

OAJGL

En Pozuelo de Alarcón, siendo las **diecisiete horas del 18 de octubre de dos mil diecisiete**, se reúnen en Alcaldía, al objeto de celebrar **sesión ordinaria** de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL bajo la presidencia de la **Sra. Alcaldesa**, los miembros que a continuación se expresan:

D^a. Isabel Pita Cañas
D. Pablo Gil Alonso
D. Eduardo Oria de Rueda Elorriaga
D^a. Paloma Tejero Toledo

D^a. Beatriz Pérez Abraham, actuando como Concejal-Secretaria.

Asiste como invitado, D. (.../...), Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.

Previa comprobación de la existencia del quórum necesario establecido en el artículo 47.1 del ROGA, para su válida celebración, la Sra. Presidenta declara abierta la sesión y comienzan a tratarse los asuntos comprendidos en el **ORDEN DEL DÍA**:

1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

No formulándose objeciones al borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada el 11 de octubre de 2017, se **aprueba** por unanimidad.

PROPUESTAS DEL ÁREA DE GOBIERNO DE ALCALDÍA

2. SOLICITUDES DE INFORMACIÓN DE LOS CONCEJALES SI LAS HUBIERE (ARTS.11 Y 12 ROP).

Este punto del orden del día ha sido examinado en la sesión de 16 de octubre de 2017 de la Comisión General de Coordinación, procediendo por los miembros de la Junta de Gobierno Local al examen de la siguiente solicitud:

- *De D. Adolfo Moreno Fraile, concejal portavoz del Grupo Municipal Ciudadanos, con número de entrada en el Registro General del Ayuntamiento 39237/2017, en la que solicita copia en formato Excel o similar, de la pirámide de edad, por secciones estadísticas y distritos censales.*

Tras su examen, se **ACUERDA**, en votación ordinaria y por unanimidad de los miembros presentes, lo siguiente:

- *En relación con el escrito 39237/2017, desestimar la solicitud al no reunir los requisitos establecidos en el artículo 12 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en relación con el artículo 77 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por cuanto que el objeto de la información no obra en los términos solicitados en los servicios municipales no pudiendo, por tanto, ser puesta a disposición según contempla el artículo 12.4 del citado Reglamento.*

PROPUESTAS DEL ÁREA DE GOBIERNO DE COORDINACIÓN

3. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ARREGLOS VARIOS EN LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA CIUDAD DEPORTIVA VALLE DE LAS CAÑAS, EXPTE.2017/PA/000083

JUNTA DE GOBIERNO DE 18 DE OCTUBRE DE 2017

El expediente ha sido examinado en la sesión de 16 de octubre de 2017 por la Comisión General de Coordinación.

Vista la propuesta de la Segunda Teniente de Alcalde Titular del Área de Desarrollo Económico y del Concejal Delegado de Deportes, Fiestas y Cascos Urbanos, con fecha 5 de octubre de 2017, que se transcribe:

"HECHOS

Primero.- Por el Concejal-Delegado de Deportes, Fiestas y Cascos Urbanos se ha remitido para su aprobación el PROYECTO DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ARREGLOS VARIOS EN LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA CIUDAD DEPORTIVA VALLE DE LAS CAÑAS, redactado por el Ingeniero D. (.../...) por cuenta de la mercantil CIDOC CONSULTORÍA INTEGRAL DE OBRA CIVIL S.L., con un presupuesto de 98.929,76 €, I.V.A. no incluido (119.705,01 €, IVA incluido), y un plazo de ejecución de cuatro meses.

Dicho proyecto contiene la siguiente documentación:

- Memoria.
- Planos.
- Pliego de prescripciones técnicas particulares.
- Mediciones y presupuesto.
- Plan de obra.
- Estudio de seguridad y salud.
- Estudio de gestión de residuos.

Segundo.- Constan en el expediente los siguientes informes favorables:

- Informe de supervisión del proyecto emitido por el Director Técnico de la Concejalía de Deportes, D. (.../...), de fecha 21 de julio de 2017 e informe complementario de fecha 25 de septiembre de 2017.
- Informe del Jefe de Departamento de Asuntos jurídicos y Patrimonio de fecha 24 de julio de 2017.
- Informe de la Arquitecto Jefe de Licencias, Control Urbanístico y Edificación deficiente de fecha 13 de septiembre de 2017.
- Informe de la Técnico de Administración General de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 25 de septiembre de 2017.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 121.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, dispone que la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato. La aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica.

SEGUNDO.- El proyecto aportado se ajusta a lo dispuesto en el artículo 123.2 del mismo texto legal y artículo 125 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como los artículos 4 y siguientes del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.

TERCERO.- El artículo 151.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

A estos efectos se han emitido informes favorables por la Arquitecto Jefe de Licencias, Control Urbanístico y Edificación deficiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y por la Técnico de Administración General de dicha Gerencia.

CUARTO.- La competencia para la aprobación del proyecto corresponde a la Junta de Gobierno Local, por ser el órgano de contratación, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional 2ª del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en relación con el artículo 121.1 del mismo texto legal

De acuerdo con todo lo anterior, se **PROPONE** al Concejal-Delegado de Deportes, Fiestas y Cascos Urbanos y a la Segunda Teniente de Alcalde Titular del Área de Gobierno de Desarrollo Económico, en ejercicio de las competencias delegadas que tiene atribuidas, elevar a la Junta de Gobierno lo siguiente:

ÚNICO.- Aprobar el PROYECTO DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y ARREGLOS VARIOS EN LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA CIUDAD DEPORTIVA VALLE DE LAS CAÑAS, redactado por el Ingeniero D. (.../...) por cuenta de la mercantil CIDOC CONSULTORÍA INTEGRAL DE OBRA CIVIL S.L., con un presupuesto de 98.929,76 €, I.V.A. no incluido (119.705,01 €, IVA incluido), y un plazo de ejecución de cuatro meses.”

Se acuerda en votación ordinaria y por unanimidad de los miembros presentes **APROBAR** la propuesta de resolución transcrita, en sus propios y literales términos.

PROPUESTAS DEL ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO ECONÓMICO

4. DAR CUENTA DE LAS FACTURAS CONTABILIZADAS DURANTE EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2017 DE IMPORTES INFERIORES A 18.000 € MÁS IVA Y DE LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS MENORES SI LOS HUBIERE

El expediente ha sido examinado en la sesión de 16 de octubre de 2017 por la Comisión General de Coordinación, dándose cuenta de la relación elevada por la Teniente de Alcalde Titular del Área de Gobierno de Desarrollo Económico de las facturas contabilizadas de dicha Área durante el mes de septiembre de 2017, de importes inferiores a 18.000 euros más IVA, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo adoptado en la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el 3 de febrero de 2016.

Asimismo se da cuenta del siguiente contrato menor:

- Resolución del Concejal Delegado de Desarrollo Empresarial, Comercio, Participación y Urbanizaciones de 20 de septiembre de 2017 por el que se adjudica el contrato de Servicio de organización y ejecución de un evento gastronómico con Food Truck denominado “Pozuelo Food Truck”, Exp. 2017/CM/040 a la mercantil RESTAURA SERVICIOS INTEGRALES DE RESTAURACIÓN, S.L., en las condiciones que figuran en dicha resolución.

Visto lo anterior la Junta de Gobierno Local queda enterada.

PROPUESTAS DEL ÁREA DE GOBIERNO DE FAMILIA

5. PRÓRROGA DEL CONTRATO DE IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICA PARA EL PRESTAMO DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS Y ADQUISICIÓN DE LICENCIAS DE USO DE LIBROS ELECTRÓNICOS (EBOOKS) PARA SU PRÉSTAMO POR BIBLIOTECAS MUNICIPALES EXP.2016/PA/000023

El expediente ha sido examinado en la sesión de 16 de octubre de 2017 por la Comisión General de Coordinación.

Vista la propuesta de la Segunda Teniente de Alcalde Titular del Área de Desarrollo Económico y de la Concejal Delegada de Cultura, con fecha 5 de octubre de 2017, que se transcribe:

“HECHOS

Primero.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 de octubre de 2016, adjudicó el contrato de IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICA PARA EL PRÉSTAMO DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS Y ADQUISICIÓN DE LICENCIAS DE USO DE LIBROS ELECTRÓNICOS (EBOOKS) PARA SU PRÉSTAMO POR LAS BIBLIOTECAS MUNICIPALES, Expte. de contratación 2016/PA/000023 a ODILOT TID, S.L., en las siguientes condiciones:

- Precio plataforma de gestión de préstamo: 5.279,99 euros (6.388,79 euros, IVA incluido)
- Precio adquisición licencias de libros electrónicos: 10% de descuento sobre precio de venta al público. El importe máximo anual para este concepto es de 5.000,00 € IVA incluido.

JUNTA DE GOBIERNO DE 18 DE OCTUBRE DE 2017

Segundo.- El contrato se formalizó en documento administrativo de fecha 26 de octubre de 2016, dando comienzo el servicio el 27 de octubre de 2016. La duración del mismo, a tenor de lo dispuesto en el apartado 7 del Anexo al Pliego de cláusulas administrativas particulares, es de un año, del 27 de octubre de 2016 al 26 de octubre de 2017.

Tercero.- La Concejala Delegada de Cultura ha solicitado la prórroga del mencionado contrato. Asimismo, ODILO TID, S.L., ha manifestado su voluntad de prorrogar el contrato.

Cuarto.- El Órgano de Contabilidad ha practicado retención de crédito por importe de 1.597,19 € con cargo a la aplicación 05.3321.22713 (nº de operación 220170013728), y de 1.500,00 € con cargo a la aplicación 05332122613 (nº de operación 220170013706) para atender las obligaciones del contrato para el periodo correspondiente del 27 de octubre al 31 de diciembre de 2017.

Quinto.- El Interventor General ha emitido informe favorable de fiscalización.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 23 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, dispone en su apartado 2º que el contrato podrá prever una o varias prórrogas siempre que sus características permanezcan inalterables durante el periodo de duración de éstas y que la concurrencia para su adjudicación haya sido realizada teniendo en cuenta la duración máxima del contrato, incluidos los periodos de prórroga.

Asimismo, establece que la prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, salvo que el contrato expresamente prevea lo contrario, sin que pueda producirse por el consentimiento tácito de las partes.

SEGUNDO.- La cláusula 7 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato de referencia, establece que la duración del contrato será de un año, con posibilidad de prórroga por otro año más.

La Concejala Delegada de Cultura ha solicitado la prórroga del contrato antes mencionado.

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el apartado tercero de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la competencia como órgano de contratación le corresponde a la Junta de Gobierno Local.

De acuerdo con todo lo anterior, se **PROPONE** a la Concejala delegada de Cultura y a la Segunda Teniente de Alcalde, Titular del Área de Gobierno de Desarrollo Económico, elevar a la Junta de Gobierno lo siguiente:

1º.- Aprobar el gasto para la prórroga del contrato, por un importe de 1.597,19 €, con cargo a la aplicación 05.3321.22713 (nº de operación 220170013728), y de 1.500,00 € con cargo a la aplicación 05332122613 (nº de operación 220170013706) y adoptar el compromiso de consignar en el presupuesto del ejercicio 2018 la cantidad necesaria para atender las obligaciones derivadas del contrato.

2º.- Prorrogar, para el periodo comprendido entre el 27 de octubre de 2017 y el 26 de octubre de 2018, el contrato de **IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICA PARA EL PRÉSTAMO DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS Y ADQUISICIÓN DE LICENCIAS DE USO DE LIBROS ELECTRÓNICOS (EBOOKS) PARA SU PRÉSTAMO POR LAS BIBLIOTECAS MUNICIPALES**, Expte. 2016/PA/000023, del que es adjudicatario ODILO TID, S.L, con CIF B-30856439 en las condiciones del contrato original.”

Se acuerda en votación ordinaria y por unanimidad de los miembros presentes **APROBAR** la propuesta de resolución transcrita, en sus propios y literales términos.

PROPUESTAS DEL ÁREA DE GOBIERNO DE INFRAESTRUCTURAS

6. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DEL APE 3.4-22 “CALLE FERNÁNDEZ GOLFÍN Y CALLE ANTONIO BECERRIL

El expediente ha sido examinado en la sesión de 16 de octubre de 2017 por la Comisión General de Coordinación.

JUNTA DE GOBIERNO DE 18 DE OCTUBRE DE 2017

Vista la propuesta del Cuarto Teniente de Alcalde Titular del Área de Infraestructuras y de la Concejal Delegada de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio, Movilidad y Transporte, con fecha 11 de octubre de 2017, que se transcribe:

“ANTECEDENTES

Primero. El vigente PGOU de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002 (Texto Refundido aprobado por acuerdo del mismo órgano de 6 de junio de 2002 y publicado en el BOCM de 4 de julio de 2002), clasifica los terrenos afectados por el proyecto de expropiación como suelo urbano, y los incluye en el Área de Planeamiento Específico APE 3.4-22 “C/ FERNÁNDEZ GOLFÍN Y C/ ANTONIO BECERRIL”.

Para la ejecución de la unidad el PGOU establece el sistema de expropiación, con el objetivo de obtener el suelo necesario para ordenar adecuadamente el tráfico y ampliar el parque actual.

Segundo. Previa tramitación del correspondiente expediente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de marzo de 2007 se aprobó definitivamente la relación de propietarios y titulares de bienes y derechos a expropiar de la unidad de ejecución del APE arriba mencionado.

Tercero. Por los servicios técnicos de la GMU se ha redactado el proyecto de expropiación, fechado el 13 de febrero de 2017.

Las fincas afectadas por el proyecto de expropiación y las valoraciones correspondientes son las siguientes:

- FINCA A: C/ Javier Fernández Golfín, 3

Finca número 13.052 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 290,00 m² (referencia catastral 0763503VK3706S0001PD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 223.468,00 €.

- FINCA B: C/ Javier Fernández Golfín, 5-7

Finca número 13.051 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 290,00 m² (referencia catastral 0763504VK3706S0001LD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 192.072,89 €.

- FINCA C: C/ Javier Fernández Golfín, 9

Finca número 4.156 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 129,20 m² (referencia catastral 0763505VK3706S0001TD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 90.453,35 €.

- FINCA D: C/ Javier Fernández Golfín, 11

Finca número 1.517 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 201,75 m² (referencia catastral 0763506VK3706S0001FD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 119.508,73 €.

- FINCA E: C/ Javier Fernández Golfín, 13

Finca número 6.180 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 69,96 m² (referencia catastral 0763507VK3706S0001MD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 41.441,54 €.

- FINCA F: C/ Javier Fernández Golfín, 15

Finca número 6.182 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 250,85 m² (referencia catastral 0763508VK3706S0001OD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 203.218,54 €.

- FINCA G: C/ Javier Fernández Golfín, 17

Finca número 6.179 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 488,11 m² (referencia catastral 0763509VK3706S0001KD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 289.137,08 €.

- FINCA H: C/ Javier Fernández Golfín, 17D

Finca número 6.181 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón. Tiene una superficie de terreno de 87,49 m² (referencia catastral 0763512VK3706S0001KD)

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 289.137,08 €.

Asimismo, se extinguen los siguientes arrendamientos, cuyos derechos deben indemnizarse:

- ARRENDAMIENTO 1: C/ Javier Fernández Golfín, 3

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 40.911,78 €.

- ARRENDAMIENTO 2: C/ Javier Fernández Golfín, 5-7

JUNTA DE GOBIERNO DE 18 DE OCTUBRE DE 2017

El valor asignado por el proyecto por todos los conceptos asciende a la cantidad de 63.494,76 €.

Cuarto. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017 se aprobó el gasto para el pago de las expropiaciones de bienes y derechos objeto del presente proyecto de expropiación por un importe total de 1.447.086 €, que incluye el total de los importes relacionados en el apartado anterior, más el incremento del 10% sobre los mismos correspondiente a la bonificación de avenencia, para el caso de que exista la obligación de satisfacerla, según se explica en el fundamento de derecho sexto y en el propio proyecto de expropiación.

Quinto. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de marzo de 2017 (i) se inició el expediente de expropiación de los bienes y derechos de la unidad de ejecución del PGOU denominada APE 3.4-22 "C/ FERNÁNDEZ GOLFÍN Y C/ ANTONIO BECERRIL", por el procedimiento de tasación individualizada, promovido de oficio por el Ayuntamiento; (ii) se sometió el expediente al preceptivo trámite de información pública por el plazo de VEINTE DÍAS y (iii) se acordó notificar individualmente las tasaciones a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, y requerirles para que formulen hoja de aprecio en la que se concrete el valor que estimen que tiene el bien o derecho expropiado en el mismo plazo de VEINTE DÍAS, valoración que deberá ser motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito.

Sexto. Dicho trámite de información pública se verificó mediante la notificación individual a los interesados, la inserción de anuncios en el diario LA RAZÓN del día 31 de mayo de 2107 (pág. 46), en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid n.º 156, de 3 de julio de 2017 (págs. 196 y 197), en la página web municipal entre los días 3 de julio y 1 de agosto así como en el Tablón de Anuncios municipal entre los días 5 de julio y 3 de agosto de 2017.

Séptimo. En el trámite de información pública se presentaron las alegaciones obrantes en el expediente, que, previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, fueron desestimadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de septiembre de 2017.

En dicho acuerdo, además, se acordó otorgar a los alegantes el plazo de diez días para que pudieran aceptar lisa y llanamente la hoja de aprecio que se les notificó junto con el acuerdo de inicio del expediente, o bien la rechacen. En este último caso, se les advertía que:

- Si la rechaza, tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración y, asimismo, a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones.*
- En el caso de que los expropiados acepten el precio ofrecido por el Ayuntamiento en el plazo concedido, tendrán derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10%, como "bonificación de avenencia".*
- Si se rechazara el precio fundado ofrecido por el Ayuntamiento, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid para que fije definitivamente el justiprecio.*

Octavo. Notificado dicho acuerdo a los alegantes, mediante escrito presentado por correo administrativo el 28 de septiembre de 2017, con entrada en este ayuntamiento el siguiente día 2 de octubre, D. (.../...), abogado que actúa en nombre y representación de D. (.../...) y Dª. (.../...), formula nuevas alegaciones a cuyo contenido se hará referencia más adelante.

Noveno. El 6 de octubre de 2017 se ha emitido informe por los servicios técnicos de la GMU en relación con la alegación referida en el apartado anterior, en el que se concluye lo siguiente:

"Tras revisar la documentación aportada, y teniendo en cuenta que no se aportan argumentos o elementos de prueba nuevos respecto de las alegaciones formuladas mediante su anterior escrito de alegaciones de 13 de julio de 2017, no existen motivos para cambiar el sentido de mi anterior informe a dichas alegaciones de 11 de agosto de 2017. Por tanto, me ratifico y remito a lo señalado en el mismo, considerando que se deben desestimar las alegaciones formuladas en este trámite".

Décimo. El 11 de octubre de 2017 se ha emitido informe por el Técnico de Administración General de la GMU que concluye proponiendo que por la Junta de Gobierno Local se adopte el presente acuerdo.

A los mencionados antecedentes son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El artículo 42.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS) dispone que "la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa"

(en adelante, LEF). Asimismo, el apartado 2 de dicho artículo dispone que “la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación”, al igual que lo hace en el mismo sentido el art. 10 de la LEF.

La aprobación del PGOU ha supuesto, por tanto, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, de conformidad con la normativa mencionada, así como con lo dispuesto en los arts. 117 y ss y 138.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) y 197 y ss del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU).

La ordenación pormenorizada del ámbito queda definida por las determinaciones del propio PGOU, por lo que no es necesaria la redacción de ninguna figura de planeamiento de desarrollo, siendo el uso característico de los terrenos el de Espacios Libres y Red Viaria, y su ordenanza de aplicación la de Zona 7, “Espacios libres, verde público” y Red Viaria.

SEGUNDO. Como se ha señalado en los antecedentes, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de marzo de 2007 se aprobó definitivamente la relación de propietarios y titulares de bienes y derechos a expropiar de la unidad de ejecución del APE arriba mencionado. Asimismo, el acuerdo señalaba que se abriría un periodo de concertación para proceder al pago en especie de acuerdo con los titulares de bienes y derechos, previo a la continuación del procedimiento expropiatorio.

Sin embargo, dado el tiempo transcurrido y las peculiaridades del ámbito, con una propiedad muy atomizada, los cambios producidos en la propiedad de las fincas, y con imposibilidad de proponer pagos en especie con parcelas completas, se consideró conveniente la tramitación de un proyecto expropiatorio completo.

TERCERO. El presente proyecto de expropiación de los bienes y derechos del APE 3.4-22 “C/ FERNÁNDEZ GOLFÍN Y C/ ANTONIO BECERRIL”, se ha formulado de oficio por el Ayuntamiento como órgano expropiante, para lo que tiene legitimidad en virtud de lo dispuesto en el art. 2 de la LEF. Es también el beneficiario de la expropiación y quien llevará a cabo la gestión de la expropiación.

CUARTO. El proyecto de expropiación contiene los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva, con delimitación del ámbito a expropiar, según la ya aprobada; relación de bienes y derechos a expropiar, con expresión de titulares y propietarios, planos, documentación catastral y registral, etc.
- b) Apartado de justificación de la valoración del suelo y de los arrendamientos.
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, comprensivas del valor del suelo y de las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones, en su caso.
- d) Hojas de justiprecio de derechos de arrendamientos.

En consecuencia, contiene la documentación y las determinaciones exigidas por la legislación de aplicación.

QUINTO. En cuanto al procedimiento de tramitación, la legislación urbanística prevé que pueda realizarse por tasación individual o por tasación conjunta.

Pues bien, una vez realizadas las valoraciones de las fincas a expropiar y teniendo en cuenta que los suelos tienen la consideración de “urbanizado”, el art. 37.2 del TRLS establece la valoración alternativa entre valor conjunto de suelo y edificación, o en su caso, la resultante por el método residual referido exclusivamente al suelo. En el presente caso, al realizar la valoración se ha comprobado que siete de las fincas podrían valorarse por el método residual referido al suelo por tasación conjunta, pero una finca alcanza un valor mayor por el método de comparación. En consecuencia, no es posible la tramitación por el procedimiento de tasación conjunta previsto en los artículos 202 y siguientes del RGU.

Procede por tanto seguir el procedimiento de tasación individualizada, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 201.2 del RGU, debe seguirse el procedimiento de la LEF. Ahora bien, por economía procedimental el presente proyecto de expropiación contiene tanto la relación de bienes y derechos a tramitar al efecto del acuerdo de necesidad de ocupación (arts. 17 a 21 de la LEF), como de la valoración de las fincas al efecto posterior de la fase de determinación de justiprecio (arts. 24 y ss de la LEF). En consecuencia, el presente acuerdo constituye el inicio del expediente expropiatorio (art. 26.2 LEF).

Dado el tiempo transcurrido desde el acuerdo de aprobación definitiva de la relación de propietarios y titulares de bienes y derechos a expropiar de la unidad de ejecución, y la constancia de que se han producido algunos cambios de titularidad de los bienes y derechos, se ha considerado conveniente someter el expediente al trámite de información pública de veinte días (el plazo mínimo es de quince días), y en la misma forma en la que se hizo para la citada relación, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 de la LEF, 17 de su Reglamento y 199 del RGU.

JUNTA DE GOBIERNO DE 18 DE OCTUBRE DE 2017

La referida información pública ha realizado en la forma y condiciones que propiciaba una mayor participación de los titulares de derechos afectados y ciudadanos en general, según lo señalado en el apartado sexto de los antecedentes, presentando alegaciones quienes lo tuvieron por conveniente, y que se han desestimado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de septiembre de 2017.

SEXTO. Para la determinación del justiprecio se han aplicado las reglas de valoración previstas en el Título V del TRLS, de aplicación al presente expediente, según lo dispuesto en su art. 34.1.b), según el cual, se rigen por dicha Ley "1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto: (...) b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive".

Asimismo, para la fijación de la valoración concreta de los bienes y derechos se ha seguido lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Pues bien, examinados los criterios de valoración contenidos en el presente proyecto de expropiación, se observa su adecuación al ordenamiento jurídico.

Las tasaciones realizadas se han notificado individualmente a los titulares de bienes o derechos, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, y se les ha requerido para que formulen hoja de aprecio en la que se concrete el valor que estimen que tiene el bien o derecho expropiado en el plazo de veinte días, valoración que debe ser motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito (art. 29 LEF).

SÉPTIMO. Por lo que se refiere a las alegaciones presentadas tras la desestimación de las presentadas en el trámite de información pública, procede informar las mismas, dado que su resolución, al no estimarse, como se verá más adelante, corresponde al Jurado Territorial de Expropiación.

Como se ha señalado en el apartado séptimo de los antecedentes, se ha presentado la siguiente alegación:

- Alegación presentada por D. (.../...), en representación de D. (.../...) el 128 de septiembre de 2017 (registrada de entrada bajo el n.º 37185/2017), en relación con el arrendamiento de la finca situada en la C/ Javier Fernández Golfín, n.º 3 (Finca A del proyecto de expropiación).

Señala en su escrito, en síntesis, lo siguiente:

- Que la valoración contenida en el expediente toma una superficie de la vivienda que no es la misma que se tiene en consideración por el Ayuntamiento para recaudar el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Que la vivienda está en perfecto estado y que hace cuatro años se acometió una reforma, en contra de lo señalado por los servicios técnicos de la GMU cuando dice que la vivienda se encuentra en estado de "regular conservación".
- Que se remiten a lo señalado en sus anteriores escritos de alegaciones
- Reitera que está en desacuerdo con la propuesta de valoración porque entiende que el justiprecio "(...) no cubre los perjuicios que ocasiona el cese de sus derechos y el cambio de vivienda después de 40 años". A los efectos de justificar la valoración que propone, reitera, igualmente, lo señalado en el dictamen realizado por un Agente de la Propiedad Inmobiliaria en el que el justiprecio por el arrendamiento se fija en 90.550,20 € más una indemnización de 9.055,00 €.
- Por todo ello, concluye solicitando que se tenga por rechazado el justiprecio ofrecido por el Ayuntamiento y se acuerde remitir el expediente al Jurado Territorial de Expropiación para que sea este Organismo el que fije el justiprecio por la extinción del arrendamiento.

En contestación a lo señalado en dicha alegación, y teniendo en cuenta que el alegante se reitera en las alegaciones ya formuladas con anterioridad y se remite a ellas, hemos de remitirnos al informe emitido el 6 de octubre de 2017, transcrito en el apartado noveno de los antecedentes, que concluye remitiéndose al emitido el anterior 11 de agosto al contestar a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública.

Pues bien, en dicho informe se indicaba y motivaba por qué no se podían estimar las alegaciones formuladas, señalando al efecto lo siguiente:

"El alegante propone un justiprecio del arrendamiento superior al fijado en el proyecto de expropiación que calcula aplicando el mismo procedimiento empleado en el proyecto de expropiación, salvo en el miembro de la ecuación que corresponde a la renta de mercado de alquiler actual, que obtiene a partir de un estudio de mercado de viviendas en alquiler en el término municipal.

Las viviendas utilizadas como testigos reúnen las siguientes condiciones, que no son comparables con la vivienda de referencia:

- Los testigos se encuentran en diferentes zonas del municipio y no en la zona que nos ocupa.

- Tienen una antigüedad media de 20 años frente a los 68 años que tiene la vivienda objeto de valoración.
- Tienen unas superficies de parcela muy variables y unas superficies construidas medias de 315 m², cuando la vivienda tiene una superficie construida de 82,29 m² más los anejos y un almacén que no se puede computar como un espacio habitable.

Todo ello lo compensa aplicando a la media obtenida a partir de los testigos, un coeficiente reductor de 0,70, que desde el punto de vista de la técnico que suscribe no supe todas las diferencias señaladas.

Cabe añadir que la vivienda en la que habitan los alegantes se encuentra en un estado regular de conservación y se ubica en una vaguada junto a un arroyo que arroja una gran humedad donde se desarrolla vegetación invasora propia de estos espacios, a la que acompaña una fauna transmisora de enfermedades (roedores, insectos, etc.), lo que la convierte en una zona insalubre, no compatible con el uso residencial.

La valoración del arrendamiento efectuada por la Gerencia Municipal de Urbanismo se ha realizado de conformidad con la legislación vigente. En estos supuestos el mantenimiento del arrendatario en condiciones similares a la actual es prácticamente imposible, debiendo por tanto combinar distintos principios y analizando la mejora que puede experimentar el inquilino al cambiar de vivienda en esta ocasión.

Por todo cuanto antecede, desde el punto de vista técnico, se considera que no procede estimar la alegación”.

Por todo ello, ha de reiterarse la contestación a las alegaciones que se dio por la Junta de Gobierno Local en el acuerdo de 6 de septiembre de 2017, en el que se señala:

Por lo que se refiere a la primera de las alegaciones efectuadas, según la cual, la valoración contenida en el expediente no sería ajustada a Derecho, ya que la tasación debería realizarse conforme al valor de mercado, y ello, a su juicio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 639.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero) debe señalarse que la valoración se ha realizado de acuerdo con la normativa de aplicación, que, entendemos, no es el citado artículo de la LEC. Este artículo se refiere a la valoración de bienes embargados, que no es el caso que nos ocupa.

El art. 34 del TRLS establece en su apartado 1.b) que “Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto: (...) b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive”. En desarrollo de esta norma, se ha dictado el ya mencionado RD 1492/2011, que tiene por objeto, según su art. 1, “el desarrollo de las valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio”, referencia que ahora tenemos que entender al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. El art. 6.1 del citado RD establece que “Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo [la referencia debe entenderse al actualmente vigente art. 34 del TRLS] se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento”. Y el apartado 7 del mismo art. 6 del RD 1492/2011 establece lo siguiente:

“7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

(...)

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario”.

Esa ha sido la normativa aplicada para realizar la valoración de los arrendamientos, tal como consta en las págs. 34 a 36 del proyecto de expropiación (págs. 384 a 388 del expediente administrativo), a las que nos remitimos en evitación de repeticiones innecesarias, que ha podido comprobar el alegante en la consulta del documento realizada en el trámite de información pública.

En cuanto al fondo de la cuestión, la propuesta de un justiprecio más alto, debe señalarse en primer lugar que, como se dice en el informe técnico transcrito, aunque la metodología para el cálculo que se utiliza en el informe técnico aportado por el alegante es la misma, no se puede compartir el resultado puesto que las viviendas utilizadas como “testigos” reúnen unas condiciones que no son comparables con la vivienda de referencia. Y ello,

porque (i) se encuentran en diferentes zonas del municipio y no en la zona que nos ocupa, (ii) tienen una antigüedad media de 20 años frente a los 68 años que tiene la vivienda objeto de valoración y (iii) tienen unas superficies de parcela muy variables y unas superficies construidas medias de 315 m², cuando la vivienda tiene una superficie construida de 82,29 m² más los anejos y un almacén que no se puede computar como un espacio habitable. En consecuencia, uno de los miembros de la ecuación, el correspondiente a la renta de mercado de alquiler actual, no se considera correcto.

Por lo expuesto, así como por las demás cuestiones señaladas en el informe técnico, procede desestimar esta alegación.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto en el art. 30.1 de la LEF, el Ayuntamiento debe aceptar o rechazar la valoración de los propietarios y si lo acepta, se entiende determinado definitivamente el justo precio, debiéndose proceder al pago del mismo, como requisito previo a la ocupación o disposición.

Ahora bien, teniendo en cuenta que las alegaciones formuladas se desestimaron por acuerdo de la Junta de Gobierno Local 6 de septiembre de 2017, nos encontrábamos en el supuesto del apartado 2 del citado art. 30 de la LEF. Por tanto, al rechazarse la valoración de los propietarios, se debía extender nueva hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación. Dicha hoja de aprecio se debía notificar al propietario para que, dentro de los diez días siguientes, la acepte lisa y llanamente o bien la rechace. Si la rechaza, tiene derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración y, asimismo, a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones.

Ahora bien, teniendo en cuenta que se mantenía la valoración contenida en el proyecto de expropiación, y por tanto, las hojas de aprecio no sufrían modificación alguna, no se consideró necesario volver a notificarlas dado que ya se notificaron a los interesados junto con el acuerdo de inicio del expediente.

En el caso de que los expropiados acepten el precio ofrecido por el Ayuntamiento en el plazo concedido, tendrán derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10%, como "bonificación de avenencia" (art. 141.2 LSCM).

Pero si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por el Ayuntamiento, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid (art. 31 LEF) para que fije definitivamente el justiprecio (art. 140 LSCM).

Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal con respecto a aquellos titulares cuyo domicilio fuera desconocido o fuera la propiedad litigiosa, tal como resulta del artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Este es el momento procedimental en el que nos encontramos, al haberse dado curso a todos los trámites establecidos en la legislación de aplicación, por lo que únicamente resta concluir el expediente y remitirlo al Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid a los efectos de que fije definitivamente el justiprecio de aquellos expropiados que no han aceptado el fijado por el Ayuntamiento.

NOVENO. Es competencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo la tramitación y, en su caso, redacción de toda clase de instrumentos de ejecución urbanística, de iniciativa municipal o particular, emitiendo los informes correspondientes y sometidos al procedimiento correspondiente según lo dispuesto en el apartado b) del art. 4 de sus Estatutos, aprobados por acuerdo plenario de 26 de enero de 2012.

Tras esta tramitación e impulso, corresponde a la Junta de Gobierno Local la competencia para aprobar definitivamente el proyecto expropiatorio en virtud de lo dispuesto en el art. 45.3.d) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración, y art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por lo que se considera que es el órgano competente para adoptar el presente acuerdo.

Por lo expuesto, vistos los artículos, y demás de general aplicación, de conformidad con los informes obrantes en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. INFORMAR que se considera que procede desestimar las alegaciones formuladas por D. (.../...), en representación de D. (.../...) por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de expropiación de los bienes y derechos de la unidad de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) denominada Área de Planeamiento Específico APE 3.4-22 "C/ FERNÁNDEZ GOLFÍN Y C/ ANTONIO BECERRIL", por el procedimiento de tasación individualizada, para la obtención de suelo destinado a zona verde pública, promovido de oficio por el Ayuntamiento y según Proyecto de Expropiación de 13 de febrero de 2017 redactado por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como la valoración de los bienes y derechos que se expropián contenidos en el citado proyecto.

TERCERO. CONSIDERAR que al no haberse formulado oposición a las valoraciones de bienes y derechos contenidas en el proyecto en el plazo ofrecido para ello, se entienden aceptadas las que se fijan en el expediente, entendiéndose, por tanto, determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, con excepción de la valoración del arrendamiento de los citados Sres. (.../...), continuándose con la fase de ocupación y pago.

CUARTO. REMITIR el expediente al Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid, solicitándole la fijación del justiprecio por la extinción del arrendamiento de la finca ubicada en la C/ Javier Fernández Golfín, 3, del que son titulares D. (.../...)."

Se acuerda en votación ordinaria y por unanimidad de los miembros presentes **APROBAR** la propuesta de resolución transcrita, en sus propios y literales términos.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las **diecisiete horas y veinte minutos** del citado día, de lo que para constancia y validez de lo acordado se levanta la presente acta que visa la Sra. Alcaldesa-Presidenta ante mí, la Concejala-Secretaria, de lo que doy fe.

Pozuelo de Alarcón, 18 de octubre de 2017

LA CONCEJAL-SECRETARIA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

VºBº ALCALDESA
PRESIDENTA.-

Fdo.: J. Beatriz Pérez Abraham

Fdo.: Susana Pérez Quislant