



## **ITA (INDICE DE TRANSPARENCIA DE LOS AYUNTAMIENTOS) 2014**

### **ACUERDOS COMPLETOS DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. E ULTMO AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES**

#### **SESIÓN DE 14 DE ENERO DE 2020**

##### **Advertencia previa:**

(Art. 70.1 "In Fine", de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada al mismo por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local: "(...) *No son públicas las Actas de la Junta de Gobierno Local*", no habiendo actuado en ninguno de los asuntos por delegación del Pleno),

##### **1/ 7.- EXAMEN Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN, DE FECHA 07 DE ENERO DE 2020.**

Examinada el acta de fecha 07 de enero de 2020, la misma resulta aprobada por unanimidad de los miembros presentes.

#### **RECURSOS HUMANOS, TECNOLÓGICOS Y FINANCIEROS**

##### **HACIENDA**

##### **2/ 8.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PARA LA APROBACIÓN DEL CALENDARIO DEL CONTRIBUYENTE PARA EL AÑO 2020.**

Vista la propuesta de resolución formulada por el Director General de Gestión Tributaria y Recaudación, por suplencia temporal y elevada por el Concejal Delegado de Recursos Humanos, Tecnológicos y Financieros, así como las adiciones incorporadas en su caso, por la Junta de Gobierno Local, se transcribe literalmente la propuesta resultante:

*"Una vez tramitado el expediente de referencia, y visto el informe técnico obrante en el expediente, se formula la siguiente propuesta de resolución, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 225 d) en relación a los artículos 92 y 143 del Reglamento Orgánico Municipal aprobado por el Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005 (BOCM de 29.4.05),*

**Asunto:** Aprobación del Calendario del Contribuyente para el año 2.020.  
**Procedimiento:** De oficio.



**Fecha de iniciación del procedimiento:** Con fecha 2 de enero de 2.020.

Examinado el procedimiento iniciado por el Órgano de Gestión Tributaria y Recaudación, de oficio, referente a la aprobación de las fechas de cobro en periodo voluntario de los Padrones de cobro de tributos periódicos de notificación colectiva para el año 2.020 se han apreciado los **Hechos** que figuran a continuación:

Las fechas de cobro en período voluntario de los tributos periódicos se han fijado en los últimos ejercicios teniendo en cuenta la no coincidencia de fechas en los mismos meses para los Padrones más voluminosos y salvando los dos meses estivales en los que se hace más difícil notificar a los ciudadanos motivado por las vacaciones anuales.

Asimismo, se proponen las fechas de cobro haciendo coincidir que tanto la fecha inicial como la final no sean sábado, día festivo o inhábil y, siempre, intentando respetar que sea dentro de los diez primeros días de cada mes. De esta forma se ha convertido en costumbre que la fechas inicial y final del periodo cobratorio coincida con el día cinco del mes respectivo, a salvo de que como ya se ha señalado esa fecha coincidiera con un sábado o día festivo.

En ese supuesto y en cumplimiento del art. 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria cuando el día cinco del mes correspondiente coincide con un sábado o día festivo se ha trasladado la finalización del periodo cobratorio al inmediato día hábil siguiente.

Y en el caso de que la coincidencia afecte al día inicial del plazo se ha ampliado al inmediato día hábil anterior al reiterado día cinco.

Proyectándose que estos sean los criterios a seguir para ejercicios futuros.

La **valoración jurídica** de los hechos expuestos es la siguiente:

Primero.- El apartado 3 del artículo 102 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, regula la notificación colectiva: “en los tributos de cobro periódico por recibo, una vez notificada la liquidación correspondiente al alta en el respectivo registro, padrón o matrícula, podrán notificarse colectivamente las sucesivas liquidaciones mediante edictos que así lo adviertan.”

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado c) del artículo 97.1. A) de la vigente Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección que establece:

“1.- Los obligados al pago harán efectivas sus deudas en período voluntario, dentro de los plazos siguientes:

A) Las deudas resultantes de liquidaciones practicadas por la Administración deberán pagarse:

c).- Las correspondientes a tributos periódicos que son objeto de notificación colectiva, en los plazos fijados oportunamente por la Junta de Gobierno Local.”



En virtud de lo establecido en el art. 241.2 del Reglamento Orgánico Municipal [R.O.M.] aprobado por el Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005 (BOCM de 29.4.05)”

Se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local de acuerdo con todo lo anterior, en ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 127.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local

**Resolver lo siguiente:**

Aprobar las siguientes fechas de cobro de cobro en periodo voluntario para los padrones correspondientes a tributos periódicos de notificación colectiva para el año 2.020:

TRIBUTO	PERIODO DE PAGO VOLUNTARIO
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	Desde el 3 de abril hasta el 5 de junio
Tasa por ocupación de la vía pública con puestos y barracas	Desde el 5 de mayo hasta el 6 de julio
Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana y de características especiales	Desde el 5 de mayo hasta el 6 de julio
Tasa por ocupación del dominio público local con cajeros, etc.	Desde el 4 de septiembre hasta el 5 de noviembre
Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica	Desde el 5 de octubre hasta el 9 de diciembre
Impuesto sobre Actividades Económicas	Desde el 5 de octubre hasta el 9 de diciembre
Tasa por ocupación de la vía pública con Mesas y Sillas	Desde el 5 de octubre hasta el 9 de diciembre
Tasa por entrada de vehículos a través de las aceras	Desde el 5 de octubre hasta el 9 de diciembre
Tasa por ocupación de la vía pública con quioscos	Desde el 5 de octubre hasta el 9 de diciembre

Debiéndose publicar estas fechas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid para general conocimiento.”

Previa deliberación de la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, **acuerda** aprobar la propuesta de resolución anteriormente transcrita.

**DESARROLLO URBANO**

**3/ 9.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PARA LA DENEGACIÓN DE LA SOLICITUD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE**



## **REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 7 DEL PGOU DE MÓSTOLES. EXPTE. U018/GES/2018/01.**

Vista la propuesta de resolución formulada por el Gerente Municipal de Urbanismo y elevada por la Concejala Delegada de Desarrollo Urbano, así como las adiciones incorporadas en su caso, por la Junta de Gobierno Local, se transcribe literalmente la propuesta resultante:

*“Una vez tramitado el expediente de referencia, el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas al citado Organismo en el artículo 4.2.m de sus Estatutos, formula la siguiente Propuesta de Resolución del mismo, en relación a los artículos 92 y 143 del Reglamento Orgánico Municipal aprobado por el Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005 (BOCM de 29.04.05)*

**Expediente nº:** U/018/GES/2018/01  
**Asunto:** Denegación de la solicitud para la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector 7 del PGOU de Móstoles  
**Interesado:** JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP-7  
**Procedimiento:** U018. Aprobación de proyecto de reparcelación  
**Fecha de iniciación:** 22 de enero de 2019

*Examinado el procedimiento iniciado por la Junta de Compensación del PP-7 referente a la aprobación de la modificación del proyecto de reparcelación del Plan Parcial del Sector 7 del PGOU de Móstoles, se han apreciado los **Hechos** que figuran a continuación:*

*Primero. – Por la Corporación Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 13 de octubre de 2005, se acuerda la aprobación definitiva del Plan Parcial número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (BOCM nº 298 de 15 de diciembre de 2005).*

*Segundo.-. Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 9 de octubre de 2007, se acuerda la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del PP-7, constando sus parcelas resultantes inscritas en el Registro de la Propiedad. Dicha aprobación se produjo basada en 2 informes de enorme valor:*

- a) *Un Informe Jurídico que avalaba la actuación.*
- b) *Un Informe Técnico, dado por el Director de Urbanismo, de fecha 25 de abril 2007 donde se especificaban dos particularidades:*
  - 1.- *Se informo acerca de las parcelas de los titulares desconocidos en el Sector, numerándolas de 51 al 58 en las que se establecía una cuota de participación integrada dentro del mismo.*
  - 2.- *Se cuantifico el Aprovechamiento lucrativo de las parcelas de los titulares desconocidos en la cantidad de 3.657.818,18 €.*



Tercero. – La revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles fue aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009, publicándose en el BOCM nº 81, de 6 de abril de 2009. Este documento considera al Sector 7 como Suelo Urbanizable en Ejecución, regulándolo mediante una Norma Urbanística Específica, la Norma NU-SUE, PP-7 que hace referencia al Plan Parcial e introduce las adaptaciones requeridas para su compatibilización con las Normas Urbanísticas Generales y el Modelo Territorial del Plan General.

Cuarto.- La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 24 de julio de 2.018 acordó admitir a trámite la solicitud y aprobar inicialmente la Modificación Puntual Nº1 del Plan Parcial del Sector PP-7 de Móstoles.

Posteriormente la Corporación en Pleno, en su sesión de fecha 10 de julio de 2019, acordó aprobar definitivamente de la Modificación Puntual Nº1 del Plan Parcial del Sector PP-7 de Móstoles (BOCM Nº 199 de 22 de agosto de 2019).

Quinto.- Con fecha 22 de enero de 2019, registro de entrada 3.643, se presenta por ██████████, en representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL 7 MOSTOLES, documento modificado del Proyecto de Reparcelación Plan Parcial Sector 7 (Mod.1ª). Dicho documento fue aprobado por mayoría de cuotas de participación en la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación celebrada el 17 de diciembre de 2018.

Además, se acordó en la misma Asamblea, facultar al Consejo Rector para rectificar en lo que resulte procedente las cédulas urbanísticas que presenten algún error material o de hecho en relación con el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, procediendo a su subsanación, sin que ello suponga en modo alguno la modificación del aprovechamiento o de las cuotas de afección en las respectivas cargas urbanísticas.

Sexto.- Con fecha 02 de abril de 2019, registro de salida 04 de abril de 2019, se remite a la junta de Compensación del PP-7 requerimiento en base a los informes emitidos por los Servicio Técnicos y Jurídicos de la Gerencia de Urbanismo

Séptimo.- La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 23 de julio de 2.019 acordó aprobar definitivamente el proyecto modificado número 1 de Urbanización del Sector PP-7 de Móstoles (BOCM Nº 191 de 13 de agosto de 2019).

Octavo.- Con fecha 01 de agosto de 2019, registro de entrada 40.832, se presenta por ██████████, en representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL 7 MOSTOLES, nuevo documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación Plan Parcial Sector 7, completado con los datos resultantes de las certificaciones registrales de todas las fincas incluidas en el ámbito del PP-7 y que fueron presentadas con fecha 1 de julio de 2019.

Noveno.- Con fecha 01 de octubre de 2019, registro de salida 23.084, se solicita aclaración de determinados aspectos del Documento de Reparcelación, en base a los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Gerencia de Urbanismo.



Décimo.- Con fecha 15 de noviembre de 2019, registro de entrada 59.120, se presenta por [REDACTED]; en representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL 7 MOSTOLES, nuevo documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación Plan Parcial Sector 7, redactado por Don Francisco Javier Jiménez de Cisneros Cid, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad Autónoma de Madrid y Abogado Colegiado por el ICAM núm. 17.513.

Undécimo.- Con fecha 16 de diciembre de 2019 se emite informe técnico por la Jefe de la Sección de Planeamiento e Infraestructuras en el que concluye que el documento presentado sigue adoleciendo de las justificaciones requeridas por la legislación vigente que sustenten las decisiones adoptadas por la Junta de Compensación para su elaboración y procediendo su no admisión a trámite, devolviendo el documento en los términos que establezca la legislación urbanística de aplicación.”

Duodécimo.- Con fecha 16 de diciembre de 2019 se ha emitido informe jurídico DESFAVORABLE por el letrado de la Sección de Proyectos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Directora General de Suelo y Nuevos Desarrollos, concluyendo que procede la denegación de la solicitud.

Decimotercero.- Con fecha 13 de enero de 2020 se emite informe jurídico por la Asesoría Jurídica Municipal en el mismo sentido que el anterior.

La **valoración jurídica** de los hechos expuestos es la contenida en los citados informes jurídicos que literalmente dice:

Primero.- El artículo 71 de RGU define la Reparcelación como “la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.”

Asimismo, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Segundo.- El artículo 88 LSCM prevé que el procedimiento de aprobación de la reparcelación, se inicie de oficio o a instancia de interesado, promueve la Modificación de la Reparcelación la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 7 DE MÓSTOLES con NIF/CIF V-81118697.

Asimismo, el Art. 86.5 de la LSCM la reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, estableciéndose de forma expresa que la reparcelación voluntaria gozará de preferencia. El citado artículo establece:

“La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado. En todo caso, el carácter



*voluntario o forzoso de la reparcelación no enerva la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución”*

*De conformidad con el artículo 81 RGU el proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial. Esta situación es la que se ha dado en el presente expediente, dado que se empezó a tramitar la modificación de la reparcelación junto con la modificación del Plan Parcial.*

*Tercero.- El artículo 86.3 LSCM describe las situaciones en que procede realizar una reparcelación. En el presente caso, de acuerdo con la Memoria la Modificación de la Reparcelación viene justificada por los siguientes motivos:*

- La modificación de los datos económicos de las obras de urbanización y el tiempo empleado en la ejecución de las obras de urbanización*
- La detección de algunos errores que hay que rectificar.*
- Nuevas circunstancias que reflejar, entre ellas la Modificación Puntual núm. 1 del Plan Parcial del Sector 7.*

*Las modificaciones planteadas, condicionadas por el grado de ejecución del Plan Parcial persiguen fundamentalmente tres propósitos:*

- Incremento del Viario Público local para mejora de la estructura urbana del Sector.*
- Mayor precisión en las determinaciones de ordenación pormenorizadas de las manzanas B y C (parcelas PRL-1 y PRP-1) cuya ubicación y división parcelaria aconsejan que se explicita la condición de adosamiento entre edificios de parcelas colindantes para posibilitar el adecuado desarrollo.*
- Reajuste en las determinaciones de ordenación pormenorizada de la manzana E (parcelas PRL3 y PRP2) teniendo en cuenta la actual división parcelaria de la PRP2 en tres subparcelas, una de las cuales, de titularidad municipal requiere que se reduzca la superficie fijada como mínima en el vigente Plan Parcial.*
- Constituye también el objeto de la presente modificación del Proyecto de Reparcelación modificar la valoración, inicialmente adoptada, de las cargas y beneficios derivados de la equidistribución a la realidad del proceso urbanizador llevado a cabo.*

*Cuarto.- De conformidad con el referido artículo 82 RGU el Proyecto de Reparcelación tiene que constar de los siguientes documentos:*

- “a) Memoria.*
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.*
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.*
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.*
- e) Cuenta de liquidación provisional.*



f) Planos:

f.1. Plano de situación y relación con la ciudad.

f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

f.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

f.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

f.6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2. y f.5.).”

La documentación relacionada podrá reducirse o ampliarse en función del contenido de la reparcelación.

Por su parte, el artículo 83 del mismo texto legal recoge que la memoria del documento deberá referirse a los siguientes extremos:

“a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan”

Con independencia de los requisitos exigidos por la legislación urbanística que le sea de aplicación, el proyecto de reparcelación, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente las contenidas en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.

2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.



5. *En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.*
6. *Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.*
7. *Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.*
8. *Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.*
9. *Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.*
10. *Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.*
11. *Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.*
12. *Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.*

*Expone el documento de fecha 15 de noviembre del 2.019, que debido a su especificidad no resulta necesario elaborar aquellos documentos que no son objeto de modificación. Así, los documentos que integran la presente modificación del Proyecto de Reparcelación son los relacionados en el antecedente séptimo del presente informe.*

*A pesar de haberse realizado un requerimiento previo, y posteriores aclaraciones al mismo, el documento presentado de fecha 15 de Noviembre del 2.019 sigue sin justificar específicamente que la modificación contiene todos los documentos, y el contenido requerido para cada uno de ellos, exigidos por las normas previamente referidas y en caso de no incluir alguno, justificar su innecesidad.*

*Quinto.- El proyecto de reparcelación deberá ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 87 LSCM.*

*Así, para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la Legislación general pertinente.*



*Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.*

*Manifiesta el Documento de fecha 15 de noviembre del 2.019, aportado por la Junta de Compensación que,*

*“El Proyecto de Reparcelación que se pretende Modificar estableció unos valores de los beneficios y cargas a través del método residual dinámico, sobre testigos de 2006 y con una hipótesis temporal de desarrollo para el cálculo dinámico en la que se culminaban las obras de urbanización en 10 meses, un plazo de 8-10 meses para la concesión de las licencias, y se construían -y se vendían- todas las edificaciones en los 3 años siguientes (...).*

*La realidad de los verdaderos plazos de ejecución, totalmente desfasados respecto de los contemplados inicialmente, obligan a corregir tales valores incorporados por el Proyecto de Reparcelación y adecuarlos a la realidad existente. (...).*

*La nueva valoración de los derechos y cargas, se efectúa sobre la base del Informe de valoración elaborado por la empresa TINSA en abril de 2019 a través del método residual estático. El método de valoración adoptado responde a las exigencias de los arts. 19.5 y 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que determinan que la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios se efectuará por el valor que les correspondería terminada la ejecución. Valor que se obtiene, conforme al art. 22 del citado Reglamento como suelo urbanizado no edificado aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente”.*

*La nueva valoración se realiza de conformidad con artículo 34 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana según el cual, las valoraciones, en el caso de operaciones de reparto de beneficios se referirán*

*“a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive”.*

*Por su parte, el art 87.1 b) LSCM dispone que:*

*”b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.”*

*En el documento de fecha 15 de noviembre del 2.019, se justifica la fecha de la nueva valoración en relación con la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial de fecha 10 de julio de 2019, hecho este que no tiene cabida de modo alguno, máxime cuando la valoración se realiza únicamente respecto a los derechos de los desconocidos y no respecto a los derechos del resto de propietarios, provocando una valoración distinta de los derechos de unos con respecto a otros.*

*De hecho, el documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación, fecha 15 de noviembre del 2.019 afirma en el punto 18:*



*“Los nuevos criterios se proyectan de una parte sobre la cuantificación de los propietarios desconocidos, determinando la nueva cuantificación de sus derechos, en función de la superficie aportada, los derechos edificatorios y la carga de urbanización que les hubiese correspondido. De otra parte, se proyectan también sobre los propietarios que han recibido parcelas de resultado. Para este supuesto únicamente se identifica a aquellas parcelas que ven modificada su superficie, pero en la medida en que no se ve alterada la edificabilidad que tienen atribuida al venir ésta determinada por el Plan Parcial, no resulta necesario realizar un ajuste para aplicarles los criterios de valoración aquí adoptados. Las pequeñas diferencias de superficies que existen entre las distintas parcelas quedan compensadas entre sí, no alterando por ello en ningún caso ni la superficie total del Sector, ni las edificabilidades correspondientes a cada parcela. Es la propia decisión de los propietarios reunidos en la Asamblea General la que asume la no alteración de la edificabilidad atribuida a cada finca, lo que, por su mínima incidencia, no supone ninguna quiebra del principio de equidistribución”*

*Tal y como se expone en el Informe Técnico emitido por la Jefa de Sección de Planeamiento e Infraestructuras. El documento presentado sigue manteniendo el criterio de que solo se minusvalora el aprovechamiento de los titulares de derechos desconocidos. Aunque ya no le menciona con la claridad del documento anterior:*

*“Se incorpora así en la Modificación del Proyecto de Reparcelación una corrección de los valores utilizados para la cuantificación económica de los excesos y defectos del Proyecto de Reparcelación con el fin de realizar los ajustes económicos correspondientes, la cual se realiza exclusivamente para la corrección de los derechos de los propietarios desconocidos”*

*Lo que contradice los criterios establecidos en el documento originario.*

*De lo anterior podría considerarse que la única intencionalidad del documento aportado y del que se pretende su aprobación, es una nueva adecuación de los valores dados en relación a las cantidades correspondientes al valor del aprovechamiento de las fincas de los titulares desconocidos, hecho este que chocaría frontalmente con la seguridad jurídica dentro del ámbito urbanístico, pues lo que pretende aseverar la Junta de Compensación, es la fusión económica de dos conceptos, cargas de urbanización por un lado, y valor del aprovechamiento de los titulares desconocidos por otro, como un único concepto englobado en CARGAS DE URBANIZACIÓN, cuando estamos hablando de dos conceptos jurídicos completamente diferenciados, tal y como se desprende de las fichas urbanísticas que la propia Junta de Compensación aportó en el Proyecto de Reparcelación, aprobado en el año 2.007 y que actualmente se encuentra en vigor.*

*Es decir, plantear que, por un supuesto imprevisible de incremento de gastos de urbanización, provoque que se modifique la valoración de cargas y la cuenta de liquidación, no es más que seguir induciendo a una enorme confusión en cuanto a las cantidades a aportar se refiere, pues justificar la variación, en la justificación de los costes, sobre cantidades destinadas al pago de fiducias, en relación a que:*

- *Existía una elevada valoración del año 2.006 de los aprovechamientos de las fincas de los titulares desconocidos.*



- *Dilatación en el tiempo en cuanto al proceso edificatorio y urbanizador.*
- *Existencia una modificación del plan General*

*No son elementos ninguno de ellos, lo suficientemente consistentes para mantener un valor jurídico, en el que se estime la variación a la baja de las cantidades correspondientes al aprovechamiento de las fiducias a pagar a favor del Ayuntamiento, con respecto a los titulares desconocidos ya que por el propio carácter jurídico de las mismas, hace que mantengan un valor invariable en el tiempo, siendo el único factor real con el que cuenta el Ayuntamiento y que no es otro que Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación del año 2.007, y desde ese momento hasta la cuenta de liquidación definitiva de la Junta de Compensación, (momento en el que se deben tener en cuenta las consideraciones en cuanto a las variaciones del valor de lo aportado y los gastos generados), cuando dicha cantidad puede proceder a su variación, pero nunca antes, y mucho menos por modificaciones a la alza o la baja del valor del suelo, tal y como pretende hacernos ver la Junta de Compensación en su documento, donde cuantifica el valor del aprovechamiento de las fiducias de los titulares desconocidos en 1.415.637,39 € cuando realmente deben ser 3.757.818,18 €.*

*Por lo que, a la vista del documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación, de fecha 15 de noviembre del 2.019, se observa de forma patente que, en el mismo, no está cumpliendo las consideraciones jurídicas que debe contener, a fin de ser aprobado, y que no es otra, que la intención de aportar una nueva valoración de los derechos y cargas y en la que se define al Ayuntamiento de Móstoles, como fiel fiduciario de las cantidades resultantes del Aprovechamiento de los titulares desconocidos, tal y como establece el art Artículo 10.2 del RD 1093/1997:*

*“Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:*

*(...)2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes”.*

*En el presente caso, los derechos de los titulares desconocidos en concepto de fiducias no se procedió a materializar tal y como establece el art. 10.2 del RD 1093/1997, sino que las mismas fueron aprobadas, mediante la monetización del valor del aprovechamiento de las parcelas resultantes, inscribiéndose el mismo en el Registro de la Propiedad nº 1 de Móstoles, a favor de todos y cada uno de los integrantes de la Junta de Compensación, tal y como establece la Resolución de la DGRN de 14 de junio de 2011 que el artículo 39.4 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la inscripción de actos de naturaleza urbanística, permite que el aprovechamiento urbanístico se inscriba como finca especial disgregada del suelo, a modo de segregación de parte de su contenido, y mediante apertura de folio independiente, en los siguientes casos:*



*“4.En los sistemas de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares, cuando una cuota de valor de las mismas se haga constar en unidades convencionales de aprovechamiento y se adjudiquen éstas a empresas urbanizadoras o se transmitan por cualquier título a tercero, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente”.*

*Por lo que a la vista de las normas vigentes, es absolutamente necesario para el reflejo en el Registro de la Propiedad de las transferencias o distribución de aprovechamiento urbanístico entre varias fincas, ya sean del mismo titular o de titulares distintos, ya pertenezcan a un mismo Registro o a varios, la perfecta identificación no sólo de la finca de origen, sino también de la finca o fincas de destino, de forma que el aprovechamiento cedido o transferido desde la finca de origen a la de destino pueda ser identificado no sólo por su contenido concreto, medido en número de unidades de aprovechamiento, en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable, sino también por la ubicación concreta en que ese aprovechamiento podrá ser materializado identificando inequívocamente la finca de destino.*

*Volviendo a reincidir de nuevo en el artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, entra de lleno en el contenido del proyecto de reparcelación al ocuparse del tratamiento que en el mismo han de tener, respecto de las fincas aportadas y consiguientemente de las fincas de resultado, tanto los titulares desconocidos como aquellos otros que estuvieran en ignorado paradero.*

*Y es en los propietarios desconocidos, donde la Administración actuante, además de mantener el carácter fiduciario del aprovechamiento, deberá identificar su entrega, a quien acreditará mejor derecho.*

*De este modo, se observa que, la Junta de Compensación, debería haber abonado al Ayuntamiento de Móstoles como fiel fiduciario la cantidad de 3.757.818,18 €, de las cuantías pertenecientes a los titulares desconocidos, entendiéndose que la citada cantidad debería haberse consignado en las arcas municipales a recaudo de la aparición de los propietarios desconocidos integrados dentro del sector, la cual deberá ser entregada a quien acredite mejor derecho.*

*A mayor abundamiento, y sin perjuicio de posibles precedentes administrativos existentes, debemos recordar que es el Ayuntamiento de Móstoles, el organismo tutelante, el cual no puede limitarse su actuación, a meros actos de control, sino a garantizar la salvaguarda de la actividad y el buen fin de la misma, por lo que su administración deberá extenderse a todos los aspectos legales necesarios.*

*Todo ello sin perjuicio de que llegado el supuesto de inscripción del legítimo propietario se pueda repercutir al mismo las cantidades abonadas, tal y como prevé la propia dicción “in fine” del art. 103.4 RGU:*

*“Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos*



que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.”

Por último, tomando como propias lo manifestado por la Junta de Compensación en su documento de fecha 15 de noviembre del 2019.

“Aquí la jurisprudencia precisa que el control municipal de estricta legalidad, en la aprobación defectiva del proyecto de reparcelación, se extiende a comprobar el ajuste de tales criterios voluntariamente asumiendo con el principio de equidistribución. El examen de tales criterios solo puede verificarse desde un examen de la reparcelación de todas las parcelas del sector en su conjunto, y no de forma parcial respecto de unas concretas parcelas o de unos concretos derechos o deberes, aisladamente considerados”.

Exponer, que en el presente documento se deduce, que no solo existe un Proyecto de Reparcelación válido y aprobado en fecha 2.007, y que efectivamente el Ayuntamiento mantiene sobre él, el control municipal, sino que en el mismo se comprobaron los criterios voluntariamente asumidos con el principio de equidistribución y en el que se estimó que el valor de las fiducias en concepto de aprovechamiento de los terrenos de los propietarios desconocidos, ascendía a la cantidad de 3.757.818,18 €, por lo que solicitar la aprobación de una aminoración de las cantidades de las fiducias en concepto de aprovechamiento de los terrenos de los propietarios desconocidos, no solo es contrario a derecho, por incidir en contradicción con el propio derecho de crédito que ostentan las fiducias dentro del proyecto de reparcelación, sino que el valor de aprovechamiento del resto de las parcelas no procede a su aminoración.

Sexto.- En la memoria del documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación de fecha 15 de Noviembre del 2.019 se afirma que no se procede a incorporar como cargas registrales los costes de urbanización ni las obligaciones pendientes de pago, al estar ya comprometida la terminación de la urbanización y depositadas las cantidades correspondientes a los propietarios desconocidos. Ello tiene su base en lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística que prevé que

“No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable”.

No obstante, de la documentación aportada de fecha 15 de noviembre del 2.019, no se justifica el cumplimiento de las exigencias del citado artículo. El Certificado del Secretario de la Junta de Compensación, aportado como Anexo XII, al igual que la memoria afirma que las obras de urbanización han sido completadas, pero a su vez, se remite al Certificado emitido por Director Facultativo de las mismas, en el que se deja constancia que todavía se encuentran pendientes de ejecución determinadas unidades. Asimismo, el Certificado del Secretario de la Junta de Compensación aportado como Anexo XIV refleja que los propietarios de determinadas fincas tienen cantidades pendientes de abonar, pero dicha carga no se refleja en las fichas de las parcelas.



Séptimo.- Se indica en el informe de la Jefe de la Sección de planeamiento e Infraestructuras de fecha 16 de diciembre de 2019:

*“Tal y como se ha puesto de manifiesto en informes anteriores emitidos al respecto, el documento presentado de forma general sigue adoleciendo de las justificaciones requeridas por la legislación vigente que sustenten las decisiones adoptadas por la Junta de Compensación para su elaboración. Por lo que se somete a la consideración jurídica la posibilidad de no admisión a trámite, procediendo a la notificación de resolución expresa y devolviendo el documento en los términos que establezca la legislación urbanística de aplicación.”*

Octavo.- En conclusión, manifestar que conforme a señalado en el Art. 88 LSCM el procedimiento a seguir para llevar a cabo la tramitación de la Aprobación de la Reparcelación, es el siguiente:

*“1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará de oficio o a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se ajustará a las siguientes reglas:*

*1º Información pública por plazo mínimo de veinte días.*

*2º Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.*

*3º Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.*

*4º Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste.*

*2. En las reparcelaciones voluntarias, recaída la aprobación municipal o producida por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.*

*3. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la unidad de ejecución correspondiente, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier*



concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.”

*Noveno.- Igualmente, el artículo 75.1 RGU establece que la la competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde a los Ayuntamientos y, en su caso, a los órganos o entidades administrativas que tengan expresamente atribuida competencia para la ejecución de Planes con arreglo a sus disposiciones específicas o en el ejercicio de sus facultades de subrogación que procedan según la Ley.*

*Por todo lo anterior, visto el informe de la Jefa de la Sección de Planeamiento e Infraestructuras, de fecha 16 de diciembre del 2.019, en que concluye que el documento presentado sigue adoleciendo de las justificaciones requeridas por la legislación vigente que sustenten las decisiones adoptadas por la Junta de Compensación para su elaboración, y que por tanto no se ha cumplido el requerimiento de subsanación realizado con fecha 2 de abril de 2019, se informa DESFAVORABLEMENTE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN DEL PP-7.*

*Procediendo su DENEGACIÓN, dado que el documento presentado para aprobación, tras el requerimiento previsto por el artículo 88 LSCM, sigue sin cumplir la normativa de aplicación. Siendo el Órgano competente para acordar la Junta de Gobierno Local.*

*Es por lo que*

*Se **propone** a la Junta de Gobierno Local de acuerdo con todo lo anterior, en ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 127.1.d de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,*

**Resolver lo siguiente:**

**Primero:** *Denegar la solicitud para la modificación del Proyecto de Reparcelación Plan Parcial Sector -7 del PGOU presentado con fecha 15 de noviembre de 2019, registro de entrada 59.120. (Expte. U/018/GES/2018/01).*

**Segundo:** *Dar traslado a los interesados a los efectos oportunos.”*

Previa deliberación de la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, **acuerda** aprobar la propuesta de resolución anteriormente transcrita.

Conforme a lo dispuesto en el art. 229.2 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre de 2012, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como en el art. 257 del Reglamento Orgánico Municipal de Móstoles, aprobado por el Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005 (BOCM de 29.04.2005), a los efectos de dar la publicidad oportuna, y salvaguardar los derechos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se expiden los presentes



Acuerdos de la Junta de Gobierno Local, todo ello visto el Informe 0660/2008 de la Agencia Española de Protección de Datos.

Siendo el acta de la presente sesión de la Junta de Gobierno Local aprobada el día 21 de enero de 2020, yo el Concejal-Secretario, D. Aitor Perlina Sánchez, expido los presentes Acuerdos, a los efectos de publicidad y transparencia oportunos, en Móstoles a treinta de enero de dos mil veinte.