

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS
PAU LAS CABEZADAS
ARANJUEZ**



FALTA DE LEGALIDAD- FALTA DE TRANSPARENCIA-FALTA DE COHERENCIA

Últimamente están apareciendo distintas declaraciones o entrevistas con el Alcalde de Aranjuez D. Jesús Dionisio Ballesteros centrándose prácticamente en exclusividad en el desarrollo del ámbito denominadas Las Cabezas.

La causa es la denuncia reiterada que los propietarios del ámbito están realizando en el proceso de gestión que el Ayuntamiento pretende acometer en dicho ámbito con manifiesto incumplimiento de la legalidad vigente, con evidente falta de transparencia y con falta de coherencia con lo actuado por el propio Partido Socialista en otros Municipios y Comunidades Autónomas.

FALTA DE LEGALIDAD

- a) Es ilegal en primer lugar por lo ocurrido con el concurso convocado por el Ayuntamiento de Aranjuez para seleccionar el beneficiario de la Expropiación del ámbito. Para legos en urbanismo, esto quiere decir que, una vez determinado que el sistema de gestión es por expropiación, se selecciona una empresa que ha de hacer frente a los costes de expropiación del suelo, costes de urbanización, costes de redacción de proyectos y resto de cargas que establezca el planeamiento obtenido, en virtud de lo establecido en el concurso la edificabilidad lucrativa ubicada en el ámbito.

Es escandaloso que se adjudicara el citado concurso a la empresa ISOLUX WAT, S.A., cuando en la adjudicación NO SE ESTABLECE NI EN LAS BASES DEL CONCURSO, NI EN LA OFERTA DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA EL COSTE DE LA EXPROPIACIÓN QUE CORRESPONDE A LOS PROPIETARIOS.

Se llevo a redactar y presentar en el Ayuntamiento un proyecto de expropiación que ascendía a 11 millones de Euros, cuando el valor de la edificabilidad localizada en el ámbito tiene un valor no inferior a 350 millones de Euros.

- b) Es ilegal en segundo lugar, porque una vez adjudicado el Concurso, el Ayuntamiento formaliza la adjudicación sorprendentemente, no con ISOLUX WAT, S.A. sino con la mercantil "Las Cabezas" de Aranjuez, S.L., empresa de 3.100 € de capital social, que no cumple lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Contratos del Estado respecto de las calificaciones mínimas exigidas, ni las garantías económicas evaluadas con meritos en el concurso objeto de la adjudicación.

Además pertenece a CP Urbanismo, S.L., otra sociedad de 4.000 € de capital social y participada por el grupo Constrution Investment SARL, con sede en Luxemburgo.

- c) Es ilegal en tercer lugar porque posteriormente a la formalización de la adjudicación, el Ayuntamiento modifica las condiciones económicas del concurso exigiendo 24 millones de Euros para el Ayuntamiento y una cesión complementaria del 10 % de las viviendas calificadas de VPO en el planeamiento, SIGUIENDO SIN ESTABLECERSE EL COSTE EXPROPIATORIO QUE HA DE IMPUTARSE COMO CARGA AL BENEFICIARIO DEL CONCURSO TRAMITADO.
- d) Y es también manifiestamente ilegal porque el Ayuntamiento de Aranjuez, esta actualmente modificando el Plan General alterando el equilibrio de cargas y beneficios del ámbito.

FALTA DE TRANSPARENCIA

- a) El Alcalde esta manifestando reiteradamente que "como en todas las expropiaciones, los propietarios nunca están satisfechos con lo que se les da".
En este caso, es simplemente falso, dado que en tres años de tramitación de este proceso, a no se sabe quien, a se sabe con que obligaciones (alterándose ilegalmente) y no se sabe con que beneficios (modificación del planeamiento), es adjudicado el concurso. Tampoco los propietarios conocen el presupuesto expropiatorio.
- b) Como es conocido, un procedimiento para establecer el valor expropiatorio es la determinación del "valor residencial dinámico". Es decir valorar la totalidad del aprovechamiento edificable lucrativo y minorarlo con los costes de urbanización y el resto de cargas exigibles por la Administración.

Podría minorarse evidentemente el valor del suelo incrementando discrecionalmente y de forma injusta las cargas urbanísticas de un ámbito para, incluso, provocar un valor cero para el mismo.

En este sentido ¿Quién ha de pagar las cargas que indiscriminadamente se han establecido para este único ámbito en Aranjuez?

- c) ¿Por qué D. Jesús Dionisio ha manifestado reiteradamente durante la campaña electoral su oposición a la adjudicación de este concurso y siendo ya Alcalde ha defendido la adjudicación con la firma de un simple Convenio que lo único que aporta es modificar, como anteriormente se expone, el valor residual del suelo expropiado?
- d) ¿Por qué ha formalizado la adjudicación con una empresa que no es realmente la adjudicataria?

¿Por qué ni siquiera se ha analizado quien es la propiedad de la citada empresa por el Ayuntamiento de Aranjuez?

FALTA DE COHERENCIA

- a) El partido político que sustenta el equipo de Gobierno Municipal de Aranjuez, ha legislado en la Comunidad de Madrid, en la Comunidad de Castilla La Mancha, en la Comunidad de Andalucía, y desde el Gobierno de la Nación, estableciendo principios de participación pública en los beneficios en el que hacer urbanístico en un porcentaje en todo caso no inferior al 15 % del aprovechamiento lucrativo.
- b) Asimismo la Ley vigente de la Comunidad de Madrid, establece como sistema preferente el sistema de compensación y en este sentido los propietarios realizaron la oferta de gestión, en su día con la empresa que fue rechazada porque era más eficaz y corto el procedimiento de gestión por expropiación. Ya que llevan tres años y actualmente se esta iniciando la modificación del Plan General del ámbito.
- c) En todo caso los propietarios han ofertado al Ayuntamiento recibir la contraprestación económica por el valor de su suelo en forma de edificabilidad en el propio ámbito.

¿Por qué el Ayuntamiento, su Alcalde, siguiendo los conceptos del nuevo talante no ha consentido reunirse con los propietarios, todos ellos vecinos históricos del municipio, para analizar la compensación que en justicia les corresponde por su propiedad?

- d) En distintas declaraciones se esgrime el argumento de que lo actuado por el Ayuntamiento en la gestión del ámbito es legal, porque la Comunidad Autónoma, en caso contrario actuaría anulando los actos administrativos del Ayuntamiento.

Es evidente que la Comunidad Autónoma no tiene competencia alguna en la gestión urbanística municipal, y este principio ha sido reclamado programáticamente por el partido político que sustenta el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Aranjuez:

.- Autonomía municipal; municipalismo.