
ACUERDO Junta de Gobierno Local de 30 de diciembre de 2021

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE BIENES Y DERECHOS INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN DE LA U.E. "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SGE-1"

Visto el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada con fecha 26 de julio de 2021 (acuerdo núm. 664), por el que se aprobó inicialmente el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la delimitación de la U.E. "Sistema General de Equipamiento SG-1" del Plan General Municipal de Calahorra, presentado con fecha 20 de julio de 2021, por D. Jesús Ramos Martínez, en representación de la mercantil JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, con CIF B-26.389.098, redactora del Proyecto por encargo de este Ayuntamiento.

Visto que el citado Proyecto de Expropiación fue sometido a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de La Rioja núm. 153, de 4 de agosto de 2021, y en el Diario "La Rioja", del día 4 de agosto de 2021, así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y Portal de Transparencia. Así mismo, el Acuerdo fue notificado a los titulares de los bienes y derechos afectados, mediante traslado literal de la propuesta de fijación de los criterios de valoración y de la correspondiente hoja de aprecio individualizada, para que pudieran formular alegaciones, en el plazo de un mes.

Visto que se solicitó al Registro de la Propiedad de Calahorra certificado de dominio y cargas de las fincas inscritas afectadas por la expropiación, así como la correspondiente nota marginal de la expedición de dichas certificaciones y del inicio del expediente de expropiación por tasación conjunta, conforme al artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Las referidas certificaciones fueron expedidas por la Sra. Registradora de la Propiedad de Calahorra con fecha 7 de junio de 2021 y con fecha 15 de julio de 2021 (finca núm. 6).

Visto que, en el periodo de información pública del Proyecto de Expropiación se han presentado las siguientes alegaciones:

1. ALEGACIÓN Nº 1, presentada por D^a Irene Ilarraza Crespo, en nombre y representación de la sociedad mercantil CUBICAN XXI, S.L.U., D. Santiago San Román Abad, en nombre y representación de la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES CRUZ SAN ROMÁN, S.A. y D. Miguel Ángel Garrido Vallés, en nombre y representación de la sociedad mercantil VIVIENDAS Y DESARROLLO TECNOLÓGICO, S.L., mediante escrito de fecha de entrada en el Registro Electrónico de 2 de septiembre de 2021 (nº de registro general de entrada 2021011319), Las tres mercantiles son titulares de pleno dominio, en un porcentaje del 33,33%, de las fincas registrales incluidas en las Fincas nº 1, 2 y 3 del Proyecto de Expropiación.

2. ALEGACIÓN Nº 2, presentada por D. José Manuel Zubicoa Rodríguez, de ARPA A&C, S.L., en nombre y representación de las entidades financieras “CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO”, “BANCO SANTANDER, S.A.” (antes BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.), “GESTIÓN Y DESARROLLO ONDASUN S.L.U.” y “DSSV, S.A.R.L.”, mediante escritos de fecha de entrada en el Registro Electrónico de 2 de septiembre de 2021 (nº de registro general de entrada 2021011324), completada con fecha de 3 de septiembre de 2021 (nº de registro general de entrada 2021011346). Dichas entidades financieras son titulares de diferentes hipotecas sobre las fincas registrales nº 1.574, 7.042, 7.068, 6.578, 6.828, 9.533, 11.030, 24.876, 29.550 y 17.076, que integran las Fincas nº 1, 2 y 3 del Proyecto de Expropiación.
3. ALEGACIÓN Nº 3, presentada por Dª Nuria Herranz Pascual, en nombre y representación de Mª Felisa Toledo Escalona, de D. José Luis Lavilla Escalona y de D. Teodoro Escalona Díez, con fecha de entrada en el Registro Electrónico (S.I.R.) de 6 de septiembre de 2021. Los interesados citados son propietarios de la finca registral 13.246, identificada como Finca nº 4 del Proyecto de Expropiación.

Visto el documento de Informe de Alegaciones, así como el Texto Refundido del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la delimitación de la U.E. “Sistema General de Equipamiento SG-1” del Plan General Municipal de Calahorra, presentado con fecha de entrada en el Registro Electrónico de 2 de noviembre de 2021 (nº de registro general de entrada 2021013642), por D. Jesús Ramos Martínez, en representación de la mercantil JESÚS RAMOSARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, con CIF B-26.389.098, redactora del Proyecto por encargo de este Ayuntamiento. Esta documentación fue posteriormente corregida y presentada de nuevo con fechas de 11 de noviembre de 2021 (nº de registro general de entrada 2021014059), de 16 de noviembre de 2021 (nº de registro general de entrada 2021014215) y de 14 de diciembre de 2021 (número de registro general de entrada 2021015283).

El artículo 42.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU), que establece que la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa (LEF). En cuanto al justiprecio, el artículo 43 del TRLSyRU dispone que se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

Los artículos 152 y siguientes de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), dedicados a la expropiación como sistema de actuación para el desarrollo urbanístico. Dentro de este régimen, el artículo 152.4 LOTUR permite la aplicación tanto del procedimiento individualizado como el de tasación conjunta.

El artículo 171.1 LOTUR, que prevé, dentro de los supuestos de aplicación de la expropiación forzosa, el apartado a): *“cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente”*.

El procedimiento de expropiación por tasación conjunta, regulado en los artículos 199 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Los Informes técnicos emitidos por la Arquitecta Municipal, con fechas 13 y 16 de diciembre de 2021, en sentido favorable a la propuesta de resolución de alegaciones y a la propuesta de aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la delimitación de la U.E. "Sistema General de Equipamiento SG-1" del Plan General Municipal de Calahorra, redactada por el arquitecto D. Jesús Ramos Martínez, de JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, con CIF B-26.389.098, redactora del Proyecto por encargo de este Ayuntamiento, y por la ingeniero agrónomo D^a Mercedes Díaz del Río.

El Informe jurídico-propuesta emitido por la TAG de Urbanismo (Planeamiento), de fecha 16 de diciembre de 2021.

Visto el informe emitido por Secretaría General, de fecha 27/12/2021, acorde al artículo 3.3.d).7º del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional que atribuye a la función pública de Secretaría, la obligación de emitir informe jurídico previo a la aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, o nota de conformidad respecto al resto de informe emitidos acorde al artículo 3.4 del mismo texto legal.

Visto el Informe de Fiscalización favorable emitido por la Interventora Municipal.

En sede de competencia, el artículo 152.4 LOTUR, en relación con el artículo 21.1.j) LRBRL, que atribuye al Alcalde la competencia para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística y el Decreto de Alcaldía núm. 2941, de fecha 17 de diciembre de 2020 (B.O.R. núm. 172, de 21 de diciembre de 2020) de delegación de competencias en la Junta de Gobierno Local.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Resolver las alegaciones formuladas al Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la delimitación de la U.E. "Sistema General de Equipamiento SG-1" del Plan General Municipal de Calahorra, conforme al siguiente detalle:

1.- ALEGACIÓN Nº 1, presentada por D^a Irene Ilaraza Crespo, en nombre y representación de la sociedad mercantil CUBICAN XXI, S.L.U., D. Santiago San Román Abad, en nombre y representación de la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES CRUZ SAN ROMÁN, S.A. y D. Miguel Ángel Garrido Vallés, en nombre y representación de la sociedad mercantil VIVIENDAS Y DESARROLLO TECNOLÓGICO, S.L., en el sentido siguiente:

- Estimar parcialmente la alegación, en el sentido de incluir en el proceso expropiatorio la totalidad de las fincas de referencia catastral 6045002WM8864N (Finca nº 2 del Proyecto) y 26036A0450010700 (Finca nº 3 del Proyecto), junto con su justiprecio;
- y desestimar la alegación en lo relativo a la determinación del justiprecio.
- En cuanto al acuerdo entre propietarios y acreedores hipotecarios, se recuerda a los interesados que los bienes inmuebles objeto de la expropiación han sido valorados en su

conjunto, por lo que se consignará su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano que proceda, a los efectos oportunos (artículo 35.4 TRLSyRU).

2.- ALEGACIÓN Nº 2, presentada por D. José Manuel Zubicoa Rodríguez, de ARPA A&C, S.L., en nombre y representación de las entidades financieras "CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO", "BANCO SANTANDER, S.A." (antes BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.), "GESTIÓN Y DESARROLLO ONDASUN S.L.U." y "DSSV, S.A.R.L.", en el sentido siguiente:

- Estimar parcialmente la alegación, en el sentido de incluir en el proceso expropiatorio la totalidad de las fincas de referencia catastral 6045002WM8864N (Finca nº 2 del Proyecto) y 26036A0450010700 (Finca nº 3 del Proyecto), junto con su justiprecio;
- y desestimar la alegación en lo relativo a la determinación del justiprecio.
- En cuanto al acuerdo entre propietarios y acreedores hipotecarios, se recuerda a los interesados que los bienes inmuebles objeto de la expropiación han sido valorados en su conjunto, por lo que se consignará su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano que proceda, a los efectos oportunos (artículo 35.4 TRLSyRU).

3.- ALEGACIÓN Nº 3, presentada por D^a Nuria Herranz Pascual, en nombre y representación de M^a Felisa Toledo Escalona, de D. José Luis Lavilla Escalona y de D. Teodoro Escalona Diez, en el sentido siguiente:

- Estimar parcialmente la alegación, en el sentido de admitir determinados parámetros y elementos, total o parcialmente, de la hoja de aprecio presentada, modificando el valor del suelo en situación de suelo rural.
- Consecuentemente, se aplica el nuevo valor de este tipo de suelo, obtenido en el propio informe, a la totalidad de suelos afectados por el presente expediente y que se encuentran en esa situación.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la delimitación de la U.E. "Sistema General de Equipamiento SG-1" del Plan General Municipal de Calahorra, en su versión de Texto Refundido.

El presente Acuerdo implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

TERCERO.- Aprobar y disponer el gasto, con cargo a la aplicación presupuestaria 150/62100, denominación "adquisición de solares "Envases Moreno" para futura F.P" (ref. expediente 1/2021/UR-ETC) por importe de **1.079.763,75 euros**.

CUARTO.- Continuar con la tramitación de la fase de justiprecio, dando traslado a los interesados de las hojas de aprecio, a fin de que, en el plazo de veinte días, manifiesten por escrito su conformidad o disconformidad con el mismo.

QUINTO.- Significar a los interesados que, si no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fija en este acto aprobatorio del procedimiento, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

En el caso de que se impugne alguna hoja de aprecio, se dará traslado del expediente y de la hora de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a efectos de fijar el justiprecio definitivo.

SEXTO.- Notificar el presente Acuerdo al Ministerio Fiscal, respecto de las fincas que se indican y por los siguientes motivos:

- D. José María Leza, beneficiario de servidumbre medianera en fincas registrales 7.042 y 1.574 (Finca nº 1), por desconocerse el domicilio actual.

SÉPTIMO.- Notificar el presente Acuerdo a las mercantiles CUBICAN XXI, S.L.U., CONSTRUCCIONES CRUZ SAN ROMAN, S.A. y VIVIENDAS Y DESARROLLO TECNOLÓGICO, S.L.; a ARPA A&C, S.L. y a la letrada D^a Nuria Herranz Pascual.

OCTAVO.- Notificar el presente Acuerdo a JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, con CIF B-26.389.098, para su conocimiento y efectos.

LA ALCALDESA

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Elisa Garrido Jiménez

Fdo: M^a Belén Revilla Grande