



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**54****BOADILLA DEL MONTE**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno de la Corporación, en sesión de 26 de febrero de 2016, entre otros acuerdos, dispuso la encomienda a la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte (EMSV) de la ejecución forzosa sustitutoria, con motivo del incumplimiento del convenio de liberación de la expropiación suscrito entre los propietarios del Sector Sur 6.1 “Cortijo Sur” (actual ámbito AH-31), y al amparo del artículo 126 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Habiéndose aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 24 de junio de 2016, los términos del Marco Regulator del Régimen Jurídico-Financiero de la citada encomienda de gestión y ejecución de las obras de urbanización, Marco Regulator que ha sido aceptado por el Consejo de Administración de la EMSV en sesión de 30 de junio de 2016, procede para general conocimiento, y de conformidad con lo establecido por el artículo 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, su publicación en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, por lo que, en virtud de las facultades que me han sido conferidas, dispongo su publicación.

**MARCO REGULADOR DEL RÉGIMEN JURÍDICO FINANCIERO DE LA ENCOMIENDA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES EN EL ÁMBITO AH-31 "CORTIJO SUR" (ANTERIOR SECTOR SUR 6.1 "CORTIJO SUR")**

**Legislación:**

- a) Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera
- b) Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.
- c) Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de Régimen Local.
- d) Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL).
- e) Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de Haciendas Locales, en materia presupuestaria.
- f) Real Decreto Legislativo 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad aprobado por decreto, publicado en el BOE Nº 278 de 20 de noviembre.
- g) Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.
- h) Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria.
- i) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- j) Demás disposiciones de aplicación a las Sociedades de Capital y Urbanismo.

**ANTECEDENTES**

El Ayuntamiento de Boadilla del Monte ha promovido expediente denominado "INCUMPLIMIENTO DE CONVENIO DE LIBERACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN FORZOSA URBANIZACIÓN SUR-6.1 "CORTIJO SUR" (número gestdoc 14752/2013) habiendo adoptado en el Pleno de la Corporación de 23 de diciembre de 2014, acuerdo de declaración de incumplimiento del convenio de liberación de la expropiación del citado Sector, y el Pleno de la Corporación de 26 de febrero de 2016 ha adoptado acuerdo de incumplimiento definitivo, disponiendo la aplicación del sistema de ejecución forzosa para la conclusión de las obras de urbanización, con encomienda de la gestión a la EMSV.

En cuanto a las consideraciones jurídicas ha de remitirse a los documentos del expediente de referencia, así como al informe jurídico emitido por la Jefatura de los Servicios jurídicos de Urbanismo del referido expediente (Anexo I) en el que se considera jurídicamente el desarrollo del procedimiento, así como culmina subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, en sustitución, por cuenta y cargo de los responsables de dicha ejecución, aplicando el sistema de ejecución forzosa en el Sector Sur 6.1. de Boadilla del Monte.

En dicho informe jurídico se estima aplicable el sistema de ejecución forzosa del Sector Sur 6.1, tal como había sido estipulado en un convenio urbanístico aprobado por el Pleno de esta Corporación, el día 23 de diciembre de 2005.

En dicho convenio se concretaba, en síntesis: la sustitución del Sistema de Expropiación por uno análogo al de Compensación; la cesión a favor del Ayuntamiento en concepto de 10% de aprovechamiento lucrativo municipal del Sistema General SG-21, no adscrito al Sector; el reconocimiento a favor de las sociedades firmantes del convenio de los aprovechamientos urbanísticos que les correspondían; la innecesariedad de constitución de una Junta de Compensación por tratarse de una sola finca registral propiedad de las tres mercantiles firmantes del convenio (Valle del Duero, S.A, Gamadortiz, S.L y Construcciones Aragón Izquierdo, S.L) que asumían la condición de "propietario único"; la ejecución de las obras de urbanización en un plazo máximo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización; la constitución de un aval a favor del 10% del coste total de las obras de urbanización y la aceptación de la aplicación del Sistema de Expropiación o Ejecución Forzosa, en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en convenio.

El proyecto de urbanización fue aprobado por Resolución de la Alcaldía el día 19 de febrero de 2007, no obstante las obras de urbanización no se ejecutaron en su totalidad, por lo que tras diversos intentos por el Ayuntamiento, y tras la tramitación del oportuno expediente de incumplimiento del convenio de ejecución, se acordó por el Pleno del Ayuntamiento de Boadilla del Monte el 26 de febrero de 2016 el siguiente acuerdo:

**Primero.**- Desestimar las alegaciones de 13 de marzo de 2015, formuladas por VIRTÓN, S.A al Acuerdo plenario de 23 de diciembre de 2014 por el que se declara el incumplimiento del

convenio de liberación de la expropiación suscrito entre los propietarios del Sector Sur 6.1. "Cortijo Sur" y el Ayuntamiento de Boadilla del Monte el día 30 de junio de 2005, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 23 de diciembre de 2005, por los motivos expuestos en el informe jurídico de 8 de febrero de 2016, ya que la alegación tiene por objeto que se reconozca por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte una cantidad como adeudada por los propietarios del suelo, y se entiende que el cambio de sistema por incumplimiento no alcanza a la pretensión que sostiene VIRTÓN, S.A. y que, en su caso, deberá reclamar en vía jurisdiccional civil.

**Segundo.-** Declarar el incumplimiento definitivo del convenio de liberación de la expropiación suscrito entre los propietarios del Sector Sur 6.1. "Cortijo Sur" y el Ayuntamiento de Boadilla del Monte el día 30 de junio de 2005, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 23 de diciembre de 2005, y su sustitución por el sistema de ejecución forzosa.

Dicho incumplimiento se entiende referido a los deberes legales de cesión, a las obligaciones que se acordaron en dicho convenio y al plazo máximo establecido para ejecutar las obras de urbanización de la totalidad. El coste pendiente para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas del Sector se estima en 4.494.517,59 € IVA incluido, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva.

La fijación del sistema de ejecución forzosa supone la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como de los derechos, al cumplimiento de dicho sistema, siendo inscribible en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Se faculta al 2º Teniente de Alcalde, Concejal de Urbanismo, Infraestructuras y Patrimonio, tan ampliamente como en Derecho sea necesario para llevar a efecto la finalización de dicho Sector con el cumplimiento de todas sus obligaciones urbanísticas.

**Tercero.-** A efectos de llevar a cabo la mencionada ejecución forzosa, y al amparo del artículo 126 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se acuerda encomendar la gestión del sistema de ejecución forzosa a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Boadilla del Monte.

Además, las obligaciones urbanísticas incumplidas no se componen solo de la ejecución de la obra urbanizadora sino que existen otras obligaciones que tampoco han sido satisfechas.

El Coordinador Municipal de Obra Civil ha emitido informe técnico de la situación actual de la urbanización del Cortijo Sur, fechado en enero de 2016, que figura en el expediente de tramitación, se adjunta como Anexo II, en la que pone de manifiesto la situación actual en la Urbanización, no estando el Ayuntamiento en posesión del certificado de obra ejecutada por Técnico Competente y existiendo varias incertidumbres, desde que enero de 2009 se paralizan los trabajos por parte de la Urbanizadora. Dichas incertidumbres derivan, entre otros por los siguientes motivos:

- Las instalaciones no se han recepcionado por las Compañías Suministradoras.
- La paralización de las obras, deterioros y robos deben ser valorados por Técnicos Competentes. La urbanización ha sufrido deterioros y robos de material oculto, que sólo puede ser valorado después de una exhaustiva inspección de los Técnicos Competentes, después de haber realizado las comprobaciones y ensayos pertinentes.
- Es necesario una valoración de la obra pendiente, deterioros o defectos y redactar un proyecto de la obra, actualizando las unidades de obras, así como la valoración de los trabajos deteriorados o defectuosos.

No obstante, se ha realizado una auditoría externa por parte de la empresa URBATEC, se adjunta como Anexo III, que han realizado estimaciones en función de los costes de ejecución de la urbanización por capítulos y partidas que ascienden al importe de 1.810.542 € más IVA.

Por su parte el Ayuntamiento, en sesión de Junta de Gobierno Local, celebrada el 11 de marzo de 2016 aprobó las condiciones generales y requisitos para la obtención de la simultaneidad de la edificación y la urbanización en el ámbito AH-31 "Cortijo Sur", así como aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación económica, para su sometimiento a información pública, con notificación a los interesados y publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

La Memoria Económica del Proyecto de Reparcelación incluye los antecedentes urbanísticos, las consecuencias derivadas del deber de urbanizar y la sustitución por el sistema de ejecución forzosa y un cuadro resumen como cuenta de liquidación provisional de algunas obligaciones pendientes que deben de cumplirse para completar el proceso de transformación urbanística, (se adjunta como Anexo IV el proyecto complementario de reparcelación -operaciones económicas- de dicho ámbito).

En la aprobación de las condiciones generales y requisitos para la obtención de la simultaneidad en el ámbito AH-31 "Cortijo Sur" (anterior Sector Sur 6.1. "Cortijo Sur") se ha acordado:

Primero.- Aprobar los siguientes criterios que, con carácter general, deberán ser tenidos en cuenta para la autorización de la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación en el

Ámbito actual AH-31 "Cortijo Sur" del nuevo PGOU, (antiguo Sector Sur 6.1 "Cortijo Sur") Todo ello sin perjuicio del estudio que se realice de forma individual en cada acto de autorización:

Como requisito imprescindible y previo a la obtención de la autorización de simultaneidad por parte del Ayuntamiento, el promotor deberá entregar junto con la solicitud la siguiente documentación:

1.-Título de Propiedad de la parcela.

2.-Compromiso por escrito de no utilizar la construcción hasta la terminación total de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento o en su caso, de las obras que afectan en su totalidad a la parcela objeto de simultaneidad, siempre y cuando el Ayuntamiento autorice la ocupación de los edificios en ella construidos y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3.-Se reconoce y acepta la deuda que el proyecto de reparcelación económica aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, atribuye a su parcela. Asimismo, se reconoce y acepta que dicha deuda puede variar tras el trámite de información pública, en cuyo caso el promotor se compromete a abonar la diferencia.

Asimismo, se reconoce y acepta que la cuantía que se señala en el proyecto de reparcelación es provisional y podrá verse incrementada o minorada, una vez que las obras de urbanización hayan concluido. En caso de que el coste de las obras de urbanización sea mayor que el previsto en el proyecto de reparcelación, el promotor se compromete por escrito a abonar la diferencia con carácter previo y como requisito imprescindible para la obtención de la licencia de primera ocupación.

4.- Justificante de pago del 100% la carga que, en función de la cuota de afección, le corresponde abonar por los siguientes conceptos:

a) En la cuenta municipal habilitada al efecto:

- Importe de la Norma Granada
- 10% coste de urbanización no ejecutada de cesión.
- Gastos Inter-Juntas + IVA
- Gastos auditoría + IVA

b) En la cuenta de la EMSV, habilitada al efecto:

- Encomienda EMSV 4% + IVA
- Proyecto Dirección y Seguridad y Salud. Gastos de publicación sin IVA.

5.- Justificante de ingreso en metálico en la correspondiente cuenta de la EMSV o, en su caso, de depósito aval bancario a disposición de la EMSV por el 100% del coste de obra de urbanización pendiente de ejecución y que le corresponde abonar en función de su cuota de afección.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo, para su conocimiento y efectos oportunos, a la Intervención General, Tesorería y a la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda, S.A.U.

## 1.- GESTIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

### 1.1. Marco normativo general

El sistema de ejecución forzosa, de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debe gestionarse siempre de forma directa por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte mediante encomienda a sociedad mercantil de capital público, o de la que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad.

El Ayuntamiento de Boadilla del Monte es titular del 100% del capital social de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte SA, en adelante EMSV, que se constituyó el 20 de mayo de 1997 ante notario, habiéndose seguido el oportuno expediente administrativo, sometido a información pública y en su caso, audiencia de los interesados. La EMSV resulta un medio propio del Ayuntamiento cuyo objeto social es la promoción de los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con las previsiones de su planteamiento urbanístico, para la construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social, construcción o rehabilitación de cualquier edificación o equipamiento, así como la gestión, administración y conservación de los mismos, y entre otros:

- Redactar estudios urbanísticos, estudios de detalle, proyectos de urbanización y demás instrumentos de gestión urbanística, disponiendo de la competencia e iniciativa suficientes

para proponer su tramitación y aprobación en aquellos sectores, polígonos o unidades de actuación y terrenos cuya gestión urbanística se le encomiende por cualquiera de los sistemas que la legislación autoriza.

- Contratar y realizar todo tipo de estudios, proyectos, informes y cuantos trabajos y servicios considere oportunos, relativos a su objeto social.
- Desarrollar la actividad urbanizadora que puede alcanzar tanto a la promoción de suelo y renovación o remodelación urbana como a la realización de obras de infraestructura y dotación de servicios para la ejecución de los planes de ordenación.
- Contratar la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones.
- La EMSV como ente instrumental con personalidad jurídica propia y de pertenencia exclusiva al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, tiene los requisitos legales específicos para gestionar servicios, ejecutar obras y prestar servicios designados por el Ayuntamiento, al haberle sido asignada, por encomienda, la ejecución forzosa de la urbanización del sector AH-31 "Cortijo Sur"

Los requisitos del medio propio vienen establecidos en el artículo 24.6 del TRLCSP, pudiendo considerarse elementos necesarios los siguientes:

- a) La administración titular debe ostentar sobre los mismos un control análogo al que pueden ejercer sobre sus propios servicios.
- b) Han de realizar para su administración matriz la parte esencial de su actividad.
- c) Si se trata de sociedades, además, la totalidad de su capital tendrá que ser de titularidad pública.
- d) Como requisito formal, la condición de medio propio deberá reconocerse expresamente por la norma que las cree o por sus estatutos.
- e) El medio ha de ser idóneo para poder realizar el encargo o encomienda.

La Legislación, entre otros el Código Civil, establece las obligaciones entre las partes que constituyen las normas que deben regular el mandato, por lo que la encomienda de gestión se constituye como la obligación de la EMSV a prestar un servicio por cuenta o cargo de otra entidad. De esta forma, la EMSV como mandatario queda obligada por la aceptación al cumplimiento, y responde de los daños y perjuicios que de no ejecutarlo se ocasionaran.

El desarrollo de la encomienda de gestión tiene como objeto la realización de actividades de carácter material, técnico o de servicios de la competencia de los órganos administrativos o de las Entidades de derecho público que podrá ser encomendada a otros órganos o Entidades de la misma o de distinta Administración, por razones de eficacia o cuando no se posean los medios técnicos idóneos para su desempeño.

En el presente caso, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 126 establece que la gestión del sistema de ejecución forzosa se gestionará siempre de forma directa por la Administración mediante encomienda a sociedad mercantil de capital público propio, como lo es la EMSV.

La sociedad que asuma la encomienda de la gestión, que tendrá la consideración de entidad gestora, contratará con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

La encomienda de gestión no supone cesión de titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio, siendo responsabilidad del Ayuntamiento dictar cuantos actos o resoluciones de carácter jurídico den soporte o en los que se integre la concreta actividad material objeto de encomienda.

La encomienda de gestión deberá formalizarse en los términos que establezca su normativa propia y, en su defecto, por acuerdo expreso de los órganos o Entidades intervinientes. En todo caso el instrumento de formalización de la encomienda de gestión y su resolución deberá ser publicado, para su eficacia en el Diario Oficial correspondiente.

Los requisitos necesarios para la validez de tales acuerdos serán regulados por el Ayuntamiento que incluirán, al menos, expresa mención de la actividad o actividades a las que afecten, el plazo de vigencia y la naturaleza y alcance de la gestión encomendada.

La EMSV debe cumplir con las obligaciones que el Ayuntamiento haya contraído dentro de la Encomienda por lo que deberán definirse con claridad las instrucciones que deberán regir en la Encomienda.

## 1.2. Acuerdo de Pleno para la Encomienda

El Ayuntamiento de Boadilla del Monte, en Pleno de la Corporación del 26 de febrero de 2016, acordó encomendar la gestión del sistema de ejecución forzosa a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Boadilla del Monte SA, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 126 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la sociedad tendrá la consideración de entidad gestora que podrá contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

La Ley del Suelo establece que la resolución deberá ser motivada y establecer con precisión entre otros, los costes del sistema y de urbanización, así como la citada Ley habilita a la Administración a la formulación y, si procede, ejecutar el proyecto de reparcelación forzosa necesarios para la distribución equitativa de beneficios y cargas, incluyendo el suelo que se reserve para sufragar los costes del sistema y, entre ellos, los de gestión de este que no podrá superar el 10 por 100 del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Para el correcto desarrollo de la encomienda se deberá incluir en su contenido:

- Autorizar a la EMSV como entidad gestora a que pueda contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación necesarias en el ámbito AH-31 "Cortijo Sur"(anterior Sector Sur 6.1 "Cortijo Sur") incluidos informes, estudios, trabajos y servicios, prospección de las obras ejecutadas y pendientes de realizar, la redacción de proyectos de urbanización de las obras pendientes de ejecución, la dirección facultativa, estudio de seguridad y salud y dotación de servicios necesarias para la ejecución de la actividad de urbanización, conservación y mantenimiento de dicho ámbito hasta la recepción por el Ayuntamiento de la Urbanización, disponiendo de la competencia e iniciativa suficientes para proponer su tramitación y aprobación.
- Autorizar a la EMSV a la gestión de urbanización de ámbito AH-31 "Cortijo Sur" y repercutir los costes de directos de urbanización, así como el coste de la gestión de la encomienda. El coste de urbanización se repercutirá a los propietarios de terrenos de parcelas residenciales edificables incluidos en el citado ámbito de actuación en función de su la cuota de participación en el Sector por el aprovechamiento asignado en el Proyecto Complementario de Reparcelación conforme desglose por parcelas registrales, y cuota de propiedad. La EMSV tendrá derecho a percibir cantidades anticipadas de la urbanización que tendrán como concepto la de "pagos parciales" o "pagos a cuenta" de la liquidación. Los porcentajes de participación en las cargas urbanísticas de los propietarios de los terrenos serán los siguientes:

FINCA RESULTADO	FINCA REGISTRAL	PROPIEDAD (%) SOBRE FINCA	CUOTA (%) SOBRE SECTOR	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)
R-1	25098	100,00	3,0461	8.375,00	3.498,00
R-2	25099	100,00	4,1827	11.500,00	4.803,00
R-3	25100	100,00	1,1490	3.159,00	1.319,00
R-4	25101	100,00	1,6760	4.608,00	1.925,00
R-5	25102	100,00	4,8228	13.260,00	5.539,00
R-6	25103	100,00	5,7612	15.840,00	6.616,00
R-7	25104	69,22	3,4935	13.876,00	5.796,00
		30,78	1,5534		
R-8	25105	100,00	7,2259	19.867,00	8.298,00
R-9	25106	100,00	1,8978	5.218,00	2.180,00
R-10	25107	100,00	0,8791	2.417,00	1.010,00
R-11	25108	100,00	1,0824	2.976,00	1.243,00
R-12	25109	100,00	9,3216	25.629,00	10.705,00
R-13	25110	100,00	9,8045	26.957,00	11.260,00
R-14	25111	100,00	9,8817	27.169,00	11.348,00
R-15	25112	100,00	6,3217	17.381,00	7.260,00
R-16	25113	100,00	8,0489	22.130,00	9.243,00
R-17	25114	100,00	10,5655	29.049,00	12.133,00
R-18	25115	100,00	2,6867	7.387,00	3.085,00
R-19	25116	50,00	0,98965	5.442,00	2.273,00
		50,00	0,98965		
R-20	25117	100,00	1,2461	3.426,00	1.431,00
R-21	25118	100,00	1,3617	3.744,00	1.564,00
R-22	25119	100,00	1,2486	3.433,00	1.434,00
T-1	25123	100,00	0,7638	2.100,00	1.260,00
<b>TOTALES</b>			<b>100,0000</b>	<b>274.943,00</b>	<b>115.223,00</b>

La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U. actuará como entidad gestora, en representación del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, en las obras que se ejecuten en el desarrollo de la encomienda. Las obras se consideran a cargo de los propietarios de las parcelas del ámbito, no pasando a formar parte, en ningún caso del patrimonio de dicha empresa.

- Para la correcta ejecución del proyecto, la EMSV, entre otros, tendrá derecho en su caso, a recibir de forma anticipada, las cantidades necesarias para la ejecución de la encomienda, así como podrá percibir las cantidades en concepto de todos los daños y perjuicios que le haya causado el cumplimiento del mandato.

- El reconocimiento que el proyecto de parcelación económica, aprobado por el Ayuntamiento atribuye a su parcela un importe provisional, que puede variar incrementando o minorando el importe inicial provisional asignado, una vez que las obras de urbanización hayan concluido. En caso que el coste de las obras de urbanización sea mayor que el previsto en el proyecto de reparcelación, los propietarios deberán abonar la diferencia.
- El derecho de la EMSV a percibir las cantidades correspondiente a los aprovisionamientos, acopios y costes de obra de urbanización pendiente de ejecución en la medida que la misma se vaya desarrollando, repercutiendo los gastos de urbanización por certificaciones de obra mensuales aprobadas por la dirección facultativa. Así mismo la EMSV podrá obtener de forma anticipada el abono de la facturas de aquellas cantidades que puedan corresponder a los gastos de Proyectos, Dirección Facultativa, Seguridad y Salud, gastos de publicación del procedimiento y los gastos de mantenimiento, vigilancia y seguridad.
- El Proyecto de Reparcelación ha contemplado como gastos de gestión de la encomienda la cantidad de 74.421,68 € más IVA, para el proyecto, dirección facultativa y estudio de Seguridad y Salud el importe de 136.931,75 € más IVA y el importe de ejecución de las obras pendientes de ejecución por importe de 1.810.542,00 € más IVA, que deben de tener la consideración de cantidades a cuenta de la liquidación provisional sin perjuicio que se puedan emitir facturas a cuenta de los gastos de urbanización por las desviaciones que pudieran producirse durante la ejecución de las obras. A tal efecto la EMSV, como entidad gestora, irá emitiendo facturas, para reclamar el abono de las correspondientes cantidades en función del coeficiente de participación correspondiente.

En todo caso, los contratos de obra que la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U. celebre con los contratistas, deberán incluir en las correspondientes cláusulas los siguientes extremos:

- a) Mención expresa del contenido del acuerdo del Ayuntamiento donde se aprueba la encomienda de gestión y las presentes bases de desarrollo.
- b) Mención expresa de que los contratos están sujetos a la legislación aplicable a las Administraciones Públicas, y, supletoriamente, a la legislación civil, mercantil, y procesal española.
- c) El sometimiento de ambas partes para la resolución de los litigios que puedan derivarse de los contratos a los Juzgados y Tribunales del partido judicial que corresponde a Boadilla del Monte (Madrid), con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.
- d) Mención expresa que la recepción de las obras por la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. se entenderá hecha por cuenta del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, de acuerdo con el carácter con el que actúa de mandatario, en virtud de la relación definida en la Encomienda y la memoria económica.
- e) Se incluirán, además, las cláusulas para salvaguardar el interés público, dirigidas a garantizar el estricto cumplimiento de los contratos, especialmente en lo que hace referencia a la ejecución de las obras en los términos establecidos en los proyectos redactados.
- f) Que la ejecución de las obras deberá ser asegurada por los contratistas con un seguro del tipo "todo riesgo construcción" que cubrirá en cualquier caso, la responsabilidad civil extracontractual. La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte deberá informar favorablemente, previamente para su validez, las características de dicho seguro, con el fin de que las coberturas estén debidamente garantizadas durante todo el desarrollo de la obra.

### 1.3. Régimen jurídico de la encomienda

Una vez aprobada y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la encomienda por el Ayuntamiento a favor de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda, como entidad gestora del sistema de ejecución forzosa, su contenido tendrá naturaleza obligatoria tanto para la entidad gestora y los titulares de suelo del ámbito AH-31.

La interpretación y aplicación de la encomienda corresponde a la entidad gestora, sin perjuicio de que sus decisiones puedan recurrirse.

Los actos y acuerdos de la entidad gestora serán inmediatamente ejecutivos, salvo los que precisen autorización del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, como órgano de control urbanístico.

Los miembros del ámbito AH-31 podrán formular reclamación ante la entidad gestora dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de estos, debiendo resolver el mismo órgano que dictó el acto contra el que se reclama en el plazo máximo de treinta días hábiles, a contar desde la formulación de la reclamación. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá denegada la reclamación.

Contra los acuerdos de la entidad gestora se podrá formular el correspondiente recurso de alzada ante el Ayuntamiento. Dicho recurso deberá interponerse en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso y, si no lo fuera, el plazo será de tres meses, y se contará para el solicitante y otros

posibles interesados a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con el párrafo precedente, se produzcan los efectos del silencio negativo.

Dichos recurso deberá resolverse en los casos, formas y plazos previstos, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- a) Versar sobre materias urbanísticas o administrativas.
- b) Haberse interpuesto previa reclamación ante la entidad gestora.

Los acuerdos de la entidad gestora serán considerados definitivos, si no fuesen impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.

Los acuerdos de la entidad gestora son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

#### **1.4. Obligaciones y derechos de los propietarios de suelo en el ámbito AH-31 “Cortijo Sur”**

**1.4.1.** Los titulares de terrenos en el ámbito AH-31 “Cortijo Sur” tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y las normas establecidos por la entidad gestora.
- b) Entrega a la entidad gestora en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de su incorporación al ámbito, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieren gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados la entidad gestora y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos que hubiere lugar.
- d) Determinar un domicilio a efectos de notificaciones. Dicho domicilio así como sus modificaciones ulteriores, que se hará constar en el registro de la entidad gestora en las oficinas de Isabel de Farnesio, 2 Bis Local 21 de Boadilla del Monte.
- e) Satisfacer y responder puntualmente de las cantidades, derramas ordinarias o extraordinarias y garantías prestadas, que sean necesarias para atender a los gastos, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida, y en el modo y plazos fijados por la entidad gestora
- f) El propietario moroso correrá con los gastos que se produjeran a fin de hacer efectivo el cobro, incluidos las costas. Además, hasta la efectividad del pago de sus cuotas, quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en el ámbito, hasta completar las deudas pendientes.
- g) Notificar las condiciones de la transmisión de sus terrenos o de sus derechos en la en el plazo máximo de ocho días, a contar desde la transmisión, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a tales terrenos o derechos o a su libre disposición sobre los mismos.
- h) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Ponerse al día en las obligaciones económicas o deudas anteriores, en el plazo que señale la entidad gestora.
- j) Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar por mayoría del 50 por 100 de las cuotas de interés en el proindiviso una sola persona para el ejercicio de sus facultades, respondiendo solidariamente frente a ella de las obligaciones derivadas de su condición. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si en el plazo que se señale al efecto no se designara representante, lo nombrará la entidad gestora.

Los incumplimientos de las obligaciones que corresponden a los titulares de terrenos en el ámbito AH-31 “Cortijo Sur”, en concreto las relativas a subvenir a las obligaciones y cargas del sistema de ejecución forzosa cuya gestión se encomienda a la EMSV, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la entidad gestora a solicitar del Ayuntamiento su exigencia vía ejecutiva.

En los casos en que se autorice la edificación de terrenos incluidos en el ámbito, deberá previamente cumplirse las condiciones exigidas por el Ayuntamiento aprobadas en Junta de Gobierno Local en sesión de 11 de marzo de 2016.

- a. Como las obras de edificación puedan afectar a elementos de la urbanización de titularidad del Ayuntamiento y la conservación de la urbanización, para garantizar la reposición correspondiente, en los casos en que se haya consignado en metálico el importe correspondiente a la cuota de afección, se establecerá una garantía con el 10 por ciento de dicha cantidad.



- b. Quienes soliciten el otorgamiento de licencia de construcción y/o licencia de primera ocupación deberán justificar, mediante certificación expedida por el Secretario de la entidad gestora, que están al corriente de pago de las aportaciones solicitadas y, además, en el caso de la primera ocupación, deben justificar de la misma forma que no tienen pendientes las reparaciones de desperfectos de elemento de la urbanización.

#### **1.4.2. Los titulares de terrenos en el ámbito AH-31 “Cortijo Sur” tendrán los siguientes derechos:**

- a) Los propietarios del ámbito podrán en cualquier momento adherirse al presente sistema de gestión del sector, siendo requisito previo encontrarse al corriente de las cuotas de urbanización y demás gastos, así como constitución de las correspondientes garantías que se contemplan.
- b) Solicitar la edificación de terrenos incluidos en el ámbito, previo cumplimiento de las condiciones exigidas por el Ayuntamiento aprobadas en Junta de Gobierno Local en sesión de 11 de marzo de 2016, y demás establecidas en la licencia de obras otorgada al efecto.

## **2. ASPECTOS TEMPORALES Y MATERIALES DE LA EJECUCIÓN DE LA ENCOMIENDA**

### **2.1. Ámbito Temporal**

La duración de la encomienda se establece en dos años de duración (24 meses) pudiéndose prorrogar por plazo de un año, previo informe hasta la liquidación definitiva de las obras de urbanización y, en todo caso, hasta la conclusión de las obras de urbanización. Si transcurrido el citado plazo la EMSV no hubiera recibido la totalidad de los costes de urbanización, el Ayuntamiento abonará a la EMSV las cantidades pendientes previa aprobación de la liquidación definitiva de la cuota de participación en la urbanización de los propietarios, todo ello sin perjuicio de la incoación por el Ayuntamiento de los procedimientos oportunos encaminados a la obtención del pago de las cuotas no satisfechas.

Una vez terminada la ejecución de la obra y cumplidos los trámites oportunos entre la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda y el contratista, se procederá al acto de recepción de la misma por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

Cuando las obras no se hallaren en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, señalándose los defectos observados y fijándose un plazo para remediar aquéllos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiera efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.

Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, se procederá a su recepción, levantándose la correspondiente acta, firmada por todos los asistentes comenzando a computar desde ese momento el plazo de garantía. Transcurrido el mismo sin objeciones quedará extinguida la responsabilidad del contratista.

No obstante, si las obras se arruinan con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios durante el término de quince años a contar desde la recepción.

Concluidas las obras de urbanización y recibida éstas definitivamente por el Alcalde, la EMSV elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación, en un plazo máximo de tres meses. Los propietarios podrán formular reclamación ante el Alcalde basada en la lesión del valor económico de los derechos, dentro del plazo de un mes, que deberá ser resuelta por el Ayuntamiento en el mismo plazo, de un mes, previo informe de la EMSV.

### **2.2 Costes de urbanización**

Siendo el objeto de la encomienda la urbanización, los gastos de urbanización a cargo de los propietarios comprenden todos los conceptos que, conforme a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones legislativas, se contemplan en aplicación del Derecho Urbanístico, incluidos el Plan General Municipal, y en entre otras las siguientes:

- a) La totalidad de las obras de urbanización determinadas por el planeamiento urbanístico y por los proyectos de urbanización a cargo del sector de planeamiento urbanístico o al polígono de actuación urbanística.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, de obras y de instalaciones que sean exigidos para la ejecución de los planes, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de suelo.
- c) Las indemnizaciones procedentes por el traslado forzoso de actividades.
- d) El coste de los anteproyectos, de los planes parciales urbanísticos y los planes de mejora urbana, de los proyectos de urbanización y de los instrumentos de gestión urbanística.

También son imputables los costes de redacción de las modificaciones puntuales del planeamiento general y de los planeamientos de desarrollo, promovidas por la Administración, que comporten un aumento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad o transformación de los usos establecidos con anterioridad.

- e) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística.
- f) Los gastos vigilancia de la urbanización, proyectos, estudios, dirección facultativa, estudios de seguridad y salud, impuestos indirectos, y de conservación de la urbanización hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, así como los de gestión debidamente justificados, bajo los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.
- g) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de suelo.
- h) Los gastos de peritaciones y/o tasaciones, de honorarios de profesionales que hayan tenido que intervenir en la gestión.

En el ámbito concreto en el que nos encontramos, considerando el grado de desarrollo que presenta, los gastos necesarios para concluir el proceso de urbanización pueden agruparse en los siguientes capítulos:

Capítulo I.- Gastos de gestión administrativa.

Capítulo II.- Proyectos técnicos: Honorarios redacción proyecto, dirección facultativa y estudio de Seguridad y Salud.

Capítulo III.-Otros gastos: tributos, peritajes, informes, aranceles notariales y de registro, seguros, certificaciones de organismos, gastos de defensa jurídica, asesoramiento legal, vigilancia, mantenimiento, control de calidad y cualquier otro no previsto que precise el objeto de la encomienda hasta la recepción del sector por el Ayuntamiento.

Capítulo IV.- Ejecución material de las obras pendientes de ejecución, por importe estimado de 1.810.542,00 €, IVA no incluido.

La memoria incorpora importes estimativos, debiendo señalarse que:

- Se basan en valoraciones de técnicos o expertos que no constituyen un presupuesto limitativo pudiendo sufrir desviaciones por la inclusión de partidas no presupuestadas o reducciones por partidas que se consideren innecesarias o realizadas.
- La realización de las obras estarán sujetas a la dirección de técnicos cualificados, así como a los controles de empresas de ensayos que realizaran una valoración de los trabajos efectuados en la ejecución de las obras, por lo que se podrán producir desviaciones con incrementos y/o decrementos de partidas, capítulos o unidades de obra.
- Pueden existir medidas correctoras adicionales para la adecuada adaptación a la normativa de las empresas suministradoras como gas natural, agua, electricidad y telecomunicaciones, así como los ajustes necesarios de los organismos de control autorizados, por lo que pudieran existir partidas a incluir en los importes y derramas que pudieran devengarse.
- La vigilancia del acceso y mantenimiento a la urbanización hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.
- El devengo de otros gastos y tributos, exigidos directa o indirectamente para la finalización de la urbanización.
- Las condiciones que fije la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre zonas de servidumbre y policía de cauces.

La EMSV como poder adjudicador realizará los procedimientos de contratación conforme a la Ley de Contratos del Sector Público, por lo que los importes estimados constituyen precios bases de licitación y que se ajustarán al importe del contratista que ofrezca, como baja económica más ajustada, conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas y Técnicas que se aprueben en su caso en el expediente para su contratación.

La EMSV en cuanto entidad gestora del sistema de ejecución forzosa, procederá a repercutir, en su caso, a los propietarios, mediante la factura correspondiente los costes de urbanización, conforme se detalla en el régimen económico de esta memoria.

Se incorpora como anexo, auditoría realizada por la empresa URBATEC, suscrita por el Ingeniero de Canales y Puertos, Don Juan Antonio López Gómez, el 28 de septiembre de 2015, elaborada a requerimiento del Ayuntamiento, por la necesidad de conocer la situación real, a día del análisis, de las obras de urbanización del Sector Sur 6.1 "Cortijo Sur" debido al tiempo transcurrido desde el último informe técnico emitido, teniendo en cuenta el estado de conservación, los posibles robos, la adecuación a normativa de los distintos trabajos relacionados con distintas compañías para su legalización y recepción.

El informe de auditoría se ha realizado previamente a la elaboración del proyecto de obra civil que defina las actuaciones necesarias para llevarlas a término, conocer los datos de partida. No

obstante, el informe se llevó a cabo mediante una inspección visual de la urbanización, sin haberse llevado a cabo ninguna cala o ensayo específico, tales como video-inspección de conducciones de saneamiento, levantado de tapas para inspección de fondos de pozos, pruebas de presión, etc., por lo que los importes reflejados en la memoria económica deben entenderse sin perjuicio de la liquidación posterior que pueda realizarse una vez que se hayan realizado los ensayos, estudios y análisis que permitan mediante las pruebas que se consideren necesarias la elaboración del proyecto de ejecución de las partidas pendientes de urbanización, que podría incluir nuevas partidas en función de las necesidades para cumplir con la normativa y obras de urbanización.

Tal y como se ha indicado los gastos contemplados para la finalización de la ejecución de la obra tienen carácter estimatorio, pudiendo existir desviaciones que en cualquier caso serán repercutibles a los titulares de las parcelas en dicho ámbito de actuación, en función de su coeficiente de participación.

### 2.3 Detalle de los capítulos de gasto

#### 2.3.1 Capítulo I: Gastos de gestión administrativa

##### 2.3.1.1 Gastos directos

La EMSV en cuanto sociedad mercantil, aporta la organización de medios materiales y humanos propios, por lo que se ha establecido como gastos de gestión necesarios para el desempeño de la encomienda un importe establecido "a priori" en la cantidad cuantificada en el importe de setenta y dos mil cuatrocientos veinte un euros con sesenta y ocho céntimos (74.421,68 €), en concepto de gastos generales de la EMSV, cantidad que se desglosa en los siguientes conceptos:

- a) Entre los gastos que justifican como medios propios se justifican las remuneraciones de los trabajadores que directamente realizan actividad para el desarrollo de la encomienda como personal especializado de la EMSV en materia urbanística, jurídica y económico financiera, así como sus medios auxiliares administrativos y las medidas de control y dirección de la gerencia, que intervienen en la elaboración de los Pliegos de Prescripciones Administrativa y Técnicas de contratación de los proyectos, estudio de seguridad y salud, dirección técnicas, ejecución de obras y otros medios como Oficinas de Control Técnico, Laboratorios, Ensayos, etc., así como el seguimiento de las obligaciones de pago de propietarios y contratistas con la elaboración de facturas, contabilización, liquidación fiscal de los tributos.

No obstante lo anterior, además del personal que realiza tareas de forma directa también debe de incluirse el personal indirecto como personal de atención al público y recepción, registro, administrativos y operarios que realizan tareas necesarias para la actividad de la EMSV.

Los costes fijos de carácter estructural y personal de la EMSV no requerirán de presentación de facturas de gastos.

Estos gastos se han estimado en la realización de las horas de trabajo del personal dedicado parcialmente en la EMSV a tareas administrativas, de organización y control y supervisión, estimado en un importe de 42.042,46 € totales que incluyen los gastos de sueldos y salarios, así como el coste para la empresa de la seguridad social de dicho personal.

Así mismo se consideran gastos justificados en el presupuesto del Programa de Actuación Inversión y Financiación para el año 2016 del programa de "Rehabilitación y urbanización del municipio" por importe de 26.664,22 €

- b) Los servicios de profesionales que actúen en la urbanización como arquitectos, ingenieros, notarios, asesores jurídicos y otros profesionales que se precisen en la elaboración de informes, pliegos, procedimientos de contratación, así como necesarios para el control y supervisión de las obras que no se incluyen dentro de los servicios de proyecto, dirección y fin de obra.

El importe estimado de dicha partida asciende al importe de 2.500,00 €. Esta partida puede sufrir desviaciones a justificar en la liquidación al Ayuntamiento de Boadilla del Monte con las facturas de profesionales que hubieran intervenido de forma directa.

- c) Los impuestos indirectos por Impuesto de Actividades Económicas por alta en el epígrafe 502.2 de "consolidación y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones, incluidas sistemas de agotamiento y dragados por cuota municipal de 385,00 €/anuales.

- d) La digitalización de proyectos, planos y otro material necesario, así como material de oficina y encuadernación de los mismos estimado en 830,00 €.

Estas partidas se identificarán de forma independiente al material de oficina utilizado por la EMSV para su actividad ordinaria.

Otros gastos de gestión no incluidas en las partidas anteriores como la publicación de edictos, encomienda y otros gastos de publicación en diarios oficiales no incluidos en otros apartados por importe de 2.000,00 €.

El desglose de los costes estructurales o fijos de la empresa es el siguiente:

<b>GASTOS EXPLOTACION</b>	<b>6.404,20 €</b>
Arrendamientos y canones	96,00 €
Reparaciones	320,00 €
Servicios de profesionales independientes	2.200,00 €
Mensajeros y correos	180,00 €
Primas de seguros	260,00 €
Servicios bancarios	60,00 €
Publicidad propag.RRPP	240,00 €
Suministro agua/elect/telefono.	1.053,04 €
Limpieza de oficinas	372,96 €
Publicaciones	213,60 €
Gastos varios	100,00 €
Material oficina	720,00 €
Gastos notario/registro	60,00 €
Asociacion promotores públicos	160,00 €
Gastos Formación	60,00 €
Otros tributos	308,60 €
<b>GASTOS PERSONAL INDIRECTO</b>	<b>19.134,10 €</b>
Sueldos y salarios	15.149,88 €
Seg.Social Empresa	3.984,22 €
<b>AMORTIZACIONES</b>	<b>1.125,92 €</b>
Activo Intangible	60,00 €
Activo no corriente	1.065,92 €
<b>TOTAL GASTOS GENERALES O INDIRECTOS</b>	<b>26.664,22 €</b>

Estas partidas se consideran de carácter fijo o estructural, y no susceptibles de variación, siendo un concepto definitivo de liquidación a presentar en el Ayuntamiento, no definiéndose como porcentaje sobre el importe de obra sino como un importe fijo en el presupuesto a incluir en la partida de liquidación por el mencionado importe.

### 2.3.1.2 Gastos Indirectos

Como gastos indirectos se definen los gastos estructurales por amortización en la depreciación efectiva de las construcciones e instalaciones necesarias para el desempeño de la actividad de la empresa (sede administrativa), así como del mobiliario y equipos informáticos, así como otros gastos de comunicaciones, suministros eléctricos y agua de sus instalaciones.

### 2.3.2. Capítulo II: Proyectos técnicos: Honorarios redacción proyecto, dirección facultativa y estudio de Seguridad y Salud.

Los gastos estimados para la elaboración de los anteproyectos, proyectos de ejecución de las obras de urbanización, dirección técnica, así como estudio de video-inspección de conducciones de saneamiento y acometidas de luz, agua y electricidad, incluido el Proyecto de Seguridad y Salud y los gastos de publicación, se han calculado en un importe del 9% sobre el presupuesto de ejecución material, sin incluir los gastos generales y el beneficio industrial, es decir el 9% sobre 1.521.463,87€ que asciende a la cantidad de 136.931,75 € (ciento treinta y seis mil novecientos treinta y un euros y setenta y cinco céntimos) más IVA.

Presupuesto del Proyecto, Dirección Facultativa  
y Estudio de Seguridad y Salud ..... 136.931,75 € (IVA no incluido)

**2.3.2** Capítulo III: Otros gastos

Tributos, peritajes, informes, aranceles notariales y de registro, seguros, certificaciones de organismos, gastos de defensa jurídica, asesoramiento legal, vigilancia, mantenimiento, control de calidad y cualquier otro no previsto que precise el objeto de la encomienda hasta la recepción del sector por el Ayuntamiento.

Se han calculado gastos de vigilancia de la urbanización que se contratarán para su realización por una empresa especializada de seguridad durante las 24 horas del día, de lunes a viernes. Los costes presupuestados por dicha vigilancia se ha estimado en 10.145 € mensuales más IVA calculados en función del número de horas de vigilantes de seguridad no armados las 24 horas los 30 días, estimando 720 horas a un precio unidad de 13,50 €/hora y un vehículo compacto rotulado, incluido combustible, km. Ilimitados, seguro, reparaciones y mantenimiento por importe de 425,00 € más IVA. Por lo que la estimación en 24 meses de duración de la encomienda hasta la recepción por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte ascendería al importe de 243.480,00 € más IVA sin perjuicio de las mejoras que se pudieran obtener en la contratación y el número real de horas efectuadas por el servicio de seguridad.

Presupuesto de vigilancia de la urbanización ..... 243.480,00 € (IVA no incluido)

### 2.3.4 Capítulo IV: Ejecución material de las obras pendientes.

El importe previsto para la ejecución asciende a 1.810.542,00 €, IVA no incluido.

El desglose de los gastos se transcribe a continuación en las siguientes partidas:

CAPÍTULOS Y PARTIDAS	UDS	MEDICIÓN	P. UNIT	P. TOTAL	TOTAL CAP.
<b>TRABAJOS PREVIOS</b>					
Limpieza general de la obra (estimado)/ retirada escombros a vertedero	ud	1	8.000,00 €	8.000,00 €	
Retirada de restos vegetales (estimado)/ tratamiento de restos	ud	1	6.000,00 €	6.000,00 €	14.000,00 €
<b>CAPÍTULO 1 - RED VIARIA</b>					
Capa de rodadura microasfaltado rojo e=4 cm (carril bici)	m2	1.946	6,35 €	12.357,10 €	
Formación de pasos elevados con aglomerado asfáltico	m2	2.784	6,64 €	18.485,76 €	
Camino peatonal adoquinado	m	275	190,39 €	52.357,25 €	
Arena de miga relleno caminos y sendas peatonales	m3	638	18,29 €	11.669,02 €	
Suministro y colocación de señales verticales (estimado)	ud	50	98,76 €	4.938,00 €	
Pintura Señalización horizontal señales y símbolos	m2	179	20,29 €	3.631,91 €	
Pintado señalización horizontal isletas, cerbreados, etc.	m2	972,95	10,72 €	10.430,02 €	
Marca vial sonora de 15 cm de anchura	m2	1.593	8,68 €	13.827,24 €	
Reparación de juntas de dilatación (estimado)	ud	1	10.000,00 €	10.000,00 €	
Reparación de zonas de solado rotas o en mal estado (estimado)	ud	1	2.000,00 €	2.000,00 €	
Relleno y compactado de tierras en zonas de arroyo y parque Regional (estimado)	m3	35.000	2,86 €	100.100,00 €	
Elementos de contención de tierras: gaviones, goceldas, hidrosiembra (estimado)	m2	14.000	8,00 €	112.000,00 €	351.796,30 €
<b>CAPÍTULO 2 - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>					
Revisión y recepción de la red de agua potable por parte del CYII (estimado)	ud	1	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
<b>CAPÍTULO 3 - RED DE SANEAMIENTO</b>					
Revisión y recepción de la red Saneamiento por parte del CYII (estimado)	ud	1	10.000,00 €	10.000,00 €	
Modificaciones puntuales de red (pozo PA 30) (estimado)	ud	1	25.000,00 €	25.000,00 €	
Reposición tapas de sumideros	ud	35	71,00 €	2.485,00 €	
Reposición tapas de pozos	ud	5	110,00 €	550,00 €	
Aliviadero en punto de vertido a cauce	ud	2	4.266,39 €	8.532,78 €	
Tramitación ante la CHT y obras accesorias para vertido a cauce (estimado)	ud	2	8.000,00 €	16.000,00 €	62.567,78 €
<b>CAPÍTULO 4 - RED ELÉCTRICA (BAJA TENSIÓN)</b>					
Caja general de protección CGP	ud	52	529,43 €	27.530,36 €	
Armario de poliéster 1 abonado	ud	5	389,91 €	1.949,55 €	
Armario de poliéster secc 2	ud	310	423,09 €	131.157,90 €	
Tramitación y obras accesorias para recepción, instalación ante Iberdrola (estimado)	ud	1	15.000,00 €	15.000,00 €	175.637,81 €
<b>CAPÍTULO 5 - ALUMBRADO PÚBLICO</b>					
Cable subplast cobre 4*6mm2	m	6.650	1,92 €	12.768,00 €	
Cable subplast cobre 4*10mm2	m	1.220	2,65 €	3.233,00 €	
Cable subplast cobre 4*16 mm2	m	2.310	3,76 €	8.685,60 €	
Cable subplast cobre 4*25mm2	m	1.160	5,26 €	6.101,60 €	
Conductor CU-16 tierra	m	11.440	1,03 €	11.783,20 €	
Baliza rasante luminica 1m en rotondas	ud	32	233,18 €	7.461,76 €	
Caja de bornes	ud	285	14,45 €	4.118,25 €	
Pica de toma de tierra	ud	285	25,02 €	7.130,70 €	
Cuadro de mando y control	ud	3	3.574,99 €	10.724,97 €	
Equipo reductor de alumbrado	ud	3	3.149,91 €	9.449,73 €	
Tramitación y obras accedoras legalización ante la OCA (estimado)	ud	1	10.000,00 €	10.000,00 €	
Reposición tapas de arquetas	ud	15	48,00 €	720,00 €	92.176,81 €
<b>CAPÍTULO 8 - JARDINERÍA</b>					
Capítulo completo jardinería	ud	1	474.883,74 €	474.883,74 €	
Capítulo completo red de riego	ud	1	217.176,23 €	217.176,23 €	
A descontar red de agua reciclada ejecutada	ud	-1	80.612,17 €	- 80.612,17 €	
Capítulo completo mobiliario urbano	ud	1	49.256,81 €	49.256,81 €	
A descontar bancos instalados	ud	-1	27.682,80 €	- 27.682,80 €	
Capítulo completo juegos infantiles	ud	1	49.359,58 €	49.359,58 €	
Incremento tratamiento zonas verdes arroyo Prado Grande (estimado)	m2	20.697	6,00 €	124.182,00 €	
Incremento tratamiento zonas verdes arroyo Prado Chico (estimado)	m2	21.052	12,00 €	252.624,00 €	
Tramitación zonas verdes ante CHT en zonas de cauces ( estimado)	ud	1	10.000,00 €	10.000,00 €	1.069.187,39 €
<b>CAPÍTULO 9 - SEGURIDAD Y SALUD. ENSAYOS. (2% S/TOTAL)</b>					35.500,83 €
<b>SUMA EJECUCION DE OBRA (SIN IVA)</b>					<b>1.810.866,92 €</b>

### 3. RÉGIMEN FINANCIERO

#### 3.1. Fuentes de financiación de la actuación en el ámbito.

Son ingresos de la Encomienda:

- a) Las aportaciones dinerarias satisfechas por los propietarios del ámbito, en función de su porcentaje y régimen de participación.
- b) El producto de las enajenaciones de terrenos de titulares morosos para atender el cumplimiento de las obligaciones económicas.
- c) Los ingresos que procedan de convenios, subvenciones o acuerdos con otras entidades para la realización de fines urbanísticos.

#### 3.2. Del régimen de repercusión a los propietarios.

Resulta consustancial al sistema de ejecución forzosa la ejecución de la Administración, por cuenta y cargo de los propietarios, siendo éste el régimen general de participación en el proceso.

Dicho lo anterior, el sistema aplicado en el ámbito Cortijo Sur permite a los propietarios simultanear la construcción en sus parcelas al tiempo que se llevan a cabo los trabajos necesarios para la conclusión de la urbanización del ámbito en el que se localizan, lo que implica detallar este régimen especial de gestión que conlleva obligaciones accesorias al general.

##### a) Régimen General

Los propietarios del suelo incluido en el ámbito Cortijo Sur, sometidos al régimen general, deberán satisfacer las facturas giradas por la EMSV a medida que el proceso urbanizador vaya ejecutándose.

Estos propietarios deberán contribuir al coste de las obras conforme a su cuota de afección establecidas en la reparcelación, reflejado en el porcentaje del objeto de la encomienda, así como atendiendo a la forma de pago establecida en el régimen económico.

Los propietarios del ámbito podrán en cualquier momento adherirse al presente sistema de gestión del sector, siendo requisito previo encontrarse al corriente de las cuotas de urbanización y demás gastos, así como constitución de las correspondientes garantías que se pudieran exigir para garantizar la correcta ejecución de las cargas urbanísticas y cumplimiento de deberes urbanísticos.

##### b) Régimen especial:

Aquellos que opten por acogerse al régimen especial, deberán cumplir íntegramente con el acuerdo de la Junta de Gobierno del 11 de marzo de 2016, así como deberán realizar las aportaciones que servirán como recurso financiero, y para garantizar la ejecución de las obras y atender el pago de los aprovisionamientos y pagos a acreedores de la EMSV. Estas aportaciones tendrán carácter de pago a cuenta de las obras de urbanización, pudiendo verse incrementado o minorado, una vez que las obras de urbanización hayan concluido. En caso de que el coste de las obras de urbanización sea mayor que el importe anticipado, deberá abonarse la diferencia con carácter previo y como requisito imprescindible para la obtención de la licencia de primera ocupación.

No obstante lo anterior, con el fin de garantizar el correcto estado de las obras se reservará el 10% del importe anticipado, en concepto de garantía del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización del ámbito. Esta garantía se devolverá, con ocasión de la concesión de la licencia de primera ocupación, previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales y certificación de la entidad gestora del correcto estado de las obras de urbanización e inexistencia de deudas pendientes de pago.

Si, con ocasión de la aprobación del proyecto de las obras de urbanización pendientes de ejecución, se ven incrementadas las cargas correspondientes a cada parcela en función de su cuota de afección, la entidad gestora girará una derrama extraordinaria para exigir la diferencia.

Como requisito imprescindible y previo a la obtención de la autorización de simultaneidad por parte del Ayuntamiento, el promotor deberá entregar junto con la solicitud la siguiente documentación:

1.-Título de Propiedad de la parcela.

2.-Compromiso por escrito de no utilizar la construcción hasta la terminación total de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento o en su caso, de las obras que afectan en su totalidad a la parcela objeto de simultaneidad, siempre y cuando el Ayuntamiento autorice la ocupación de los edificios en ella construidos y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3.- Se reconoce y acepta la deuda que el proyecto de reparcelación económica aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, atribuye a su parcela. Asimismo, se reconoce y acepta que dicha deuda puede variar tras el trámite de información pública, en cuyo caso el promotor se compromete a abonar la diferencia.

Asimismo, se reconoce y acepta que la cuantía que se señala en el proyecto de reparcelación es provisional y podrá verse incrementada o minorada, una vez que las obras de urbanización hayan concluido. En caso de que el coste de las obras de urbanización sea mayor que el previsto en el proyecto de reparcelación, el promotor se compromete por escrito a abonar la diferencia con carácter previo y como requisito imprescindible para la obtención de la licencia de primera ocupación.

4.- Justificante de pago del 100% la carga que, en función de la cuota de afección, le corresponde abonar por los siguientes conceptos:

a) En la cuenta municipal habilitada al efecto:

- Importe de la Norma Granada
- 10% coste de urbanización no ejecutada de cesión.
- Gastos Inter-Juntas + IVA
- Gastos auditoría +IVA

b) En la cuenta de la EMSV, habilitada al efecto:

- Encomienda EMSV 4% + IVA
- Proyecto Dirección y Seguridad y Salud. Gastos de publicación sin IVA.

5.- Justificante de ingreso en metálico en la correspondiente cuenta de la EMSV o, en su caso, de depósito aval bancario a disposición de la EMSV por el 100% del coste de obra de urbanización pendiente de ejecución y que le corresponde abonar en función de su cuota de afección.

Los conceptos a satisfacer por los propietarios contemplados en este supuesto a la entidad gestora serán los siguientes, IVA no incluido:

— Gastos de gestión de la administrativa de la Encomienda EMSV	74.421,68 €
— Proyectos técnicos, Dirección Facultativa y Seguridad y Salud	136.931,75 €
— Ejecución material de las obras	1.810.542,00 €
<b>Total:</b>	<b>2.021.895,43 €</b>

Las cantidades que se devenguen por desviaciones en exceso sobre los costes en cualquiera de los capítulos anteriores, así como en el resto de los gastos (vigilancia, mantenimiento, conservación, tributos, peritajes, informes, seguros certificaciones de organismos, gastos de defensa jurídica, asesoramiento legal y cualquier otro no previsto), serán exigibles conforme a lo establecido en el régimen general, que se refiere a los propietarios que no hubieran solicitado la simultaneidad de las obras.

Con ocasión de la liquidación definitiva, se determinará el saldo deudor o acreedor que en cada caso corresponda con respecto al ingreso efectuado, resultando un saldo deudor o acreedor a favor del interesado.

### 3.3. Contabilidad

La EMSV registrará de forma separada la contabilidad de ingresos y gastos de la encomienda consistente en la ejecución forzosa del Sector, así como habilitará una cuenta bancaria independiente del resto de cuentas ordinarias, con el fin de ordenar con transparencia y separación de las cuentas con el resto de sus ingresos y gastos.

La EMSV emitirá un informe trimestral comprensivo de las facturas de ingresos y gastos realizados en el trimestre natural. Dicho informe se remitirá a la Intervención Municipal para su fiscalización y control, siendo un informe informativo que no tendrá carácter de liquidación.

A la finalización de la ejecución de la obra, se presentará al Alcalde, o Concejal en quien delegue, de Boadilla del Monte el Proyecto de Liquidación de las obras de urbanización en el ámbito, que incluirá el detalle por conceptos de las certificaciones de obra, aprovisionamientos, estudios, proyectos, dirección de obras, seguridad y salud, gastos indirectos de la encomienda y gastos de mantenimiento y conservación para su aprobación por el órgano municipal competente.

Excepcionalmente cuando se produzcan impagos en los ingresos a realizar correspondientes a las cuotas de participación de los propietarios, la EMSV podrá recibir cantidades a cuenta de la



liquidación definitiva con independencia del derecho del Ayuntamiento de Boadilla del Monte a repercutir a los propietarios con cuotas de participación impagadas en vía de apremio.

### **3.4. Facturación a los propietarios**

#### **3.4.1. Exigibilidad y devengo de los gastos a facturar.**

La EMSV, como entidad gestora, emitirá facturas que resultarán de aplicar el coeficiente de participación sobre los gastos correspondientes, conforme el siguiente cronograma:

- a) Gastos de gestión administrativa de la encomienda. Se repercutirán en el momento de la aceptación por el Consejo de Administración de la encomienda a la EMSV
- b) Gastos de redacción de proyecto técnico. Se facturará tras la adjudicación del contrato de servicios de redacción del proyecto de las obras de urbanización.  
Igualmente se actuará, con los gastos por honorarios de los técnicos profesionales que tengan que intervenir en la realización de las obras, así como por la realización de estudios o auditorías que deban encargarse, o con los gastos por Seguridad y Salud, o de Control de Calidad de las obras, y demás conceptos que sean necesario contratar para dar cumplimiento a la normativa de aplicación y garantizar la correcta ejecución de las obras.
- c) El contrato de obras de ejecución de la urbanización pendiente del ámbito, y conocido el importe de adjudicación, que será incrementado en un 10 por ciento en previsión de posibles desviaciones, así como el resto de gastos se irá facturando de forma a la gradual a su contratación y realización.

Salvo los supuestos del régimen especial con anticipo en metálico, las facturas se emitirán por la EMSV detallando los distintos conceptos que la integran.

Estas cuantías tienen la consideración de cantidades a cuenta de la liquidación definitiva y serán giradas por la EMSV de forma gradual a la realización de los gastos, salvo en los puntos a) que se emitirá factura en el momento de aprobación por el Ayuntamiento de Boadilla y aceptación por la EMSV, y el punto b) que se facturará en función de las condiciones establecidas en los contratos de honorarios profesionales.

#### **3.4.2. Procedimiento de cuantificación, aprobación, notificación y pago.**

Será obligación de los propietarios incluidos en el ámbito aportar debidamente cumplimentada la ficha de propietario facilitada por la EMSV en la que consten los datos necesarios para la emisión de las facturas y la forma de notificación. Esta ficha vendrá firmada y sellada por representante de la entidad con poder suficiente y sello, adjuntando la documentación que lo acredite. Cualquier variación en la propiedad deberá ser puesta de manifiesto por el interesado, sin perjuicio de que pueda advertirse por la entidad gestora o el Ayuntamiento.

Las facturas se emitirán a los propietarios, a medida que se vayan devengando los gastos, en función de su régimen y coeficiente de participación.

Las facturas se incluirán en una relación que deberá ser aprobada por resolución del Director-Gerente, notificándose a los propietarios, que dispondrán de 20 días naturales para efectuar el pago mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de la EMSV abierta a tal efecto en la entidad Banco Sabadell con el IBAN ES4000810558640001315132, indicando el número de factura.

La notificación se realizará por los siguientes medios:

- a) Con carácter preferente en el correo electrónico indicado a tal efecto por los propietarios, con confirmación de entrega y lectura.
- b) En su defecto por burofax remitido al domicilio que figura en el Anexo I de ficha de propietario, o al domicilio social en su caso.
- c) Si las anteriores resultan infructuosas, se notificará edictalmente mediante anuncio en el Tablón Electrónico Único del BOE.

Notificada la factura, resultante de aplicar los coeficientes sobre los gastos devengados, en el plazo de 10 días naturales podrá alegar la existencia de errores materiales o aritméticos en que pueda haberse incurrido en su elaboración, remitiéndose a la siguiente dirección de correo electrónico: boadilla@emsv.es.

La presentación de alegaciones no suspenderá el procedimiento de cobro salvo que se constate por la EMSV la existencia de error manifiesto o se justifique el ingreso de la deuda.

### **3.5. Efectos de la falta de pago**

Transcurrido el plazo de 20 días naturales sin haber atendido el pago, el propietario del suelo incurrirá en mora.

El Consejo de Administración de la EMSV adoptará acuerdo respecto de las facturas pendientes de pago instando al Ayuntamiento a su exacción por vía de apremio.

El secretario de la EMSV emitirá certificación acreditativa del acuerdo con el visto bueno del Director-Gerente, título que habilitará para dictar la providencia de apremio y seguir el procedimiento ejecutivo contra el propietario moroso.

En dicha certificación constarán los siguientes extremos:

1.- Nombre completo, NIF y domicilio fiscal del obligado al pago. En caso de que hubieran indicado un domicilio distinto, a efectos de notificaciones, se especificará además éste domicilio.

2.- Concepto, importe y periodo al que corresponde así como la fecha fin de plazo de pago en voluntaria de cada una de las deudas reclamadas.

Se adjuntará copia de las notificaciones de los requerimientos efectuados para el pago de las facturas cuya exacción por vía de apremio se insta.

Dicha certificación, además podrá acceder al Registro de la Propiedad como anotación marginal, para conocimiento general de las cargas que gravan dicha finca o terrenos, mediante certificación de la Administración competente y/o la entidad gestora.

El procedimiento de apremio se iniciará mediante providencia notificada al deudor en la que se identificará la deuda pendiente, se liquidarán los recargos a los que se refiere el artículo 28 de la Ley 58/2003, General Tributaria (LGT), y se le requerirá para que efectúe el pago, que deberá efectuarlo dentro del plazo al que se refiere el apartado 5 del artículo 62 de la LGT, en la forma y lugar indicado en la propia notificación.

Contra la providencia de apremio sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- a) Extinción total de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- b) Solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en período voluntario y otras causas de suspensión del procedimiento de recaudación.
- c) Falta de notificación de la liquidación.
- d) Anulación de la liquidación.
- e) Error u omisión en el contenido de la providencia de apremio que impida la identificación del deudor o de la deuda apremiada.

No serán motivo de oposición a la vía de apremio, motivos o cuestiones alegados o que debieron alegarse en el momento de la facturación de los gastos del proceso urbanizador.

Si en el plazo establecido en el artículo 62.5 LGT no se atiende el pago, por la propia naturaleza de la deuda se podrá ejecutar en primer lugar la finca objeto de garantía, de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación, sin que se admita su sustitución por otros bienes o inmuebles.

El Ayuntamiento abonará a la EMSV correspondiente el principal cobrado en vía de apremio excluyendo recargos, intereses y costas.

### 3.6 Liquidación de la Encomienda

A la finalización de la encomienda, la EMSV elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación, en un plazo máximo de tres meses desde la recepción completa por el Ayuntamiento, individualizando las cantidades definitivas y en su caso el saldo deudor o acreedor que corresponda a cada propietario, los cuales podrán formular reclamación ante el Alcalde basada en la lesión del valor económico de los derechos, dentro del plazo de un mes, que deberá ser resulta por el Ayuntamiento en el mismo plazo, de un mes, previo informe de la EMSV.

Al finalizar la encomienda, el Ayuntamiento deberá abonar a la EMSV las cantidades pendientes de pago de los propietarios del ámbito, las cuales tendrán la consideración de cuotas de urbanización con garantía real de la propia finca, constituyendo una carga susceptible de anotación de embargo que se inscribirá en el registro de la propiedad permitiendo enajenar dicho suelo para la satisfacción de la deuda

El propietario moroso, hasta la efectividad del pago de sus cuotas, quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en el ámbito, pudiendo el Ayuntamiento, previa propuesta motivada de la EMSV, adoptar medida cautelar de prohibición de disponer de sus terrenos.

Boadilla del Monte, a 26 de julio de 2016.—El segundo teniente de alcalde, delegado del Área de Urbanismo, Infraestructuras y Patrimonio, Raimundo Herraiz Romero.

(01/27.908/16)

