
ACUERDO Junta de Gobierno Local de 8 de noviembre de 2022

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS BIENES Y DERECHOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. "10-CHE MEDRANAS", DEL CASCO HISTÓRICO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

Teniendo en cuenta los siguientes **ANTECEDENTES**:

Primero.- Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada con fecha 12 de julio de 2022 (acuerdo núm. 707), se aprobó inicialmente el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución U.E. "10-CHE MEDRANAS", del Casco Histórico del Plan General Municipal de Calahorra, redactado por encargo de este Ayuntamiento por D. Jesús Ramos Martínez, de JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL.

El Proyecto de Expropiación fue sometido a información pública por plazo de un mes, contado a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado núm. 175, de 22 de julio de 2022, en el Boletín Oficial de La Rioja núm. 137, de 19 de julio de 2022, y en el Diario "La Rioja", del día jueves 21 de julio de 2022, así como en el Tablón de Anuncios y Portal de Transparencia alojado en la web municipal.

Así mismo, el Acuerdo fue notificado a los propietarios de los terrenos a expropiar, mediante traslado literal de la propuesta de fijación de los criterios de valoración y de la correspondiente hoja de aprecio individualizada, para que pudiera formular alegaciones, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de la notificación.

Dado que hay propietarios fallecidos y se desconoce la identidad de los posibles representantes de las herencias yacentes, el Acuerdo ha sido notificado al Ministerio Fiscal, a los efectos prevenidos en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954.

Segundo.- Previamente, 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. La referida certificación fue expedida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Calahorra con fecha 8 de junio de 2022.

Tercero.- En el periodo de información pública y audiencia a los interesados del Proyecto de Expropiación se ha presentado la siguiente alegación, según consta en la Certificación expedida por la Secretaria General con fecha 17 de octubre de 2022:

Escrito presentado a través del Registro Electrónico SIR el día 10 de agosto de 2022 (REGAGE22e00034941643) por AMSTRO LEGAL SERVICES, S.A., en nombre y representación de GRAMINA HOLMES, S.L., según escritura de apoderamiento otorgada con fecha 10 de septiembre de 2021, ante el Notario de Barcelona Dº. Emilio Roselló Carrión, con el núm. 3.002 de su protocolo, como propietaria de las fincas registrales 28.599 y 28.600, identificadas como parcelas 6-1 y 6-2 del Proyecto de Expropiación, en el que comunica, en respuesta a la propuesta de valoración efectuada, la ACEPTACIÓN de las hojas de aprecio remitidas.

Cuarto.- Con fecha 26 de octubre de 2022 se informó por la Interventora Municipal sobre la posible sujeción a IVA de la adquisición de aquellos inmuebles situados dentro de la Unidad de Ejecución "Medranas", objeto de la expropiación, cuya titularidad corresponde a dos empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria: GRAMINA HOLMES S.L. y SPV REOCO 27, S.L.

Visto el referido Informe, la Arquitecta Municipal informó, en relación con la posible aplicación de la exención prevista en el artículo 20, apartado uno, número 20, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, que los terrenos no tienen la consideración de solar y no son edificables, que no se dispone de proyecto de urbanización ni se ha iniciado ningún trámite para la ejecución de las obras de urbanización, que se trata de terrenos incluidos en una unidad de ejecución por ser una actuación de transformación de nueva urbanización, dado que no se han iniciado operaciones materiales de transformación física ni se ha aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento (proyecto de urbanización), sin que los propietarios hayan asumido coste alguno de urbanización. Finalmente, el Informe se remite al Proyecto de Expropiación, en el que se indica que los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Por lo que respecta a los **terrenos destinados a viario público (cuya transmisión está exenta de IVA)**, el Informe detalla que la parcela 6-C situada en C/ Pastelerías, núm. 17 (catastral 5840510WM8854S0001KG) tiene una superficie total de 50,72 m², de los cuales una pequeña porción (de 4,8 m²) se destina a viario público. De este modo, el Informe parte de la valoración de los terrenos correspondiente a la Parcela 6 según el Proyecto de Expropiación (24.296,91 euros) y realiza el siguiente cálculo:

$$(24.296,91 \text{ €}/50,72 \text{ m}^2) * 4,68 \text{ m}^2 = 479,04 \text{ €/m}^2 * 4,68 \text{ m}^2 = 2.241,91 \text{ €}.$$

$$2.241,91 \text{ €} + 5\% \text{ premio de afección} = 2.354,00 \text{ €}.$$

Por todo lo expuesto, al valor del justiprecio de la parcela 6, esto es, la cantidad de 24.296,91 euros + 5% de premio de afección (en total, 25.511,75 euros), debe añadirse el importe correspondiente al 21% de IVA que grava la operación, pero restando de la base imponible el importe del valor asignado a la superficie de 4,68 m² cuya transmisión está exenta de IVA (2.354,00 euros):

$$25.511,75 \text{ €} - 2.354,00 \text{ €} = 23.157,75 \text{ €} * 21\% \text{ IVA} = 4.863,13 \text{ €}$$

$$23.157,75 \text{ €} + 4.863,13 \text{ €} = 28.020,88 \text{ €}$$

Considerando los siguientes **FUNDAMENTOS JURÍDICOS:**

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), 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 relación con el 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.

En el ámbito de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), dedica los artículos 152 y siguientes 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.

En este sentido, el Capítulo V del Título IV (Ejecución del Planeamiento) de la LOTUR se dedica a la expropiación por razón de urbanismo, señalando en su artículo 171.1 los supuestos de aplicación de la expropiación forzosa, entre los que figura, en el apartado a): *“cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente”*.

El procedimiento de expropiación por tasación conjunta se encuentra regulado en los artículos 199 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU); del procedimiento importa destacar dos extremos:

- Que la resolución aprobatoria del expediente de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados (artículo 203.1 RGU).
- Que el pago o depósito del importe de la valoración establecida en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF), (apartados 6,7 y 8), sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio (artículo 203.2 RGU).

Asimismo, en cuanto a los efectos de la expropiación forzosa sobre las fincas afectadas, inscritas en el Registro de la Propiedad de Calahorra, se debe tener en cuenta el artículo 32 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, y los artículos 22 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

El artículo 5 LEF establece que se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicidad del expediente, no comparecieran los propietarios o titulares, estuvieran incapacitados o sin tutor o representante, o fuera la propiedad litigiosa.

En el mismo sentido se manifiestan los artículos 6 y siguientes del Reglamento de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

Finalmente, el artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, que dispone, en su apartado Uno, que están sujetas al Impuesto las entregas de bienes realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional.

El artículo 8. Uno, apartado 3º, dos, de esta Ley considera "entrega de bienes" las transmisiones de bienes en virtud de una norma o de una resolución administrativa o jurisdiccional, incluida la expropiación forzosa.

No obstante, el artículo 20, apartado Uno, núm. 20, de la referida Ley, considera como operación exenta la entrega de bienes destinados a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.

En este sentido, es clara la Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos de la Secretaría de Estado de Hacienda núm. V1427-10, de 23 de junio de 2010.

Finalmente, en sede de competencia, corresponde la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de expropiación por tasación conjunta, -que el artículo 152.4 de la LOTUR citado atribuye al Ayuntamiento-, a la Alcaldía, en virtud de la atribución conferida en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

En el Ayuntamiento de Calahorra, dicha competencia está delegada en la Junta de Gobierno Local por Decreto de la Alcaldía núm. 2941, de fecha 17 de diciembre de 2020, publicado en el B.O.R. núm. 172, de 21 de diciembre de 2020. (Apartado 17.- "Aprobar los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización").

Vistos los siguientes **INFORMES:**

El Informe-propuesta de la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento).

El Informe previo de la Secretaria General, emitido en cumplimiento del artículo 3, apartado 3. d) 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo (por tratarse de un instrumento de gestión urbanística).

El Informe de Fiscalización, emitido por la Intervención Municipal, así como la existencia de crédito adecuado y suficiente en el Presupuesto Municipal del ejercicio vigente, según documento contable de retención de crédito núm. 12022000008267.

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución U.E. "10-CHE MEDRANAS", del Casco

Histórico del Plan General Municipal de Calahorra, redactado por encargo de este Ayuntamiento por D. Jesús Ramos Martínez, de JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL.

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

SEGUNDO.- Aprobar, disponer el gasto y reconocer la obligación, con cargo a la aplicación presupuestaria 150/68100, denominación "adquisición patrimonio terrenos y bienes naturales" (ref. expediente 2/2022/UR-ETC) por importe de **104.411,07 euros, más el 21% de IVA de los terrenos cuya transmisión no está exenta (4.863,13 euros)**, a favor de los sujetos expropiados, conforme al siguiente desglose:

	Titular	Justiprecio a percibir (A)	Justiprecio terrenos no exentos de IVA	21% IVA (B)	TOTAL (A + B)
4	Herencia yacente de D ^a BONIFACIA ELISA ANTOÑANZAS ACHÚTEGUI	49.539,68.-€			49.539,68.-€
6	TOTAL PARCELA 6	25.511,75.-€	23.157,75.-€	4.863,13.-€	30.374,88.-€
6-1	GRAMINA HOLMES, S.L. (25%)	6.377,94.-€	5.789,44.-€	1.215,78.-€	7.593,72.-€
6-2	GRAMINA HOLMES, S.L. (30%)	7.653,52.-€	6.947,32.-€	1.458,94.-€	9.112,46.-€
6-3	SPV REOCO 27, S.L.U. (45%)	11.480,29.-€	10.420,99.-€	2.188,41.-€	13.668,70.-€
8	Herencia yacente de D ^a M ^a ENCARNACIÓN MARTÍNEZ ARANA	29.359,64.-€			29.359,64.-€
	TOTAL	104.411,07.-€		4.863,13.-€	109.274,20.-€

TERCERO.- 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 la valoración contenida en la misma.

CUARTO.- 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 la 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.

QUINTO.- Notificar el presente Acuerdo a los interesados para su conocimiento y efectos.

SEXTO.- Comunicar la adopción de este Acuerdo a JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, con CIF B-26.389.098, a los efectos del cumplimiento de los hitos del contrato de servicios celebrado para la redacción del Proyecto de Expropiación.

SÉPTIMO.- Notificar el presente Acuerdo al Ministerio Fiscal, a los efectos prevenidos en el artículo 5 LEF.

OCTAVO.- Publicar este Acuerdo en el Portal de Transparencia, junto con el Proyecto de Expropiación.