

Acta de la Sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 31 de Enero de 2017

1. LECTURA Y APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL ACTA DE 29 DE DICIEMBRE DE 2016

Se aprueba por unanimidad el acta de la sesión.

2. DACIÓN DE CUENTAS DE LAS RESOLUCIONES DE ALCALDÍA N° 1459/2016 A 101/2017

El Pleno queda enterado del contenido de estas resoluciones, al haberse incorporado al expediente de la convocatoria copia literal de las mismas.

3. FORMULACIÓN HOJA DE APRECIO MUNICIPAL EN PROCEDIMIENTO EXPROPIACIÓN ROGADA INSTADA POR LA MERCANTIL F. LLORCA SL

Por Secretaría se da lectura al dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 29 de enero de los corrientes, en el que se interesa del Pleno la aprobación de la Hoja de aprecio municipal redactada por el Arquitecto Jefe de los Servicios de Urbanismo D. Jorge Fernández Sempere por la que se valora la indemnización de los terrenos objeto de la expropiación instada por la mercantil F. Llorca SL en el importe de 9.222,70 euros.

Acto seguido interviene el Alcalde para exponer los antecedentes que determinan la petición de expropiación instada por la mercantil indicada, indicando como los más significativos los siguientes:

Primero. El Ayuntamiento de Massanassa encargó la gestión del sector de suelo urbanizable residencial Faitanar (también conocida como la partida del Mitjà) para completar la urbanización del municipio. Este sector comprende la zona oeste del término municipal.

Segundo. Con el fin de adelantar la transformación de la zona y que la población contara, lo antes posible, con las dotaciones públicas, el Ayuntamiento de Massanassa suscribió convenios con diversos propietarios de terrenos (fincas registrales 1603, 2241 y 2422, entre otras), situados alrededor de la Alquería de Soria.

Todos los convenios referenciados tienen idéntica finalidad, a saber: Los propietarios autorizan al Ayuntamiento de Massanassa a urbanizar y usar los terrenos, con el compromiso municipal de recibir una parcela en el sector que se estaba desarrollando.

Tercero. Con la finalidad de ejecutar las obras de repavimentación en la Calle Alquería de Soria, el día tres de julio de dos mil seis, el Ayuntamiento de Massanassa se formalizó convenio de idéntica finalidad con la mercantil F. Llorca SL, al objeto de que se autorizase la ocupación de una superficie de 283,75 m² de la finca de su propiedad, registral 7807, asumiendo el Ayuntamiento de Massanassa en contraprestación de la autorización, la obligación de redactar y tramitar los documentos de gestión y planeamiento que permitan materializar el aprovechamiento urbanístico de la finca ocupada en el Sector de Suelo Urbanizable "Faitanar", estando facultados los propietarios de los bienes cuyo ocupación se autorizaba a solicitar del Ayuntamiento de Massanassa la expropiación de la finca, si en el plazo de tres años, a contar de la firma del convenio, no se hubiera aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector del Faitanar.

El estado en que se encontraban los terrenos cuando se formalizó el convenio consta reflejado en las reproducciones fotográficas incorporadas en la Hoja de aprecio municipal.

Cuarto. Transcurrido el tiempo estipulado sin que se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector de Faitanar, por causas ajenas a la voluntad municipal, al quedar bloqueado el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable residencial Faitanar por el proyecto de la Generalitat Valenciana, de construcción de tranvía ligero, mediante escrito presentado de entrada con el número 2.786, de fecha 20 de Junio de 2016, la sociedad F. LLORCA S.L., solicita la expropiación de 283´75 m², que fueron objeto de un convenio de autorización de ocupación acompañando a estos efectos hoja de aprecio redactada por el arquitecto Amadeo Folguera Resurrección, en la que se establece una valor de expropiación de los terrenos de 342.229,91 euros.

Estimando de aplicación los siguientes razonamientos jurídicos:

Primero. Se considera de la Hoja de aprecio redactada por el Arquitecto municipal que la Hoja de aprecio presentada por la empresa F. LLORCA S.L. contiene una valoración no ajustada a las estipulaciones del convenio suscrito, puesto que en las cláusulas tercera y cuarta se precisa el derecho urbanístico que ambas partes consideran que tiene este suelo, así como los derechos y obligaciones que tendrá la propiedad en el proceso de transformación urbanística:

“Tercera.- A los efectos de establecer el contenido y alcance del derecho urbanístico que les corresponde, y ante la carencia de determinación por el Plan General del aprovechamiento subjetivo de la parcela dotacional, se considerará que el aprovechamiento patrimonializable será el que determine el instrumento de planeamiento que desarrolle el Sector del Suelo Urbanizable de la partida del Faitanar.

Cuarta.- Los propietarios de la finca participarán, en proporción a esta superficie, en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas que se deriven de la aprobación del Proyecto de Reparcelación necesaria para el desarrollo del Programa de la Actuación Integrada del Sector.”

El convenio precisa los parámetros de la parcela edificable que el propietario debía recibir por la cesión de este suelo, y en consecuencia su valoración se debe realizar en base a la parcela edificable que recibiría y en los compromisos urbanísticos que debería asumir, teniendo en la actualidad este sector de suelo urbanizable Faitanar, una edificabilidad de 0,60 m². Así mismo, ambas partes reconocen la obligación de la parcela de contribuir con las cargas urbanísticas que se deriven de la transformación urbanística, por lo que no se puede valorar como si estuviera totalmente urbanizada.

Segundo. Por otra parte, se estima igualmente que la valoración efectuada por la propiedad no se ajusta al régimen jurídico de aplicación ya que para el cálculo del valor de repercusión del suelo, emplea el método residual descrito la “Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”, cuando es de aplicación el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Se debe emplear el método residual estático descrito en el artículo 22.2 de dicho Real Decreto 1492/2011.

Las muestras empleadas por el técnico, en la valoración presentada por F. LLORCA S.L. proceden de anuncios de un portal de Internet. Analizados los anuncios que figuran en este portal se constata que se ha empleado las ofertas más caras, existiendo un total de 155, cuya media es considerablemente inferior. Por otra parte, no existe constancia de que los datos que se muestran sean ciertos, ni de que por esas cantidades se produzca la compra-venta. En consecuencia no ha realizado el estudio de mercado estadísticamente significativo que exige el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Atendiendo a los antecedentes y razonamientos indicados, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, adopta el siguiente acuerdo:

Primero. Rechazar la Hoja de Aprecio, redactada a instancia de la Propiedad de los terrenos, F. Llorca SL por el arquitecto Amadeo Folguera Resurrección en la que se establece un valor de expropiación de los terrenos de 342.229,91 euros, por considerar excesiva esta cantidad y ser contraria al régimen de valoración establecido en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Segundo. Aprobar la Hoja de Aprecio municipal, redactada por el Arquitecto de los Servicios municipales de Urbanismo, D. Jorge Fernández Sempere, que establece el valor urbanístico de expropiación a fecha 20 de Junio de 2016 de la finca registral 7807, cuya expropiación ha sido solicitada por la sociedad F. LLORCA S.L., en cumplimiento del convenio de cesión de uso en el jardín de la Alquería de Soria, en el precio fundado en 9.222'70 euros.

Tercero. Establecer que si la expropiación se produce en fase de avenencia se dará el mismo tratamiento que a los otros propietarios que cedieron el uso de su suelo, actualizando con el I.P.C. el precio calculado en Diciembre de 2009, que alcanzaría la cantidad de 42.383,74 €.

4. MOCIÓN DE ESQUERRA UNIDA RELATIVA A LA TARIFA DE SUMINISTRO DE AGUA DEL EMSHI

Acto seguido interviene la Portavoz del Grupo Esquerra Unida, D^a Antonia Valero, para dar lectura a la Moción presentada el día 13 de diciembre de 2016 (Rfa Registro nº 5262) cuya parte dispositiva contiene la propuesta de adopción del siguiente acuerdo:

“Solicitar al EMSHI el inicio de un proceso de debate horizontal entre todos los actores interesados en la gestión del ciclo integral del agua (EMSHI, ayuntamientos, cargos públicos, operadores públicos, organizaciones sociales, personas expertas, ciudadanía), que permita el acceso a la información y al conocimiento, la puesta en común de los problemas existentes y de las experiencias llevadas a cabo y la propuesta de actividades de interés común.”

Solicitar al EMSHI el estudio de una nueva tarifa con la participación de todos los actores interesados en la gestión del ciclo integral del agua (EMSHI, ayuntamientos, cargos públicos, operadores públicos, organizaciones sociales, personas expertas, ciudadanía), que tenga como principios de funcionamiento la solidaridad, la sostenibilidad y la cooperación mutua, acceso colectivo, equidad y control democrático.”

[.../...]

Concluidas las intervenciones, el Pleno, por unanimidad, aprueba la moción presentada y adopta el siguiente acuerdo:

Primero. Solicitar al EMSHI el inicio de un proceso de debate horizontal entre todos los actores interesados en la gestión del ciclo integral del agua (EMSHI, ayuntamientos, cargos públicos, operadores públicos, organizaciones sociales, personas expertas, ciudadanía), que permita el acceso a la información y al conocimiento, la puesta en común de los problemas existentes y de las experiencias llevadas a cabo y la propuesta de actividades de interés común.

Segundo. Solicitar al EMSHI el estudio de una nueva tarifa con la participación de todos los actores interesados en la gestión del ciclo integral del agua (EMSHI, ayuntamientos, cargos públicos, operadores públicos, organizaciones sociales, personas expertas, ciudadanía), que tenga como principios de funcionamiento la solidaridad, la sostenibilidad y la cooperación mutua, acceso colectivo, equidad y control democrático.

5. MOCIÓN FEDERACIÓN VALENCIANA MUNICIPIOS Y PROVINCIAS SOBRE LA ELIMINACIÓN TASA REPOSICIÓN EFECTIVOS EN LA FUNCIÓN PÚBLICA

Se da lectura a la Propuesta de Alcaldía por la que se interesa de la totalidad de los Grupos Políticos que integran la Corporación, la aprobación de la Moción de la Federación Valenciana de Municipios por la que se insta al Gobierno de España a que se proceda a eliminar la tasa de reposición de efectivos que lastra y precariza la función pública.

[.../...]

Concluidas las intervenciones, el Pleno por unanimidad adopta el acuerdo de aprobar en su integridad la moción del Federación Valenciana de Municipios y Provincias y en este sentido se adopta el siguiente acuerdo:

Único: Instar al Gobierno de España y al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para que proceda a modificar la política de restricción al empleo público, estable y de calidad que los servicios a la ciudadanía pide, procediendo a eliminar la tasa de reposición de efectivos que está lastrando y precarizando la función pública.