

# CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
379/2025	El Pleno	30/07/2025

D. ALFONSO CUESTA AGUADO, Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente (Granada), CERTIFICO:

Que el Ayuntamiento Pleno en la sesión indicada, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**EXPEDIENTE 379/2025. APROBACIÓN PROYECTO DE COMPENSACIÓN EXPROPIACIÓN FORZOSA. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO. ASUNTO: CONTESTACIÓN ALEGACIONES INTERESADOS.**

Favorable      Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Procedimiento:** Expropiación Forzosa. Determinación del Justiprecio

**Asunto:** Contestación alegaciones interesados

## ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Con fecha 17 de enero de 2025 por Providencia de Alcaldía se dispuso la redacción del proyecto de expropiación por razón de urbanismo, por procedimiento de tasación conjunta, de 4 fincas con las siguientes Ref Catastral:

- F5: (9939501VG2293H0001KM);
- F6: (9939501VG2293H0001KM) (9939510VG2293H0001EM)
- F7 (9939502VG2293H0001RM)
- F8 (9939503VG2293H0001DM),



pertenecientes a los titulares no adheridos a la Junta de Compensación para el desarrollo unidad de ejecución Z-4, sita en Casanueva, t.m de Pinos Puente. Conforme a la legislación vigente se procede a la publicación del proyecto de expropiación por término de un mes, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Pinos Puente (<https://pinos-puente.org>).

Esta publicación se efectúa el 25 de marzo de 2025 en el BOP.

**SEGUNDO:** Con posterioridad a la publicación del citado edicto con la relación de fincas catastrales incluidas en procedimiento de expropiación mediante tasación conjunta de fincas se presentan en esas dependencias alegaciones a la misma por parte de:

1º D. Josefa Santiago Leal en fecha 16 de abril de 2025 aportando informe de valoración por parte del Arquitecto Técnico Sergio Martín Fernández con nº de colegiado del Colegio de Arquitectos Técnicos de Granada 3316.

2º D. Manuel Santiago García, Dª Angustia Santiago García, en fecha 21 de abril de 2025, no aportando informe de valoración al mismo

Visto el informe de Secretaria de fecha 5 de junio de 2025, que dice:

## INFORME

***PRIMERO.** Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado. Declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio.*

*La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos libremente y por mutuo acuerdo; si en el plazo de*



*quince días no se llegara a tal acuerdo se seguirá el procedimiento ordinario de determinación del justiprecio, sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo.*

**SEGUNDO.** *La Legislación aplicable es la siguiente:*

— *Los artículos 24 a 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.*

— *Los artículos 3.4, 25 a 48 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.*

— *Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.*

— *Los artículos 34 a 48 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*

— *El Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492 /2011, de 24 de octubre.*

**TERCERO.** *El expediente ordinario para la fijación del justo precio se tramitará como pieza separada, dentro del expediente de expropiación, de modo que se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiables. Se entenderá iniciado, a todos los efectos legales, el día siguiente a aquél en que haya adquirido firmeza el acuerdo declaratorio de la necesidad de la ocupación con independencia de la fecha en que la Administración extienda la correspondiente diligencia de apertura.*

**CUARTO.** *El procedimiento a seguir es el siguiente:*

**A.** *Iniciado el expediente de expropiación forzosa con el acuerdo de necesidad de ocupación y transcurridos quince días sin resolver acerca de la adquisición por mutuo acuerdo, será necesaria la apertura como pieza separada del expediente para la determinación del justo precio por el procedimiento ordinario.*

**B.** *A tal fin se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios que se entenderá iniciado, a todos los efectos legales, el día siguiente a aquél en que haya adquirido firmeza el acuerdo de necesidad de ocupación. Se deberá, por lo tanto, fijar la*



*fecha legal de iniciación, ya que es a ella a la que irán referidas todas las tasaciones de los bienes o derechos expropiados.*

*C. La pieza separada se iniciará con un extracto de las actuaciones practicadas para la fijación por mutuo acuerdo del precio de adquisición y de su resultado. A continuación, figurará la descripción exacta del bien que será idéntica a la contenida en el acuerdo de necesidad de ocupación.*

*D. Iniciado el expediente, la Administración requerirá a los propietarios para que, en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes.*

*Junto con el requerimiento a los propietarios se les dará traslado de la fecha legal de iniciación del expediente de justiprecio, pudiendo ellos, discutir la procedencia de adoptar la expresada fecha razonando, en su caso, la fijación de otra.*

*E. Presentada la hoja de aprecio, se emitirá informe por los Servicios Técnicos Municipales y se remitirá al Pleno, que deberá aceptar o rechazar la valoración en el plazo de veinte días. En el caso de aceptarla, se entenderá fijado definitivamente el justo precio; en el caso de rechazarla, la Administración extenderá hoja de aprecio municipal fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, dentro de los diez días siguientes, podrá aceptarla o rechazarla haciendo las alegaciones oportunas, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones.*

*E. Solo en el supuesto de que el propietario rechace el precio fundado ofrecido por la Administración, se remitirá el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.*

*F. El Jurado Provincial de Expropiación, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de la expropiación en el plazo de ocho días hábiles desde el siguiente al registro del expediente.*

*G. La resolución adoptada por el Jurado de Expropiación se notificará a la Administración y al expropiado, agotará la vía administrativa y contra la misma sólo procederá el recurso contencioso-administrativo.*



*H. Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses. El reconocimiento de la obligación y la ordenación de pago del justiprecio corresponderán a la Alcaldía, así como la suscripción de la correspondiente acta de pago y ocupación.*

***QUINTO:*** *Visto el informe de valoración aportado por la técnica contratada por la Junta de Compensación de los propietarios de la Unidad de Ejecución Z4 la cual emite una valoración unitaria de precios de pago del justiprecio de 28 euros por metro cuadrado, se entiende que la valoración efectuada por Josefa Santiago Leal no se ajusta a los valores aportados a la misma y por lo tanto se debe proceder a la desestimación de la hoja de aprecio aportada por esta.*

*En el informe de valoración aportado por la interesada y elaborado por el Arquitecto Técnico, Sergio Martín Fernández, se establece una valoración del suelo de 35.626,04 €, con un precio unitario del m<sup>2</sup> de valor del suelo sin urbanizar de 44,38 euros/m<sup>2</sup> que multiplicado por 802,75 m<sup>2</sup> da el resultado de los 35.626,04 euros.*

*En este informe no se aportan testigos de inmuebles de características similares, es decir suelo sin urbanizar en venta y se parte de una fórmula de cálculo donde se parte del valor de la media del m<sup>2</sup> construido con un valor de repercusión del suelo de 1237,64 euros, (página 15-16 del informe aportado) el cual es obtenido en base al cálculo de homogenización recogido en la página 13 del referido informe, adjudicando a los factores de localización, tipología y calidad un valor 1 para el cálculo de la fórmula posterior.*

*La jurisprudencia ha señalado en diversas sentencias que no se puede aportar valoraciones, como se recoge en la Sentencia del TSJ de la Rioja 242/2024 de 18 de octubre de 2024*

*“El dictamen pericial aportado por la parte actora y ratificado judicialmente establece «... El acuerdo de fijar el justiprecio de los bienes afectados en el expediente en 3.007,33 € no se ajusta a la realidad. Se ha demostrado a lo largo del informe que las bases de las que se parte para la obtención de ese precio no son reales o parten de una premisa equivocada. No puede considerarse VIAL la superficie expropiada y luego establecer un precio en función de testigos de viviendas unifamiliares en los municipios cercanos.”*

*Por lo tanto, la valoración debía de haberse efectuado por el método comparativo con testigo de suelo rustico de la zona y con precios que hubiesen tenido las características de suelo sin urbanizar cerca de un núcleo urbano, cuestión esta que la interesada no aporta en su informe, ni siquiera en un mínimo de propiedades, es decir otras fincas no urbanizadas en suelo rustico.*



***SEXTO.** En referencia a las alegaciones planteadas por Manuel Santiago García y Angustias Santiago García, estas no vienen acompañadas de la correspondiente hoja de aprecio o informe pericial contradictorio a pesar que en las mismas indican que se van aportar no siendo este aportado en periodo posterior.*

EXPUESTO LO ANTERIOR. Deben de entenderse desestimadas las alegaciones planteadas, continuando con el procedimiento urbanístico con los importes de valoración emitidos por la técnica contratada por el Ayuntamiento, sin perjuicio del ejercicio de derechos por parte de los interesados

Visto cuanto antecede, se eleva la siguiente propuesta para su aprobación en Pleno\*\*:\*\*

Vista la propuesta de resolución PR/2025/1010 de 13 de junio de 2025.

## RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Declarar la utilidad pública o interés social de la actuación urbanística denominada proyecto de expropiación, cuyo objeto es la identificación, descripción y valoración de 4 fincas brutas en la Unidad de Ejecución UE-Z4 en Casanueva, para dar cumplimiento a las determinaciones del planeamiento aprobado.

Dichas fincas se localizan en suelo urbano pendiente de urbanización, que cuenta con documento de ordenación aprobado, el 25 de febrero de 2010 -Estudio de Detalle de la UE-Z4- y documento de equidistribución redactado en noviembre de 2.011 -Proyecto de Reparcelación-.

La unidad de Ejecución UE-Z4 tiene forma irregular, conecta la carretera autonómica A.-336 con Camino de la Realenga y su desarrollo permitirá completar la trama urbana y obtener cesiones correspondientes.

Según el Proyecto de Reparcelación, el ámbito presenta una superficie total de 21.006,96 m2 y se compone de 12 fincas aportadas, de las que 4 son objeto del presente Proyecto de Expropiación, pertenecientes a los titulares no adheridos a la Junta de Compensación, para poder ejecutar el desarrollo de la unidad.

**SEGUNDO.** APROBAR INICIALMENTE el proyecto de expropiación forzosa por procedimiento de tasación conjunta, con la valoración y la correspondiente hoja de aprecio realizada por la técnica contratada por el Ayuntamiento, D<sup>a</sup> Eva Moleón Paiz, (publicado con



fecha BOP nº 56, de 25 de marzo de 2025), así como la relación de titulares, bienes y derechos afectados, que son objeto de la necesidad de ocupación:

(Se identifican las fincas aportadas con el número asignado en el Proyecto de Reparcelación:  
- F5 - F6 - F7 – F8)

TITULAR	DOMICILIO	Nº FINCA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE A EXPROPIAR
D. MANUEL SANTIAGO GARCIA D <sup>a</sup> ANGUSTIAS SANTIAGO GARCIA	Carretera Illora, 112 Casanueva	F5	(9939501VG2293H0001KM)	1.168,44 m <sup>2</sup>
D. MANUEL SANTIAGO GARCIA D <sup>a</sup> ANGUSTIAS SANTIAGO GARCIA	Carretera Illora, 112 Casanueva	F6	(9939501VG2293H0001KM) (9939510VG2293H0001EM)	823,42 m <sup>2</sup>
D <sup>a</sup> JOSEFA SANTIAGO LEAL	Rua Valle Inclán, 2. P. 2º-C Pontevedra	F7	(9939502VG2293H0001RM)	802,75 m <sup>2</sup>
D. MANUEL SANTIAGO GARCÍA	Carretera Illora, 112 Casanueva	F8	(9939503VG2293H0001DM)	310,17 m <sup>2</sup>

**TERCERO.** Cumplido el periodo de información pública y notificación individual de las tasaciones, mediante la entrega de la hoja de aprecio y la fijación de los criterios de valoración, DESESTIMAR las alegaciones presentadas con fecha 21 de abril de 2025 por los titulares no adheridos a la Junta de Compensación para el desarrollo de la unidad de ejecución Z-4, en Casanueva:

- D. Manuel Santiago García
- D<sup>a</sup> Angustias Santiago García
- D<sup>a</sup> Josefa Santiago Leal



Justificación conforme a los puntos quinto y sexto del informe jurídico de fecha 5 de junio de 2025, que dice:

**“QUINTO:** *Visto el informe de valoración aportado por la técnica contratada por la Junta de Compensación de los propietarios de la Unidad de Ejecución Z4 la cual emite una valoración unitaria de precios de pago del justiprecio de 28 euros por metro cuadrado, se entiende que la valoración efectuada por Josefa Santiago Leal no se ajusta a los valores aportados a la misma y por lo tanto se debe proceder a la desestimación de la hoja de precio aportada por esta.*

*En el informe de valoración aportado por la interesada y elaborado por el Arquitecto Técnico, Sergio Martín Fernández, se establece una valoración del suelo de 35.626,04 €, con un precio unitario del m<sup>2</sup> de valor del suelo sin urbanizar de 44,38 euros/m<sup>2</sup> que multiplicado por 802,75 m<sup>2</sup> da el resultado de los 35.626,04 euros.*

*En este informe no se aportan testigos de inmuebles de características similares, es decir suelo sin urbanizar en venta y se parte de una fórmula de cálculo donde se parte del valor de la media del m<sup>2</sup> construido con un valor de repercusión del suelo de 1237,64 euros, (página 15-16 del informe aportado) el cual es obtenido en base al cálculo de homogenización recogido en la página 13 del referido informe, adjudicando a los factores de localización, tipología y calidad un valor 1 para el cálculo de la fórmula posterior.*

*La jurisprudencia ha señalado en diversas sentencias que no se puede aportar valoraciones, como se recoge en la Sentencia del TSJ de la Rioja 242/2024 de 18 de octubre de 2024*

**“El dictamen pericial aportado por la parte actora y ratificado judicialmente establece «... El acuerdo de fijar el justiprecio de los bienes afectados en el expediente en 3.007,33 € no se ajusta a la realidad. Se ha demostrado a lo largo del informe que las bases de las que se parte para la obtención de ese precio no son reales o parten de una premisa equivocada. No puede considerarse VIÁL la superficie expropiada y luego establecer un precio en función de testigos de viviendas unifamiliares en los municipios cercanos.”**

*Por lo tanto, la valoración debía de haberse efectuado por el método comparativo con testigo de suelo rustico de la zona y con precios que hubiesen tenido las características de suelo sin urbanizar cerca de un núcleo urbano, cuestión esta que la interesada no aporta en su informe, ni siquiera en un mínimo de propiedades, es decir otras fincas no urbanizadas en suelo rustico.*



**SEXTO.** *En referencia a las alegaciones planteadas por Manuel Santiago García y Angustias Santiago García, estas no vienen acompañadas de la correspondiente hoja de aprecio o informe pericial contradictorio a pesar que en las mismas indican que se van aportar no siendo este aportado en periodo posterior.*”

**CUARTO.** Notificar a los interesados el presente acuerdo plenario, concediéndoles un plazo de 20 días en el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

**QUINTO.** En caso de no avenencia en el justiprecio, dar traslado del expediente y de la hoja de aprecio al Jurado Provincial de Expropiación a efectos de fijar definitivamente el justiprecio.

## RECURSOS/ALEGACIONES

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente Recurso de Reposición Potestativo, ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. Cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho

Para que así conste y surta efectos donde convenga, libro la presente, de orden y con el Vº Bº de la Sr. alcalde, en Pinos Puente, significando que se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del ROF y a reserva de los términos que resulten de la aprobación por la Junta de Gobierno Local del Acta correspondiente.

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

