

DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): CERT-JGL-PTO 3 - Pliego enajenación suelo	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 Página 1 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 14:34 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 18:36	ESTADO FIRMADO 15/11/2024 18:36



Certificado

Alfonso Beceiro Lebozo, Secretario General del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en ejercicio de la fe pública que otorga a la Secretaría municipal el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **certifico:**

Que la Junta de Gobierno Local, en la sesión extraordinaria celebrada el día **14 de noviembre de 2024** tomó en el **punto 3** del orden del día, el acuerdo que transcrito literalmente es del siguiente tenor:

“Punto 3.- Aprobación del pliego de condiciones para la enajenación del suelo de la parcela sita en C/ Juan Ramón Jiménez nº2.

Expediente	2023/1/26213
Procedimiento	Venta por Procedimiento de Adjudicación directa de suelo a los titulares de un derecho real de superficie en la C/ Juan Ramón Jiménez nº 2
Referencia	Parcela 14.2 del Sector V “El Valle” (actual API-5 del vigente PGOU). Número 171 del Inventario. Ref. catastral 2479402VK2627N
Trámite	Aprobación Pliegos de condiciones

ANTECEDENTES

PRIMERO. – Por escrito de la Comunidad de Propietarios Villaviciosa Ecológica, RE 17418, de fecha 15 de diciembre de 2022, dirigido al Alcalde y Secretario del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en que se alude a la participación de sus integrantes en el Pleno de 28 de noviembre de 2022, expone su interés en presentar propuesta vecinal para la adquisición del suelo de la calle Juan Ramón Jiménez nº 2, solicitando información acerca del ejercicio de la opción de compra del terreno por parte de la gestora de la Cooperativa Villaviciosa Ecológica en el año 1999, así como si consta el inicio de expediente para la enajenación del suelo a los titulares del derecho de superficie integrados en la Comunidad de Propietarios referida. A su vez, exponen los problemas que afrontaron en su día para la construcción de sus viviendas, que se proyectaron, según exponen, como gran iniciativa en interés del municipio de Villaviciosa de Odón, todo lo cual justifica su interés en consolidar la plena propiedad de las mismas mediante la adquisición del suelo.

SEGUNDO. – En respuesta al anterior escrito, se le notifica el 9 de febrero de 2023 comunicación del Alcalde-Presidente de 7 de igual mes y año, en la que se expone que en esos momentos no hay en trámite ningún procedimiento para la venta de la parcela 14.2, y que en la Cláusula 18 del Pliego aprobado por el Pleno estableció que el precio de compra de los terrenos se fijaba en el 10% del valor máximo de venta de la promoción que figure en el estudio de viabilidad



Villa Ecológica Plaza de la Constitución, 1 - 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid) Tel: 91 616 96 00 www.aytovillaviciosadeodon.es

DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): CERT-JGL-PTO 3 - Pliego enajenación suelo	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 Página 2 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 14:34 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 18:36	ESTADO FIRMADO 15/11/2024 18:36



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1235827 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 3B1EAFFD0E7C6170716DAAC79C64A69492F714), generada con la aplicación informática Firmador. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytovillaviciosaodeodon.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&sen_id=5&titoma=1&opc_id=10027&opc_id=10027



presentado al concurso. Por ello, indica que el suelo de la parcela sigue siendo de propiedad municipal y las viviendas se han constituido por el derecho de superficie, de manera que la propiedad del suelo de las viviendas es separada mientras esté vigente el derecho de superficie (75 años) y que el criterio jurídico expuesto es que las limitaciones a la facultad de disponer reflejadas en los pliegos que sirvieron para la constitución del derecho de superficie, están vigentes durante el derecho de superficie, debiendo quedar incorporadas a las escrituras de adjudicación de las viviendas.

TERCERO.- Consta solicitud de adquisición dirigida al Ayuntamiento, de cada uno de los superficiarios de las viviendas integrantes de la Comunidad de propietarios, como manifestación de su interés en consolidar la propiedad de las viviendas en su condición de actuales ocupantes de los inmuebles, según escrito presentado ante el Ayuntamiento el 16 de marzo de 2023 por la citada Comunidad de propietarios, en el que se expone: “Que por parte de los vecinos de la C.P. Villaviciosa Ecológica ha sido aprobado, por unanimidad, proceder a la solicitud al órgano al que me dirijo de la ADQUISICIÓN DE LA PARCELA 14.2 DEL SECTOR V “EL VALLE”, por ello, y al objeto de que conste unida dicha decisión al expediente de enajenación de la parcela, venimos a aportar el resultado de dicha votación a los efectos oportunos” y se acompaña de la solicitud individualizada de todos los titulares superficiarios de las viviendas integrantes de la Comunidad, para la adquisición del suelo.

Ello deriva del Acta de Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de Villaviciosa Ecológica, de 20 de febrero de 2023, que obra incorporada al Expediente, en la que consta como Orden del día la compra del terreno sobre el que se asientan las viviendas.

CUARTO.- En el Acta de la reunión de la Comisión de Vivienda de 6 de marzo de 2023 con presencia de los grupos municipales y de los concejales no adscritos, se contiene un mandato para el inicio del procedimiento de enajenación directa del terreno a los titulares superficiarios de las viviendas de la CP Villaviciosa Ecológica, a los fines de permitir la consolidación de la propiedad en los titulares del derecho superficiario sobre las viviendas, que permita a todos ellos la posterior venta de la plena propiedad de sus viviendas, reseñando que la Escritura pública de constitución del derecho de superficie ya contemplaba la opción de compra del suelo, y constando la manifestación de alguno de los participantes acerca de que los citados superficiarios podrían haber adquirido el derecho de superficie en el entendimiento erróneo de que adquirirían la propiedad plena de las viviendas, por lo que ello requería solventar la situación mediante la venta del suelo individualizada a cada uno de ellos.

QUINTO.- Mediante Providencia de la Alcaldía- Presidencia de 16 de marzo de 2023, se dispuso la incoación del procedimiento para la venta de la parcela municipal 14.2 del sector V, “El Valle”, número 171 del Inventario de bienes, finca registral 15.416 sobre la que se constituyó un derecho de superficie para la construcción de viviendas sujetas a protección pública, adjudicado a la sociedad cooperativa “VILLAVICIOSA ECOLÓGICA, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA,



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): CERT-JGL -PTO 3 - Pliego enajenación suelo	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 Página 3 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 14:34 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 18:36

ESTADO
FIRMADO
15/11/2024 18:36



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1235827 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 3B1EAFFD0E7C6170718DAAC79C64A69492F714) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytovillaviciosaodeodon.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&sen_id=5&titoma=1&opc_id=10027&opc_id=10027



mediante escritura formalizada ante el notario de Villaviciosa de Odón D. Luis Morales Rodríguez el 27 de noviembre de 2002 al número 4806 de orden de su protocolo.

SEXTO. - Tras las reuniones mantenidas con varios titulares del derecho de superficie sobre las viviendas construidas y dado el tiempo transcurrido, por el Concejal delegado de Vivienda, Transporte, Movilidad y Atención al Ciudadano, se ordenó la emisión inmediata del informe de valoración de la parcela, emitiéndose con fecha 23 de diciembre de 2023 por el Director de los Servicios Técnicos.

SÉPTIMO. - Consta en el Expediente el Acta de la Junta General Extraordinaria de la CP de Villaviciosa Ecológica, de 9 de mayo de 2024, en la que se adopta el acuerdo de aceptación de las condiciones propuestas para la adquisición del suelo: "1. INFORMACIÓN VENTA DE SUELO POR EL AYUNTAMIENTO. ESCENARIOS POSIBLES A PRECIO DE MERCADO (904,29 €) Y PRECIO PROTEGIDO (236,35 €). COMPROMISOS PARA ASUMIR EN CASO DE PRECIO PROTEGIDO. ACUERDO POR ADOPTAR SOBRE ACEPTACIÓN DE PROPUESTA MUNICIPAL. Antes de la junta se envió a los propietarios un documento con las condiciones para la venta del suelo, explicación que es llevada a cabo por la vecina del chalet 13. Se somete a votación y por unanimidad de los presentes se acuerda aceptar las propuestas que se han presentado en dicho documento".

OCTAVO.-. Constan en el Expediente informe de los servicios jurídicos e informe de la Intervención municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – La parcela descrita en los antecedentes tiene la condición de bien de naturaleza de patrimonial, habiéndose integrado en su momento en el patrimonio municipal del suelo y constituido sobre ella un derecho de superficie para la construcción de 48 viviendas de protección en los términos señalados en el pliego por el que se adjudicó el precitado derecho a la sociedad cooperativa "VILLAVICIOSA ECOLÓGICA, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, mediante escritura formalizada ante el notario de Villaviciosa de Odón D. Luis Morales Rodríguez el 27 de noviembre de 2002 al número 4806 de orden de su protocolo.

SEGUNDO.- Se ha elaborado un expediente patrimonial de acuerdo con el artículo 112 de la Ley 33/2003, incorporándose los pliegos que determinan el régimen económico y jurídico que regirá la enajenación directa y onerosa, a los titulares superficiarios que así lo deseen, de la cuota de suelo que les corresponde de las viviendas y anejos vinculados, en la misma proporción a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados en los elementos comunes que los integran, construidos en parcela municipal cedida en derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida. Así los pliegos contienen la regulación, entre otros, de los siguientes aspectos:

1. Antecedentes
2. Objeto y fin de la enajenación



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): CERT-JGL-PTO 3 - Pliego enajenación suelo	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 Página 4 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 14:34 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 18:36	ESTADO FIRMADO 15/11/2024 18:36



3. Régimen jurídico
4. Requisitos para la venta de las cuotas de suelo
5. Valoración de las cuotas del suelo conforme a la valoración realizada por el Director de los Servicios Técnicos el 23 de diciembre de 2023.
6. Limitaciones en las ulteriores ventas de las viviendas por los adquirentes de las cuotas de suelo
7. Exenciones a las limitaciones en las ulteriores viviendas por los adquirentes de las cuotas de suelo
8. Procedimiento para la enajenación de las cuotas de suelo.
9. Formalización del contrato de compraventa y transmisión de la propiedad.
10. Liquidación del régimen del derecho de superficie.
11. Jurisdicción competente

TERCERO. – Se ha emitido informe jurídico del Técnico de Administración general de 11 de octubre de 2024 favorable desde el punto de vista jurídico a los pliegos de condiciones.

CUARTO. - Se ha realizado fiscalización por Intervención municipal en fecha 6 de noviembre de 2024 por la que se indica que los Pliegos y el Informe jurídico no pueden estar firmados por la misma persona. Por lo que se ha procedido a la firma de los Pliegos de condiciones por la Secretaria accidental el 7 de noviembre de 2024, corroborando en sus propios términos los Pliegos fechados el 11 de octubre de 2024 sobre los que se ha pronunciado el informe jurídico e Intervención municipal.

QUINTO.- En los Pliegos de condiciones e Informe jurídico se establecen como fecha máxima para la solicitud de adquisición por los titulares del derecho de superficie el 21 de noviembre de 2024, si bien, a la vista del estado de la tramitación del procedimiento, se estima conveniente dejar sin efecto esos plazos y acordar en su lugar establecer como nuevo plazo el 28 de noviembre de 2024.

Por lo expuesto, en virtud de las competencias delegadas en la Junta de Gobierno Local por Decreto de Alcaldía 1906/2023 28 de junio (BOCM 30 de agosto), la Junta de Gobierno Local

ACUERDA

PRIMERO. - Aprobar el pliego de condiciones para la enajenación por adjudicación directa y onerosa a los titulares superficiarios que así lo deseen de la parcela municipal 14.2 del sector V, “El Valle”, número 171 del Inventario de bienes, finca registral 15.416, calle Juan Ramon Jiménez nº 2.



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): CERT-JGL-PTO 3 - Pliego enajenación suelo	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 Página 5 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 14:34 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 15/11/2024 18:36 ESTADO FIRMADO 15/11/2024 18:36



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1235827 1WDZ5-1ELM6-3RGJ1 3B1EAFFD0E7C6170716DAAC79C64A69492F714) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.de.odon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=-2&sen_id=5&titoma=1&opc_id=10027&opc_id=10027



SEGUNDO. – Acordar la publicación del pliego de condiciones en la página web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, a fin de que los titulares del derecho de superficie puedan formular la solicitud de compra con anterioridad al 28 de noviembre de 2024.

TERCERO. - Notificar la presente Resolución a los titulares del derecho de superficie, así como a la administradora de la Comunidad de Propietarios para mayor difusión del acuerdo entre los vecinos.

CUARTO. - Contra el acuerdo de aprobación del pliego de condiciones, que tiene la condición de acto de trámite cualificado, al poner en marcha un procedimiento de concurrencia competitiva, podrán presentarse los siguientes recursos:

- i)- Con carácter potestativo un recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución impugnada, dentro del plazo de un (01) mes, a contar desde el día siguiente al de recepción de la notificación de esta notificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- ii)- Directamente contra esta resolución se podrá interponer un recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Madrid, en el plazo de dos (02) meses, a contar desde el día siguiente al de recepción de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (LJCA). Villaviciosa de Odón, en la fecha que consta en la huella de firma digital.”

Y para que conste, y surta los efectos propios de su naturaleza, expido este certificado para incorporar al expediente de su razón, de acuerdo con el artículo 3.2.h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, con la salvedad a que hace referencia el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, a resultas de la aprobación del acta de la sesión, y de acuerdo con los artículos 204 y 205 del Real Decreto 2568/1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Villaviciosa de Odón en la fecha de la firma.

El Secretario General.- Firma electrónica.- Alfonso Beceiro Leboso.- Visto Bueno.- El Alcalde-Presidente (art. 205 RD 2568/1986).- (Firma electrónica).- Juan Pedro Izquierdo Casquero.-

