

## CERTIFICADO

Expediente JGL/2021/27

Órgano colegiado: Junta de Gobierno Local

**JOSÉ ANTONIO BONILLA RUIZ, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO,  
CERTIFICO:**

Que en la sesión celebrada el día 9 de julio de 2021 se adoptó el siguiente **acuerdo**:

**“6º CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO/EXPTE. 5639/2021. EXPROPIACIÓN DE TERRENOS NECESARIOS PARA EJECUCIÓN DE VIARIO PÚBLICO EN LA CONTINUACIÓN DEL PROYECTO DE RAMAL DE CONEXIÓN ENTRE CARRETERA A-392 CON VIAL DEL ZACATÍN (VIAL INTERMEDIO): APROBACIÓN INICIAL.-** Examinado el expediente que se tramita para aprobar inicialmente expropiación de terrenos necesarios para ejecución de viario público en la continuación del proyecto de Ramal de conexión entre Carretera A-392 con vial del Zacatín (Vial Intermedio), y **resultando**:

Mediante Providencia del Concejal-delegado de Urbanismo de fecha 16 de junio de 2021 se ha acordado que se procediera a tramitar expediente de expropiación de terrenos necesarios para implantación de viario público en la continuación del proyecto de “Ramal de conexión entre Carretera A-392 con vial del Zacatín” (Vial Intermedio) por el procedimiento de tasación conjunta.

Los terrenos objeto de la presente expropiación están clasificados en el vigente PGOU como Suelo No Urbanizable de Caracter Rural o Natural. Son colindantes a los terrenos objeto del expediente expropiatorio 787/2020-UREX, que han sido clasificados como Sistema General de carácter municipal Viario Local Estructurante, cuyo trazado discurre íntegramente por suelo no urbanizable, conforme a la Modificación Puntual del PGOU sobre conexión de la carretera A-392 y la prolongación del vial del Zacatín, aprobada definitivamente por la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 9 de noviembre de 2007 (Expte. 2/2007-URMP). En dicha Modificación Puntual se establece que el suelo afectado se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

Consta procedimiento expropiatorio nº 5639/2021, habiéndose elaborado el correspondiente expediente de expropiación cuyo objeto consiste en la obtención de los terrenos necesarios para dar continuidad al itinerario peatonal y ciclista hacia la entrada de Alcalá en la A-392, y que contiene los siguientes documentos:

- Memoria del expediente de expropiación suscrita por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo de fecha 5 de julio de 2021 que se pronuncia expresamente sobre la causa expropiandi, detalla la finca afectada y desarrolla el procedimiento a seguir hasta su aprobación, con mención concreta de las actuaciones a llevar a cabo desde dicho momento hasta la inscripción de los terrenos en el Registro de la Propiedad.

- Anexo I: Documentación catastral con la descripción, fincas colindantes y plano identificativo de la parcela catastral afectada por la expropiación.

- Anexo II: Documentación registral referida a nota simple de la finca afectada que ha



podido ser identificada con la correspondiente catastral.

- Anexo III: Informe de la arquitecta municipal Jefa de Servicio de fecha 25 de junio de 2021 que contiene los criterios de valoración y la hoja de justiprecio resultante de la finca objeto de expropiación. Las superficies que son objeto de expropiación ascienden a un total de 689,70 m<sup>2</sup>.

Por el técnico superior del departamento de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 6 de julio de 2021, con el visto bueno en la misma fecha del jefe del Servicio Jurídico del departamento, cuyos fundamentos de derecho son los siguientes:

[PRIMERO.- Sobre el expediente expropiatorio.

El presente expediente de expropiación se va a tramitar conforme al procedimiento de tasación conjunta regulado en los artículos 162 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El contenido del expediente de expropiación aparece regulado en el artículo 162.1 LOUA en los siguientes términos:

“El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.”

El expediente expropiatorio elaborado para el presente procedimiento contiene referencia expresa a todas las determinaciones citadas, así como a los titulares de derechos objeto de expropiación.

SEGUNDO.- Sobre la causa expropiandi.

El artículo 139.1 a) y b) de la LOUA regula las formas de obtención de las dotaciones tanto cuando están incluidas en sectores o unidades de ejecución, como en el resto de supuestos, disponiendo: “a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa. b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa”.

Del mismo modo, el artículo 160.1.B establece como supuesto expropiatorio: “El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán





incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin". En cuanto al carácter dotacional de los terrenos, resulta de aplicación el artículo 3.2 b) de la LOUA que define como suelo dotacional el que debe "servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos, es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso".

El destino dotacional de los terrenos afecta a los colindantes a la finca objeto de expropiación, como resulta del informe de la arquitecta municipal Jefa de Servicio de fecha 10 de febrero de 2020 obrante en el expediente 787/2020, que señala que están calificados en el PGOU vigente como Sistema General de carácter municipal Viario Local Estructurante. El supuesto expropiatorio que afecta a la finca objeto del presente expediente trae causa de su colindancia con los calificados como sistema general viario, siendo necesaria su adquisición para la efectiva ejecución del proyecto de obra; así resulta del informe emitido por el equipo redactor del proyecto de "Ramal de conexión entre Carretera A-392 con vial del Zacatín" (Vial Intermedio) de fecha 1 de marzo de 2021 y del informe de la arquitecta municipal Jefa de Servicio de fecha 25 de junio de 2021.

El artículo 160.2 y 3 de la LOUA, establece: "2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B, D y E, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios. 3. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública".

En esta línea argumental, se pronuncia la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga de fecha 15 de marzo de 2011 (Sentencia nº 782/2011), sobre la impugnación de un acuerdo que daba lugar al inicio de un expediente de expropiación forzosa por razón de urbanismo, al entender que no existía un instrumento de planeamiento alguno que amparase la expropiación. Pues bien, el citado Tribunal viene a confirmar lo dispuesto en el artículo 34.1 e) de la LOUA, de que la aprobación de los instrumentos de planeamiento produce "la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios (...)". Asimismo, la sentencia expresa que la norma es el reflejo de la anterior legislación urbanística y doctrina jurisprudencial conforme a la cual la aprobación de los Planes de Ordenación Urbana implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los fines de la expropiación, de manera que, con la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana carece de justificación sostener que no existe causa declarada de utilidad pública.

En el presente supuesto estamos ante una expropiación por razón de urbanismo contemplada en el artículo 160.1.B de la LOUA, puesto que los terrenos son colindantes y necesarios para implantar las dotaciones contempladas en la Modificación Puntual del PGOU sobre conexión de la carretera A-392 y la prolongación del vial del Zacatín. Tal como establece el artículo 160.2 de la LOUA, la delimitación Sistema General de carácter municipal Viario Local Estructurante y la consideración de colindantes con éste de los terrenos objeto del presente expediente en la medida que son necesarios para la efectiva implantación de dicho sistema





general, determina la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios. Igualmente, a tenor del apartado 3 del mismo artículo, la declaración de la existencia de un supuesto de expropiación por razón de urbanismo determina la declaración de utilidad pública. Por tanto, previamente no se requiere la aprobación de la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación. En todo caso, en la memoria del expediente de expropiación queda detallada esta relación, que se incluirá en el acuerdo de aprobación inicial.

#### TERCERO.- Sobre el procedimiento expropiatorio.

El artículo 161 de la LOUA menciona los procedimientos a seguir para la expropiación forzosa, pudiendo “optar la Administración actuante por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa”.

Conforme establece el artículo 163 de la LOUA: “1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. 2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio”.

La facultad de opción conferida a la Administración a la hora de optar por un procedimiento u otro tiene carácter discrecional, considerándose conveniente utilizar el de tasación conjunta por estar regulado en la legislación urbanística y referirse el presente expediente, precisamente, a una expropiación de esta naturaleza. Al respecto, la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de enero de 2012, recurso 5772/2008, después de reconocer dicho carácter discrecional de la decisión, tiene dicho: “si la opción por un procedimiento u otro es efectivamente discrecional, no puede afirmarse que el individualizado tenga alguna clase de prioridad sobre el de tasación conjunta, o que sólo quepa acudir a éste último en determinadas condiciones. La discrecionalidad significa la posibilidad de que la Administración tome una decisión -entre varias posibles, por ser todas ellas igualmente ajustadas a derecho- según un criterio de mera oportunidad o conveniencia”.

En este sentido, se ha dictado Providencia del Concejal-delegado de Urbanismo de fecha 16 de junio de 2021, que acuerda proceder a tramitar el presente expediente de expropiación mediante el procedimiento por tasación conjunta.

Los trámites del procedimiento de tasación conjunta se recogen en los artículos 162 y siguientes de la LOUA y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística. Resumidamente son los siguientes:

- Aprobación inicial del expediente de expropiación con sometimiento a exposición al público del expediente por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación en esta última, así como en tablón de anuncios y portal de transparencia municipal.

- Notificación individual a quienes aparezcan como titulares de bienes y derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de precio y de la propuesta de



fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

- Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

- Si los propietarios manifestasen su disconformidad con la valoración, la Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general de aplicación.

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

En todo caso, la resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

Consta en el expediente informe de la arquitecta municipal Jefa de Servicio de fecha 25 de junio de 2021 que contiene los criterios de valoración y la hoja de justiprecio resultante de la finca objeto de expropiación, siendo el justiprecio total 6.865,28 €. De conformidad con el artículo 120.3 y el artículo 162.7 de la LOUA, la aceptación por los expropiados de la valoración establecida en el expediente aprobado definitivamente dentro del plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un 10% (ascendiendo el importe a 7.551,81 €).

Efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir en el Registro de la Propiedad, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

**CUARTO.-** Sobre el órgano competente para resolver el procedimiento.

Es órgano competente para la aprobación definitiva del expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta la Sra. Alcaldesa de la Corporación, según lo dispuesto en el art. 21.1 j) de la ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y, por expresa delegación de ésta, la Junta de Gobierno Local, a tenor de lo previsto en la Resolución de Alcaldía nº 330/2019, de 28 de junio.]

Por todo ello, a la vista de los informes emitidos y que obran en su expediente y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de ocho de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar inicialmente el expediente de expropiación de terrenos necesarios para una correcta ejecución del proyecto de "Ramal de conexión entre Carretera A-392 con vial







del Zacatín" (Vial Intermedio), mediante el sistema de tasación conjunta establecido en el artículo 162 de la LOUA, cuyo documento consta en el presente expediente, diligenciado con código seguro de verificación (CSV) 4M6G29G6XSZ2T7592WXYJSJ3FJ para su validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>., incorporando los documentos descritos en la parte expositiva del presente acuerdo. Los terrenos a que se refiere el presente acuerdo son los que a continuación se indican y que se encuentran descritos en la memoria del expediente de la siguiente manera:

Finca única:

- Catastral: Parcela 45 del Polígono 5 de Rústica. 41004A005000450000IR.
- Superficie catastral: 15.081 m<sup>2</sup>.
- Titulares catastrales: Eduardo Jiménez Jiménez (50,00%) y Gonzalo Jiménez Jiménez (50,00%).

- Registral: Según documentación registral obrante en el expediente la finca registral afectada es la número 28.126. Superficie registral: 14.466 m<sup>2</sup>. Titulares registrales: Eduardo Jiménez Jiménez (50,00% del pleno dominio por título de adjudicación en régimen de separación de bienes con carácter privativo) y Gonzalo Jiménez Jiménez (50,00% del pleno dominio por título de adjudicación en régimen de separación de bienes con carácter privativo).

- Cargas registrales: Libre de cargas y gravámenes salvo afecciones fiscales (esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día 13 de marzo de 2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

- Objeto: Expropiación de terrenos.
- Superficie afectada: 689,70 m<sup>2</sup>.

Considerando que la expropiación de la finca en cuestión es parcial, procede describir el resto de la finca matriz resultante de la expropiación, a efectos de inscribir la segregación en el Registro de la Propiedad.

- Finca matriz: Rústica. Suerte de uso agrario, destinada a Huerta de Regadío sito en el polígono cinco de la parcela cuarenta y cinco, Retama, de esta Ciudad. Linda al Norte con la finca de Don Manuel Ramírez Jiménez; al Sur, con camino de Dos Hermanas y Arroyo del Negro; al Levante o Este con finca resultante de una división, hoy propiedad de Alfonso Ríos Cañavete; y al Poniente u Oeste con terrenos baldíos, y el camino de la Atalayuela, hoy fincas propiedad de Don Francisco Rodríguez Briz y la finca de Doña Carmen Arias Valdes, por la parte más cercana al límite Sur. Tiene de cabida inscrita catorce mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados. Referencia catastral: 41004A005000450000IR. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

- Finca segregada: 689,70 m<sup>2</sup>. Linda en todos sus vientos con el resto de la finca matriz no segregada, salvo en el sur que linda con la rotonda de la A-392.

- Finca resto matriz: Mantiene los mismos linderos. La superficie de la finca matriz se reduce en los 689,70 m<sup>2</sup> expropiados, resultando una cabida registral de 13.776,30 m<sup>2</sup>.

**Segundo.-** Someter el expediente de expropiación a información pública por plazo de un mes mediante publicación en el tablón de anuncios municipal, en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de mayor circulación de esta última, para que quienes puedan





resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. En cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en la sede electrónica <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>.

**Tercero.-** Solicitar al Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, certificación de dominio y cargas de la finca registral afectada por la expropiación en atención a lo descrito en el acuerdo primero y de conformidad y a los efectos con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y artículo 32 del Reglamento Hipotecario.

**Cuarto.-** Notificar individualmente a quienes aparecen como titulares de bienes y derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de justiprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de notificación.

**Quinto.-** Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios de Tesorería, Intervención y Oficina Presupuestaria.”

Y para que conste a los efectos oportunos, con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido y firmo la presente certificación de orden y con el visto bueno de la señora Alcaldesa-Presidenta, que por su delegación (resolución nº 334/2019-BOP nº 4/2020) firma el órgano competente de este Ayuntamiento.

**Documento firmado electrónicamente**

