

ALEGACIONES QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID MÓSTOLES AL PROYECTO DE ENAJENACIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL “LAS CAMELIAS”. A LA ATENCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES, CONCEJALÍA DE PRESIDENCIA, HACIENDA Y RRHH, CONCEJALÍA URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD.

Que el pasado 18 de marzo de 2025 se publica en el BOCM el anuncio de información pública referente al expediente B003/PAT/2024/001 relativo a la enajenación de la parcela municipal sita en Avenida Olímpica nº34 (A), Residencia “Las Camelias”. Habiéndose instruido expediente de enajenación directa sobre la que obra un derecho de superficie constituido el día 8 de noviembre de 2005.

Que en el mencionado Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid da apertura a trámite de información pública por plazo de 10 días hábiles para el expediente en cuestión, hallándose en la página web municipal. Plazo que finalizará el 31 de marzo de 2025

ALEGACIONES:

- **Primera:** Que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece en su artículo 83 en sus apartados uno y dos señala lo siguiente:
 - 1. El órgano al que corresponda la resolución del procedimiento, cuando la naturaleza de éste lo requiera, podrá acordar un período de información pública.
 - 2. A tal efecto, se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde. El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.

Tras el análisis del expediente expuesto no se encuentran las condiciones dictaminadas por el artículo 83.1 al no hallarse resolución alguna del procedimiento ni acuerdo administrativo alguno que justifique su aprobación. De igual manera se considera que tampoco se da cumplimiento al artículo 83.2 al no contar con el plazo de 20 días hábiles señalado en la mencionada Ley. Además, el aviso de apertura de información pública no figura en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Móstoles.

En base a lo expuesto, deberá procederse a dejar sin efecto el anuncio de información pública citado, acordándose por la Junta de Gobierno Local, en su caso, la apertura de un nuevo plazo de información pública por un periodo no inferior a 20 días.

- **Segunda:** De la lectura del expediente comprobamos como el mismo se inicia a instancia de parte mediante escrito entrante de 21 de febrero de 2024 en representación de la empresa MAYORUS S.L quien ostenta mediante contrato de 4 de octubre de 2005 el derecho de superficie de la parcela, que alberga la Residencia Las Camelias, edificación de la cual dicha empresa es propietaria, según contrato, hasta 2055. En el escrito entrante la representación de la empresa expone dos peticiones, a saber: Disolver la comunidad de propietarios mantenida hasta la fecha con el Ayuntamiento de Móstoles y la asignación de la finca sobre la que se ostenta el derecho de superficie compensando mediante indemnización al Ayuntamiento de Móstoles. Esta solicitud de disolución de la comunidad de propietarios e indemnización a favor del Ayuntamiento de Móstoles se transforma en posibilidad de enajenación del solar situado en la parcela de propiedad municipal en la Orden de proceder del Concejal de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio y Mantenimiento de la Ciudad de fecha 27 de mayo de 2024.

El derecho de superficie, así como como la edificación tanto de la Residencia Geriátrica Las Camelias como el Centro de Día propiedad del Ayuntamiento de Móstoles emana de un contrato privado firmado a fecha 4 de octubre de 2005 entre el entonces concejal de Hacienda y Recursos Humanos, D. Daniel Ortiz Espejo, y D. Miguel Jiménez Cervera, representante legal de la empresa MAYORUS S.L mediante el cual la citada empresa acepta íntegramente los términos del contrato en cuestión. Entre las cláusulas encontramos el pago de un canon anual actualizado según Índice General de Precios que en 2005 se iniciaba en 46.400€ así como una duración del contrato de 50 años, tras los cuales tanto el derecho de superficie como la edificación revertirán al Ayuntamiento de Móstoles, amén de la edificación y cesión completa del Centro de Día del que el Ayuntamiento de Móstoles es propietario a día de hoy.

Estando este contrato en vigor, y sin que se contemple ni en los pliegos de condiciones que rigieron la adjudicación ni en el contrato ningún derecho de opción de compra, el Ayuntamiento de Móstoles no tiene obligación alguna de tramitar las peticiones de la empresa MAYORUS S.L tal y como está sucediendo, más aún cuando la petición realizada con fecha de registro 21 de febrero de 2024 es vaga pese al informe jurídico de parte adjunto a la petición, el cual ni tan siquiera anticipan una posible valoración económica del valor del terreno referido.

Cabe añadir además que, aunque el anuncio de información pública se publica en fecha 18 de marzo de 2025, tal anuncio consta firmado en fecha 26 de febrero de 2025, resultando por tanto irregular que con fecha posterior a su firma se sigan aportando documentos al expediente. Así sucede con la Memoria justificativa de la adjudicación directa, la memoria justificativa de la valoración, el pliego de condiciones, o incluso el informe de Asesoría Jurídica.

- **Tercera:** Pese a lo referido anteriormente, con fecha 27 de mayo de 2024 el Concejal de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio y Mantenimiento de la Ciudad, D. Sergio María Soler Hernández, da orden de proceder para que se acrediten o rechacen las pretensiones de la empresa solicitante. El primer resultado de esta orden se fecha el 10 de septiembre de 2024, mediante informe de valoración de la parcela suscrito por el Director de Patrimonio y Suelo, D. Javier Tiemblo Palacios, estableciendo un valor de tasación de la parcela en cuestión de 2.538.597.35€.

Leído detenidamente el informe de valoración, encontramos en el mismo errores de cálculo que de iure invalidan la tasación, estando ésta muy por debajo del valor real de la parcela y menoscabando los intereses generales del Ayuntamiento de Móstoles caso de materializarse la enajenación en dichos términos.

Ante los errores, defectos y otras irregularidades que presenta la valoración que consta en el expediente, debería requerirse y aportarse un informe de valoración elaborado por personal técnico que no directivo del Ayuntamiento de Móstoles. La ausencia de tal informe técnico podría viciar el procedimiento con las consecuencias inherentes a ello.

- **Cuarta:** Con fecha 25 de septiembre de 2025 el mismo Director de Patrimonio y Suelo del Ayuntamiento de Móstoles, anteriormente mencionado, emite informe de justificación de la necesidad de la enajenación de la parcela en cuestión, siendo contradictorio a lo expresado en su informe también citado del 10 de septiembre de 2024 mediante el que se afirma que: *“La valoración se ha realizado con carácter informativo, sin otro motivo que proceder a tramitar la viabilidad del expediente de enajenación del solar”*

Cabe señalar en este punto además que los valores asignados a elementos tales como el valor de la construcción difieren de los cálculos realizados en el informe de valoración de fecha 10 de septiembre de 2024.

En el expediente no se justifica de forma real y efectiva el interés público para llevar a efecto la enajenación de la parcela, sobre todo porque dicha enajenación viene instada y requerida por la empresa titular del derecho de superficie, no tratándose de una actuación iniciada de oficio por el Ayuntamiento de Móstoles en base a un interés general. Tampoco queda claro en el expediente si el importe de la venta es para financiar proyectos relacionados con la construcción de residencias o similares, o para financiar otro tipo de gastos que nada tienen que ver con aquéllos ya que en este informe de justificación se establece que es de interés municipal construir una residencia pública en el presente mandato, elemento justificativo que variará en un siguiente informe justificativo, firmado sin fecha, pero que en el expediente figura como documento número 16.

Tampoco consta en el expediente la necesidad del Ayuntamiento de Móstoles en proceder a la enajenación, que solo se justifica –casualmente- cuando la superficiaria requiere llevar a efecto esta operación.

- **Quinta:** Que la empresa MAYORUS S.L mediante el contrato firmado el 4 de octubre de 2005 posee el derecho de superficie de la parcela hasta el 4 de octubre de 2055 por el que abona un canon anual al Ayuntamiento de Móstoles. Canon establecido

inicialmente en 46.400€ y a fecha de 2023 se sitúa en 65.434,88€, según informe de certificado de deuda de 18 de septiembre de 2024. Una variación en el canon de 19.034,88€, lo que arroja una media aritmética de un incremento anual de 1057,50€. En dicho informe solo se refleja los pagos realizados por la empresa entre 2010 y 2023, arrojando un montante total de 961.245,31€ a los que habría que sumar, al menos, 139.200€ de los cánones deducidos desde 2007, fecha de finalización de la construcción, a 2010 por al menos el valor inicial del canon de 46.400€. Además, si proyectamos teóricamente usando la media aritmética del incremento anual en el canon en función del Índice General de Precios podemos estimar que, en el plazo de los siguientes 30 que la empresa MAYORUS S.L mantendrá el derecho de superficie abonará un total al Ayuntamiento de Móstoles en concepto de canon de un acumulado de 2.618.436,16€ una cifra superior al valor de tasación indicado en el punto tercero del presente escrito. Ingreso que, además, no es tenido en consideración en ningún momento en los distintos informes que conforman el expediente.

En este punto cabe señalar que una vez pasados los 50 años del contrato, esto es, en 2055, la construcción edificada sobre el solar pasará íntegramente a ser propiedad del Ayuntamiento de Móstoles, según los propios cálculos del informe de valoración a día de hoy su valor sería de unos 22.322.652,7€, valor que queremos subrayar, en 2055 repercutirá al Ayuntamiento de Móstoles como un bien propio y que no sólo no se ha tenido en cuenta a la hora justificar la pertinencia de la operación de venta, si no que se concluye que a finalización de la concesión *“el valor contable será mínimo al exceder la concesión el plazo de amortización del inmueble”*, artificio argumentativo que confunde deliberadamente valor en libros con valor de mercado o, en el caso de un bien público, interés social, llegando a aseverar que la reversión de la concesión causará un perjuicio al Ayuntamiento por tener que asumir los gastos de mantenimiento (sic) o *“la imposibilidad de gestión de la residencia por el municipio”*, afirmación que se realiza sin el más mínimo rubor tras sustentar la necesidad de la enajenación en la *“... voluntad municipal construir en el presente mandato al menos una Residencia pública bien municipal o bien en colaboración con la comunidad de Madrid para lo cual precisa recursos suficientes para cubrir este déficit asistencial histórico”* y sin considerar en ningún momento que en el momento en que el Ayuntamiento de Móstoles tenga el pleno dominio del bien puede destinar éste a aquel fin que considere más conveniente para el interés público. (Informe justificativo sobre la enajenación de las cuotas del solar del edificio construido en la parcela municipal sita en la Avenida Olímpica 34 cedida en derecho de superficie, de fecha 25 de septiembre de 2024.)

- **Sexta:** Que el informe de valoración con fecha 10 de septiembre de 2024, se justifica en una memoria justificativa de valoración del 27 de febrero de 2025, omitiendo los errores anteriormente descritos en el presente escrito y añadiendo, además, como anexos documentos de índole privado susceptibles de ser protegidos por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales para justificar unos cálculos sobre una construcción realizada hace 20 años lo que en sí mismo supone otro error de bulto que se añade al expediente.
- **Séptima:** Obra en el expediente el documento denominado Pliego de Condiciones bajo el título “Pliego de Condiciones que ha de regir el procedimiento adjudicación directa,

para la enajenación de la parcela municipal sita en Avda Olímpica 34 (A) ‘Residencia Las Camelias’”.

El Pliego de Condiciones de fecha 28 de febrero de 2025 (al que también se le denomina Pliego de Cláusula Administrativas en alguna parte de su contenido) que se aporta al expediente tiene por título el de regir el procedimiento de adjudicación directa para la enajenación de la parcela en cuestión. En tal sentido se observa que el mismo incurre en notorias contradicciones que afectan a su validez. Así:

- a) En la condición 1 se declara que el objeto del pliego es la adjudicación directa de la parcela mientras que el párrafo tercero de su condición 2, relativa al régimen jurídico, se hace referencia al sistema de enajenación mediante subasta.
- b) Lo anteriormente expuesto podría tratarse de un simple error si no fuera porque la condición número 3 del pliego hace referencia al procedimiento de adjudicación recogido en los artículos 137.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 93 y 103 y siguientes de su Reglamento, resultando que tales disposiciones se refieren expresa y específicamente al procedimiento de enajenación mediante subasta.
- c) Por otro lado, en el resto del articulado se precisan aspectos de los que se infiere que el procedimiento de enajenación de la parcela es el de concurso. Así se establece una licitación con un único criterio de adjudicación que es el precio, se fija un precio tipo que puede ser mejorado, se establece la intervención de la “Mesa de Contratación”, etc.

En definitiva, se trata de un Pliego plagado de errores y contradicciones que ha de ser objeto de aclaración y modificación.

En este sentido, si bien el Informe de Asesoría Jurídica de 6 de marzo de 2025 que se aporta constata la incorporación al expediente de determinados documentos, entre ellos el Pliego de Condiciones, debería también analizar el contenido de dicho Pliego con objeto de que el mismo resulte ajustado a Derecho.

- **Octava:** Cuestión importante es la garantía de prestación del servicio de residencia. Se dice en alguno de los informes del Director de Suelo y Patrimonio (como en el de 27 de febrero de 2025) que se garantiza que dicho servicio continuará desarrollándose, incluyéndose la limitación en cuanto al destino de la parcela que se pretende enajenar. Pues bien, ni en el Pliego de Condiciones ni en la propuesta de resolución se establece cláusula alguna en este sentido, siendo irrelevante jurídicamente las manifestaciones que se hagan en los informes. Cabría preguntarse por tanto qué impide a la empresa que adquiere la parcela hacer uso de cualquiera de sus facultades dominicales cuando sea la titular absoluta de bien inmueble (parcela y construcción), o preguntarse en virtud de qué título y hasta cuando el Ayuntamiento puede limitar el derecho de propiedad de la empresa adquirente de la totalidad del dominio sobre la parcela y construcción. Si fuera voluntad del Ayuntamiento garantizar la prestación del servicio lo primero que debería hacerse es no dar curso al deseo de la empresa de adquirir la parcela municipal y no desprenderse de su derecho a adquirir la construcción al término del derecho de superficie. Igualmente, si fuera voluntad del Ayuntamiento garantizar el servicio podría

haber incluido una cláusula en tal sentido, e incluso establecer por ejemplo una cláusula resolutoria que deje sin efecto la compraventa en el caso de que el adquirente cambie su uso o preste otro servicio, o incluso que se limite o prohíba la posible venta posterior que se pueda producir del inmueble por MAYORUS S.L a un tercero.

- **Novena:** La propuesta de Resolución que se aporta no se ajusta al procedimiento de enajenación previsto en el Pliego de Condiciones que consta en el expediente. Es más, parece que es un documento autónomo elaborado al margen del resto de documentos que constan en el expediente.

Conclusiones:

- **Primera:** La valoración del suelo a enajenar se ha realizado sin atender al interés municipal, optando por el método de valoración menos favorable para el Ayuntamiento de Móstoles.
- **Segunda:** La enajenación de esta parcela supone una pérdida de ingresos de, al menos, más de 2.027.448 euros en concepto de cánones en lo que resta de vida del contrato, cuantía obtenida sin aplicar las actualizaciones anuales del IPC, lo cual, unido a la elección del criterio de valoración más desfavorable al interés público, supondría una pérdida de ingresos de más de 3.847.303,38 euros como mínimo.
- **Tercera:** No queda acreditado en ningún momento el interés público de esta operación de despatrimonialización ni se sustenta la argumentación de que existe voluntad alguna de construir una residencia pública de mayores en la localidad. Todo lo contrario, se opta por renunciar a la reversión de la Residencia las Camelias que vendría a paliar en el futuro la carencia de plazas públicas de residencia de mayores en nuestra localidad, adquiriendo una edificación que el actual concesionario está obligado a revertir en perfecto estado de conservación a coste cero.
- **Cuarta:** Se renuncia al porcentaje de adquisición municipal del edificio que el transcurrir del tiempo ya ha producido.
- **Quinta:** El fin declarado de financiar distintos proyectos de inversión municipales con esta operación de enajenación no se compadece con la actual situación saneada de las cuentas municipales, por lo que no se justifica la pérdida de patrimonio y de ingresos para atender esas supuestas necesidades de financiación.
- **Sexta:** Que la justificación sobre la garantía de prestación del servicio de residencia no se encuentra garantizada en ningún momento.

Por todo lo expuesto en los puntos anteriores, consideramos que de realizarse la enajenación del terreno de propiedad municipal sito en la Avda Olímpica 34(A), sobre el que se localiza la Residencia Las Camelias a favor de la empresa MAYORUS S.L se estaría enajenando de forma irregular y absolutamente injustificada, suponiendo además un daño irreparable para los intereses del Ayuntamiento de Móstoles y, por ende, de las vecinas y vecinos de Móstoles, que perderían un terreno municipal y un edificio de gran valor que pasará a ser de plena propiedad del Ayuntamiento de Móstoles.

Además se constata que para la tramitación de este expediente no se está siguiendo el procedimiento legal establecido tal y como se ha indicado en el primer punto del

presente escrito de alegaciones, ni se han emitido los informes técnicos por personal técnico con competencia para ello.

Habida cuenta de que no hay obligación legal de atender a las peticiones realizadas por la empresa que ostenta el derecho de superficie por 50 años, hasta 2055, MAYORUS S.L, ni de iniciar expediente alguno, se insta mediante las presentes alegaciones al cierre y archivo definitivo del expediente a fin de salvaguardar los intereses del Ayuntamiento de Móstoles.