantes FRANJA 8. Vecinos mayores de 70 años: 9.500 habitantes

Para ese año 2030 y según esta proyección, la población comprendida entre los 61 y los 100 años se estima que podría llegar a ser de unas 27.000 personas por las 15.000 actuales... y subiendo, ya que la FRANJA 6 en los próximos 10 años doblaría estas cifras. Es decir pasaríamos de tener de un 12% a un 23% de la población (antes del PGOU) en esa franja de edad... . . .

Para atender las necesidades lúdicas y, sociales de nuestros mayores contamos actualmente con 2 Centros de Mayores de Municipio en Las Rozas, ubicados en los distritos Centro y Norte.

En el Distrito Centro tenemos El Baile ubicado en el Centro del Pueblo (Calle Real con Calle Cruces) y reformado hace algunos años, cuenta con casi 5500 socios y debido a su gran demanda de actividades y talleres se encuentra al límite de capacidad para poder admitir nuevos usuarios en el espacio actual.

En el Distrito Norte está el Centro de mayores El Parque en Las Matas con más de 1400 socios, inaugurado en 1983 y ubicado dentro de este barrio cuenta con un pequeño edificio de algo mas de 400m2 en dos alturas y al que se le hizo una pequeña ampliación de aseos y cocina el pasado año, pero que-al tener doble planta sigue sin tener accesibilidad interior completa estando por ello muy limitado de espacio para crear nuevos talleres y actividades.

El Distrito Sur NO cuenta aún con .un Centro de Mayores, por lo que los vecinos que viven en este distrito no tienen posibilidad de acudir a ningún centro Municipal de cercanía y dependen para cualquier desplazamiento del transporte público o privado.

Atendiendo a las cifras oficiales tenemos 6900 socios entre ambos centros sobre una población total de 15.000 personas mayores, es decir casi la mitad de los roceños mayores de 60 años son usuarios de estos centros... esto nos deja un panorama desalentador respecto a los recursos actuales y las necesidades inmediatas, más teniendo en cuenta los crecimientos futuros y el envejecimiento acelerado en zonas concretas ya asentadas

Simplemente por estas cifras necesitaríamos en la próxima década duplicar el número de plazas y por supuesto crear nuevos Centros simplemente para absorber lo estimado, pero claro esto sin contar con lo que llegará en 20 años... el BabyBoom de los 70 nos colapsará... Pero cuando los roceños que nacimos a finales de los 60 y durante los años 70



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

*lleguemos a la jubilación, el 35% de los vecinos de Las Rozas seremos usuarios de estos edificios y servicios, es decir algo más de 35.000 vecinos seremos mayores...*

*El problema es que actualmente contamos con edificios contruidos hace más de 20 años y pensados en aquel momento para un pueblo que llegaba apenas a los 50.000 habitantes y con expectativas de crecer en barrios de gente muy joven, pero el tiempo ha pasado y estos edificios están actualmente envejecidos y faltos de espacio.*

*Ambos edificios han sido recientemente reformados, pero sus lavados de cara no contemplaron actuaciones profundas y las adaptaciones de accesibilidad obligadas por el código C.T.E. en el RD173/2010 de 19 de Febrero. Esta adaptación de accesibilidad marcada en el SUA9 debe cumplirse en edificios de Pública concurrencia, tanto en Uso Público como en Residencial Público de manera obligada desde hace ya casi una década... Lo que hace que la inversión sea tan necesaria como obligada.*

*Pero esto es solo en lo referente a los centros sociales lúdicos, respecto a necesidades de apoyo a la familia como centros de Día y edificios residenciales para mayores contamos con:*

*1. Residencia Reina Sofía. Titularidad pública (CAM) y 504 plazas todas concertadas y ubicado en Distrito Centro. 2. Residencia Vitalia. Centro Concertado.-Cuenta con 246 plazas (184 concertadas) y 40 de centro de día (estancia diurna). Distrito Centro 3. Centro de Día Vitalia Las Rozas. Centro Concertado. 100 plazas. Distrito Centro 4. Residencia Las Matas. Centro Concertado. 177 plazas. Distrito Norte 5. Residencia Montesalud Molino de la Hoz. Centro concertado. 150 plazas. Distrito Sur 6. Residencia Orfea. Montecillo. Privada/Concertada. 180 en residencia y 40 en centro de día. Distrito Centro 7. Residencia Orfea. Punta Galea. Privada/Concertada. 162 plazas y 40 en centro de día.*

*Distrito Norte 8. Residencia Sanitas. Punta Galea. Privada 128 plazas. Distrito Norte 9. Centro de Día Alus Salud. Centro de día autorizado por CAM. Distrito Sur*

*En total algo más de 1400 plazas en residencia y menos de 380 plazas en Centros de Día.*

*Actualmente todas estas plazas se encuentran con lista de espera desde hace años...*

*Pero es que hay que incidir de nuevo en que debido a la dispersión de nuestros barrios y a los problemas de transporte derivados de la dependencia directa de las administraciones central y regional cada vez más endeudadas, hacen que a corto plazo sea necesario plantearse un Plan Especifico de Inversiones en Servicios Sociales para Nuevos Barrios. (PEISS Las Rozas)*

*Este plan de inversiones tiene que tener 3 objetivos y un fin común:*

*1. Buscar y reservar terrenos dotacionales en el nuevo P.G.O.U. para los nuevos Centros de Mayores y Centros de Día en ubicaciones más cercanas a los vecinos de los 3 Distritos y fijar una estrategia de árbol para dotaciones en los barrios periféricos. 2. Instar a la CAM para invertir en nuevas Plazas de manera urgente y acorde al envejecimiento esperado, adelantándonos al problema antes de que sea tarde 3. Desarrollar una estrategia de apoyo a la inversión privada que ayude a soportar dichas inversiones y diversifique la oferta final*

*El Fin Común es simplemente dotar a nuestro Municipio de los servicios que necesitará a corto y medio plazo para atender a sus vecinos y contribuyentes. Para conseguirlo es necesario dotar a los Presupuestos Municipales de recursos económicos reales, con asignación y partidas presupuestarias detalladas que permitan afrontar estas inversiones desde esta legislatura con total garantía de ejecución.*

*Ante todo esto es importante planificar a corto plazo un Plan de choque para actuar sobre lo que ya tenemos y preparar una estrategia de inversión a medio plazo para empezar a preparar las inversiones de los próximos años....*

*Vivimos en una ciudad joven pero que envejece y para adecuarnos debemos empezar a pensar ya en invertir pero sobre todo, en cómo pagar todas estas inversiones*

*Por todo lo expuesto instamos a este Pleno a llegar a los siguientes acuerdos:*

#### **ACUERDOS**

*Por todo lo anteriormente expuesto, solicitamos el apoyo del Pleno del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid para comenzar a trabajar en las siguientes medidas urgentes:*

*1º. Dentro del Plan Plurianual de Inversiones que se incluye en el Presupuesto de Presupuestos Municipales para 2020 se destinarán los 500.000 € de la anualidad de 2020 de la aplicación 102 4590 63300 para la adecuación del edificio del Centro de mayores del Parque a las necesidades actuales de uso y actividad CTE e igualmente se destinarán de esta aplicación presupuestaria dentro del Plan Plurianual 100.000 € para adecuar el Centro de Mayores "El Baile" a las necesidades actuales y al SUA9.*

*2. Crear un grupo de trabajo integrado por representantes de todos los grupos municipales para elaborar un plan para la consecución de inversiones públicas y privadas que incrementen el número de plazas residenciales y ocupacionales a medio y largo plazo de acuerdo con la Comunidad de Madrid, dando prioridad en el Plan de Trabajo a negociar con la Comunidad de Madrid la reforma de la Residencia Reina Sofía, de acuerdo, con nuestras necesidades actuales y futuras y su dotación de los presupuestos de la Comunidad de Madrid para 2021.*

*3. Reservar un Terreno dotacional en Distrito Sur en el nuevo P.G.O.U. para la construcción a corto plazo de un tercer Centro de Mayores.*

**El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y unanimidad acuerda aprobar la moción presentada por el Grupo Municipal Vox Las Rozas "Planes estratégicos de adecuación de edificios y creación de nuevas plazas residenciales para mayores en el municipio de Las Rozas".**

**8º.- Moción presentada por el Grupo Municipal Socialista Las Rozas, para la reducción de precios para la práctica de actividades deportivas de personas con discapacidad y vecinos y familias con rentas bajas en Las Rozas de Madrid. . (Ac.158/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=5882150](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=5882150)

Toma la palabra el Sr. Alcalde, exponiendo que el Grupo Municipal Socialista de Las Rozas, ha procedido a la retirada de la moción presentada.

**9º.- Moción presentada por el Grupo Municipal Ciudadanos Las Rozas, para mejorar la calidad de vida de los mayores y especialmente de las personas que viven en una situación de soledad. . (Ac.159/2019-PL)**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COMPLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=5898860](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COMPLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=5898860)

Dada cuenta de la moción presentada por el Grupo Municipal Ciudadanos Las Rozas, con Registro de Entrada en este Ayuntamiento núm. 29998 de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, incluyendo la enmienda “in voce” de sustitución presentada por el Grupo Municipal Popular y la enmienda “in voce” de adición presentada por el Grupo Municipal Socialistas Las Rozas, quedando del tenor literal siguiente

**“MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS LAS ROZAS PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE LOS MAYORES Y ESPECIALMENTE DE LAS PERSONAS QUE VIVEN EN UNA SITUACIÓN DE SOLEDAD.**

**1. EXPOSICION DE MOTIVOS**

*La esperanza de vida se ha ido incrementando en todo el mundo. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), en el año, 2020, por primera vez en la historia de la franja de personas mayores de 60 años superará a la de menores de 5 años, y en 2050, la población mayor de 60 años llegará a los 2000 millones, frente a los 841 millones que hay en la actualidad.*

*Este envejecimiento progresivo de la población, unido al crecimiento de los hogares unipersonales respecto de los modelos de familias numerosas tal y como las conocíamos, y que han descendido notablemente comparado con varias décadas atrás. Tiene el añadido del cambio en la manera de relacionarse que se produce con la llegada de las nuevas tecnologías, favorable en muchos aspectos gracias al Internet de las cosas, pero que en otros muchos casos provocan que la soledad se propague en toda la sociedad, afectando también a las personas mayores.*

*El envejecimiento, ligado al avance de la medicina y de la calidad de vida, es un éxito que debe acompañarse de derechos y de servicios para estas personas. Es una realidad que hay que asumir y que debemos afrontar. Reino Unido llegó a convertirlo en un asunto de Estado anunciando la creación de un Ministerio de la Soledad, el pasado mes de enero.*

*Creemos que es necesario dar un paso más en la política municipal de atención al colectivo de mayores, creemos que la información les debe llegar más y mejor, sin que sean ellos los que tengan que ir a buscarla por lo que traemos a Pleno un conjunto de medidas para*



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

*promover una vida social activa y mejorar la asistencia y coordinación del Ayuntamiento hacia nuestros mayores, especialmente por aquellos que viven solos.*

*Teniendo presente todo lo anterior, Ciudadanos Las Rozas considera que debería existir un plan municipal específico para mejorar la calidad de las personas mayores en las Rozas, que incluya, al menos, las siguientes medidas:*

*1. La Creación de Atención al Mayor en el Ayuntamiento de Las Rozas, para prestar asesoramiento e información. Podría plantearse la posibilidad de que fuera una "oficina itinerante" con el fin de dar cobertura en todos los barrios.*

*2. Enriquecer la sección dedicada en la web municipal a las personas mayores, que facilite de forma sencilla toda la información relevante para este colectivo, como el horario y ubicación de la Oficina de Atención al mayor expresada previamente o centros a los que puede acudir y actividades de interés.*

*3. Elaboración de un censo municipal voluntario que ayude a determinar, localizar y posteriormente ofrecer un seguimiento, a los mayores que residen solos en el municipio. Consideramos que este trabajo debería realizarse en coordinación con las distintas entidades, asociaciones y centros de mayores de Las Rozas y Las Matas, así como compartiendo información con las fuerzas y cuerpos de seguridad que detectan los casos en los que ya ha ocurrido un accidente, e incluso con los médicos de los ambulatorios "que son quizá los que mejor conocen el estado de las personas mayores. Un censo en el que incluso podría apuntarse voluntariamente la gente a propuesta de una carta enviada desde el Ayuntamiento al cumplir, por ejemplo, 65 años.*

*4. Desarrollo de campañas para poner en valor el necesario protagonismo de los mayores en nuestra sociedad, hacerlos partícipes y que ellos den ideas, con el fin de que los roceños de todas las edades entiendan que la tercera edad es una etapa más, dentro del proceso vital de la persona y que tienen un importante papel en la sociedad.*

*5. Desarrollo de campañas de buen trato a los mayores, para que todos seamos responsables de estar atentos, especialmente a los que viven solos. Tenemos que damos cuenta de que también son nuestra responsabilidad porque el sistema no es capaz de abarcar todo. Campañas para que sepan que si les pasa algo estamos detrás para ayudarlos, con redes informales de apoyo, con voluntarios en los barrios.*

*6. Desarrollo de un estudio y análisis sobre las necesidades de atención a las personas mayores, considerando la ampliación de espacios para este colectivo, teniendo en cuenta la falta y necesidad de plazas residenciales. El estudio que se propone deberá incluir un análisis con las posibilidades de financiación y solicitud de ayudas y subvenciones para la ampliación de espacios.*

*Este plan, podría contemplar y/o combinarse con las actividades que ya se realizan desde Servicios Sociales y con aquellas que promueven la participación activa de los mayores. También podría coordinarse y buscar fórmulas de colaboración con las entidades que realizan labores relacionadas como Cruz Roja, Cáritas, etc.*

#### **ACUERDOS**

*1º.- Elaborar un estudio para el desarrollo de un plan específico que mejora la calidad de vida y combatir la soledad no deseada en el Colectivo de Mayores de Las Rozas. Dicho Plan contará entre sus medidas las anunciadas en la exposición de motivos y se dotará presupuestariamente cuando sea aprobado.*

*2º.- Incorporar el programa "No estés solo en Navidad", dirigido a personas mayores de 65 años, pensionistas, personas con invalidez, jubilados o viudas de más de 60 años que no cuenten con compañía para la temporada navideña.*

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y **unanimidad** acuerda aprobar la moción presentada por el Grupo Municipal Ciudadanos Las Rozas, para mejorar la calidad de vida de los Mayores y especialmente de las personas que viven en una situación de soledad.

### **10º.- Ruegos y preguntas.**

[http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id\\_VIDEO\\_COM\\_PLETO\\_AYTO\\_DE\\_LAS\\_ROZAS\\_PLENO\\_19122019&time=7513470](http://aytolasrozas.etiqmediasites.com/front/explorar/interactivo.php?video=id_VIDEO_COM_PLETO_AYTO_DE_LAS_ROZAS_PLENO_19122019&time=7513470)

#### **GRUPO MUNICIPAL UNIDAD POR LAS ROZAS**

1º. ¿Qué planes tiene el equipo de Gobierno local respecto a la continuidad de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMGV)?

#### **GRUPO MUNICIPAL VOX LAS ROZAS**

2º.- ¿Nos puede explicar y detallar cuál es el protocolo de actuación de este servicio ante una llamada de emergencia sanitaria y si no cree que se podría mejorar la información que tienen los vecinos respecto a cómo ponerse en contacto con el mismo cuando así lo necesite?

3º.- Nos gustaría saber por qué el Ayuntamiento vuelve a licitar por libre concurrencia un servicio que lleva siendo deficitario y que en el nuevo contrato lo sigue siendo, aun sabiendo de antemano que ni siquiera va a cubrir el coste del mismo. (servicio de grúa municipal)

#### **GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTAS LAS ROZAS**

4º.- ¿Qué medidas está tomando el Ayuntamiento de Las Rozas para afrontar a nivel local el cambio climático? ¿Hay iniciativas relativas a la generación local de energía verde?

5º.- ¿Qué importancia dan el Alcalde y su equipo al artículo 1.1 de la Constitución Española y los valores en él recogidos?

6º.- ¿Qué competencias ha asumido el Ayuntamiento y cuáles mantiene la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación El Golf en la gestión de los servicios y mantenimiento en la zona de la urbanización que lleva el mismo nombre?

7º.- ¿Qué medidas tienen previsto aplicar desde el equipo de gobierno del PP en caso de que se confirme la existencia de construcciones sin licencia en la parcela con referencia catastral 4189001VK2838N?

#### **GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS LA ROZAS**

8º.- ¿Tiene el equipo de gobierno previsto algún plan que implantar el autoconsumo en los edificios municipales?



**Ayuntamiento  
de  
Las Rozas de Madrid**

9º.- ¿Cuáles son los motivos de los retrasos de tres meses en el pago de la facturas a “Sima deporte y ocio”?

10º.- Si finalmente no se vuelve a sacar a concurso el pliego de contrato de basuras, ¿cómo se va a poner en marcha el centro de control en el que venimos trabajando conjuntamente para el nuevo pliego de basuras que se iba a licitar?

11º.- Nos gustaría conocer cuáles son las áreas a priorizar en el proyecto “Smart City” (innovación, movilidad, mejoras en plataformas digitales, etc...) Y si se elaborará un plan de trabajo que cuente con los recursos humanos y procedimientos necesarios con el fin de dotar de agilidad en la ejecución del mismo.

12º.- ¿Nos podría informar si tiene pensado hacer para el año 2020 la exposición sobre la historia de Las Rozas? Si es afirmativo, ¿para qué fecha y que acciones se harán para que todos los colegios asistan?

Y no habiendo por consiguiente más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde-Presidente levantó la sesión, siendo las 17:35 horas del día indicado, de todo lo que como Secretario Accidental, doy fe.

EL ALCALDE,