



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. ANUNCIOS

C.2. Otros Anuncios Oficiales

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

INFORMACIÓN pública relativa a la aprobación inicial del proyecto de expropiación en el polígono 2 del sector 42 El Peral, en el término municipal de Valladolid. Expte.: Gestión Urbanística 26001/21.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Valladolid, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de mayo de 2022, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente número 26001/21 relativo a Proyecto de Expropiación en el Sector 42 Polígono 2 “El Peral” por incumplimiento de deberes urbanísticos, y atendido que:

1º.– La Junta de Compensación del Polígono 2, constituida mediante escritura de 26 de julio de 2007, se inscribió en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el objetivo de desarrollar urbanísticamente el sector, conforme a los instrumentos de planeamiento urbanísticos aprobados y teniendo en cuenta la reciente Revisión del PGOU de Valladolid.

Actualmente, aprobado (11-06-10) el Proyecto de Actuación y el Texto refundido del Proyecto de Urbanización (21-08-19) se está ejecutando este último.

2º.– El 27 de abril de 2022 ante la situación de reiterada insolvencia mantenida por diversos propietarios integrantes de la Junta de Compensación y ante el resultado infructuoso de la vía de apremio para el cobro de la deuda pendiente de algunos de ellos y la imposibilidad de iniciarla para los deudores en concurso, se ha presentado por la Junta de Compensación el Proyecto de Expropiación Forzosa (Anexo II que actualiza el anexo I) y que contiene la documentación propia de la expropiación por el sistema de por tasación conjunta.

Este proceder tiene respaldo en la Asamblea General de la Junta de Compensación de 23 de julio de 2020.

3º.– Al ser una expropiación urbanística o por razón de urbanismo:

3.1. Se aplica principalmente:

- La legislación autonómica, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), Art.89 y ss. así como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL).

- El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R. D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLS), Art.42 y ss., por remisión cuando se trata también de entidades locales del Art. 102 del Reglamento de Expropiación Forzosa.
- Ley de Expropiación forzosa (Ley de 16 de Dic de 1954) y su reglamento.

3.2. Del contenido del proyecto y de su tramitación puede destacarse lo siguiente:

- Se incluye la descripción concreta e individualizada de los bienes o derechos objeto de expropiación (Art. 17 LEF), así como la relación de propietarios y demás titulares afectados (Art.224.1.b RUCyL).
- El proyecto expropiatorio se tramitará, según dispone el Art. 224.1.a. del RUCyL “conforme al procedimiento del Art. 220”, precepto que a su vez se remite al artículo 251 que regula el procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación (con información pública de un mes y anuncio en el B.O.C. y L.), lo cual “se completará con las publicaciones previstas en la legislación sobre expropiación forzosa” como añade el citado Art. 224.1.a. del RUCyL.
- Durante la tramitación del proyecto expropiatorio serán notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio (224.1.c. del RUCyL).
- El justiprecio se fija por el procedimiento de tasación conjunta, siendo de aplicación el Art. 30 del TRLS:

“El justiprecio se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta”.

Asimismo, el artículo 89.4 de la LUCyL, precepto que contiene las características del sistema de expropiación, señala que con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta.

Finalmente, la expropiación para sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos (Art.81 LUCyL) puede desarrollarse *“por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en este reglamento”* (Art. 223.2 RUCyL).

- El beneficiario de la expropiación es la Junta de Compensación.

4º.– Respecto a la justificación del interés público y necesidad de ocupación, tal y como recoge el proyecto ha de tenerse en cuenta:

- Que el interés público es connatural a la función pública de urbanizar y la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicados en el B.O.C. y L., implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa (Art.184 y 224.2 RUCyL).

- Que el proyecto contiene certificado actual expedido por la secretaría de la Junta de Compensación sobre los importes adeudados: DISEÑOS URBANOS, S.A (220.121,68 euros) y URBANIZACIONES PRIGOT, S.L (604.950,81 euros).
- Que esa deuda constituye una cantidad líquida cuyo pago ha sido reclamado por la Junta de Compensación y su impago en el periodo voluntario ha llevado aparejado la imposición del recargo establecido en los Estatutos, como certifica la secretaría de la Junta de Compensación.
- Que, probado el incumplimiento, la expropiación, constituye la alternativa a la vía de apremio (arts. 81. 3 LUCyL y 263.3 RUCyL), la cual se haya cerrada actualmente por el hecho de encontrarse las empresas deudoras en situación concursal (arts. 55 y 84.4 de la Ley **22/2003** Concursal)
 - URBANIZACIONES PRIGOT S.L: procedimiento concursal 578/2014, en el juzgado de lo mercantil n.º 1 de Valladolid.
 - DISEÑOS URBANOS, S.A: procedimiento concursal 396/2013, en el juzgado de lo mercantil n.º 7 de Madrid.
- Que la posibilidad de aplicar la expropiación es querida por los juntacompensantes y así lo reflejaron en diversos preceptos de su norma autoorganizativa (Estatutos).

5º.– Consta informe técnico municipal favorable con las siguientes prescripciones a cumplir antes de la aprobación definitiva:

- En relación con los datos de ingresos potenciales, se han tenido en cuenta los datos del MAPA por cultivo. Por otro lado, ya se encuentra publicada la encuesta de 2020 con datos sensiblemente mayores de producción. Debe justificarse este aspecto con la inclusión de las tablas anuales de la ESYRCE.
- El tipo de capitalización es el resultante de la tabla de Obligaciones del Estado a 30 años, es decir 1,12 %. Al calcular el Valor de capitalización como resultado del cociente entre la renta anual constante de explotación (190,78 €) y el tipo de capitalización (1,12 %), el resultado es 17.033,93. Debe corregirse este error procedente del redondeo de las hojas de cálculo.
- Debe añadirse al Proyecto expropiatorio mayor justificación en relación con los métodos de cálculo de cada una de las variables para la extracción del parámetro u1 de acuerdo con sistemas de análisis geográfico simuladores de trayecto y los criterios ambientales y paisajísticos zonales para el factor u3.
- Todo lo anterior conduce a buscar un precio medio objetivo, en Valladolid y adaptado lo más posible a los valores de mercado de un suelo rural sin explotación actual en una situación muy próxima al núcleo urbano, a equipamientos y colindante con parte del entorno urbano del Polígono 1 de El Peral. El valor final asignado es de 3,81 €/m². Se debe sumar el premio de afección del 5%. El valor final asignado es de 4,00 €/m². Procede incluir el premio de afección y el valor de las indemnizaciones, con lo que suma un total de 160.505,81 euros. Deben corregirse las cantidades totales y parciales aplicando los dos decimales que constan en los cálculos para eliminar el efecto de redondeo de las tablas de cálculo.

6º.– Conforme a lo dispuesto por el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 57/03, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local la materia de gestión urbanística.

En su virtud, SE ACUERDA:

Primero.– Aprobar inicialmente el Proyecto de Expropiación en el Sector 42 Polígono 2 “El Peral” por incumplimiento de deberes urbanísticos, incorporado al expediente como **Anexo II**, con las prescripciones a cumplir indicadas en el apartado quinto expositivo, debiendo presentar a estos efectos para la aprobación definitiva un nuevo anexo refundido que las recoja.

Segundo.– Declarar la utilidad pública del proyecto expropiatorio y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos a expropiar conforme a lo expuesto en el expositivo cuarto de este acuerdo y al Art.9 LEF, estimando que la misma se contiene implícitamente en el instrumento de planeamiento urbanístico que habilita la actuación urbanística en el Sector 42 Polígono 2 “El Peral”.

Tercero.– Aprobar la relación de bienes y derechos a expropiar que figura en el proyecto y como extracto a continuación:

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR

N.º orden expropiación	Titular Registral	NIF/CIF	Dirección	Porcentaje	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscrip	Otros interesados	Descripción derecho/ Dirección
01	Diseños Urbanos S.A. Administrador concursal CONCURSALEX, S.L.P.,	A47017157 B86505930	Calle Núñez de Balboa, 35–BJ, Madrid, 28001 , Madrid Calle Fernán González, n.º 36, 5.ª, Madrid 28009	100%	67787	3017	1016	174	1ª	AEAT Delegación Especial CyL Acreedor hipotecario Q2826000H	HIPOTECA a favor de Agencia Estatal Administración Tributaria, Av. de Salamanca, 20, 47015 Valladolid
02	Urbanizaciones Prigot S.L. Administrador concursal: D. Manuel Jesús Manzano Benito	B47324470	Plaza Tenerías, 7–BJ, Valladolid, 47006 , Valladolid	100%	67803	3023	1022	1	1ª		
03	Diseños Urbanos S.A. Administrador concursal CONCURSALEX, S.L.P.	A47017157 B86505930	Calle Núñez de Balboa, 35–BJ, Madrid, 28001 , Madrid	0,2981%	67805	3023	1022	9	3ª		

Cuarto.– Abrir un periodo de información pública, por plazo de un mes, computado a partir del siguiente día hábil al de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, a través de anuncios, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Valladolid.

En este plazo cualquier interesado puede presentar las alegaciones que tenga por conveniente, en particular sobre la necesidad de la ocupación y sobre el estado material y legal de sus derechos aportando cuantos datos y documentos acreditativos sirvan de fundamento para su pretensión.

A estos efectos, el proyecto puede ser consultado en la página web www.jcyl.es/plau/ y el expediente en Calle San Benito n.º 1, de Valladolid, Sección de Gestión Urbanística, en horario de atención al público.

Quinto.– Notificar individualmente el presente acuerdo a los afectados mediante el traslado de la hoja de aprecio y de la propuesta de fijación razonada de los precios, para que puedan presentar las alegaciones que tengan por conveniente en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación.

Sexto.– Solicitar al Registro de la Propiedad n.º 1 de Valladolid la expedición de certificación de dominio y cargas de las fincas objeto de expropiación referenciadas en el anexo a este acuerdo, y la práctica de la nota marginal prevista en el artículo 22 del RD 1093/1997, de 4 de julio, con indicación de que se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Séptimo.– Informar, en cuanto a los tramites subsiguientes, del procedimiento de expropiación por tasación conjunta que, conforme al artículo 226.2 del RUCyL, transcurrido el periodo de información pública y una vez que el Ayuntamiento apruebe definitivamente el proyecto expropiatorio y la relación de bienes y derechos, los afectados contarán con un plazo de 20 días desde la notificación de dicho acuerdo aprobatorio para manifestar por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio.

Octavo.– Contra este acuerdo de aprobación inicial, por ser de trámite, no cabe recurso alguno, según determina el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien los interesados podrán alegar su oposición para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

También se podrá interponer cualquier otro recurso que se estime oportuno ejercitar.

Noveno.– Facultar a la Concejalía Delegada General del Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda para que con las más amplias facultades que se requieran, pueda dictar los actos que sean necesarios para la efectividad de este acuerdo incluida la rectificación de errores materiales numéricos o contables, la modificación por omisiones que pueda ser suplida razonablemente con los datos que figuran ya en el expediente y demás que no supongan modificación sustancial del acuerdo.»

Lo que se anuncia a efectos de información pública, por plazo de un mes, computado a partir del siguiente día hábil al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, pudiendo ser consultado el instrumento en la página web www.jcyl.es/plau/ y el expediente en la Sección de Gestión Urbanística (Edificio San Benito, 2ª planta, puerta 30, en horario de 8:30 a 14:30 horas con cita previa), y, en su caso, presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios, por escrito, que deberán presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento en el mismo plazo antes mencionado.

Valladolid, 26 de mayo de 2022.

El Alcalde,

P.D. El Concejal Delegado del Área
de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
(Dto. 11387 de 16 de diciembre de 2021)

Fdo.: MANUEL SARAVIA MADRIGAL