



<b>BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EL DÍA VEINTE DE JUNIO DE DOS MIL DIECISÉIS</b>	
Lugar: <b>Sala de Juntas</b>	Hora de celebración: <b>20:00</b> horas
Tipo de Sesión: <b>EXTRAORDINARIA</b>	Convocatoria: <b>PRIMERA</b>

**Señores Asistentes:**

**Presidencia:**

- MARÍA LOURDES VILLORIA LÓPEZ<sup>1</sup>

**Concejales:**

- JESÚS QUINTERO SÁNCHEZ (Portavoz)<sup>1</sup>

- JOSÉ ÁNGEL GARCÍA RAMOS<sup>1</sup>

- M. DEL CARMEN GARCÍA BELLIDO<sup>1</sup>

- JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ DE LAGO<sup>1</sup>

- ANA MARÍA ALFARAZ MARTÍN<sup>1</sup>

- GORKA ESPARZA BARANDIARÁN (Portavoz)<sup>2</sup>

- MANUEL MARTÍN MATEOS BENITO<sup>2</sup>

- ANTONIO PAVÓN LÁZARO (Portavoz)<sup>3</sup>

- NURIA SOLÉ ESPINOSA<sup>3</sup>

- LUIS OSCAR BUENO SÁNCHEZ (Portavoz)<sup>4</sup>

**Ausencias excusadas:**

**Ausencias sin excusa:**

**Secretario:**

- JESÚS DE MANUELES MUÑOZ

En Cabrerizos, a **veinte de junio de dos mil dieciséis**, siendo las **20:00** horas, se reúnen en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, los Sres. Concejales que al margen se relacionan, faltando con y sin excusa los que asimismo se indican, al objeto de celebrar sesión **Extraordinaria** de Pleno para la cual han sido legalmente convocados.

Preside la sesión la Sra. Alcaldesa D<sup>ª</sup>. M<sup>ª</sup>. Lourdes Villoria López, actuando como Secretario, el que lo es de la Corporación, D. Jesús de Manueles Muñoz.

Comprobada la existencia de quórum necesario para la válida constitución del Pleno, por parte de la Presidencia se declara su apertura, pasando al estudio, debate e informe de los asuntos que figuran en el Orden del Día.

La presente sesión extraordinaria se celebra al amparo de lo previsto en el artículo 46-2 a LRBRL en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, art. 48.2 TRLRL, y art. 78-2 y 3 ROF, siendo los solicitantes el Sr. Esparza, Sr. Pavón y Sr. Bueno.

\*\*\*\*\*

**1. COMPARENCIA DE ALCALDÍA A FIN DE EXPLICAR LA SITUACIÓN ACTUAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE SITO EN EL CON EL DERECHO DE SUPERFICIE EN SU DÍA SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS Y LA MERCANTIL INGENIERA URBANA Y FORESTAL S.L. CUYO INICIO DE VIGENCIA ES LA FECHA DEL DECRETO DE ALCALDÍA 28-10-1998.**

Por la Alcaldía-Presidencia se da cuenta de la Propuesta de Acuerdo presentada en la Comisión de Economía, Hacienda, Patrimonio y Cuentas del pasado día 15 de

<sup>1</sup> Grupo Popular (GP)

<sup>2</sup> Grupo Izquierda Unida-Los Verdes (GIU-LV)

<sup>3</sup> Grupo Socialista (GS)

<sup>4</sup> Grupo Ciudadanos (GC'S)

junio que realiza GORKA ESPARZA BARANDIARÁN, en su condición de Concejal Portavoz del GM de IU Los Verdes para ser sometida a votación en el Pleno Extraordinario de fecha 20 de junio de 2017, a la que dicen sumarse el resto de los Concejales del Grupo Ciudadanos, Grupo Socialista y Grupo Izquierda Unida-Los Verdes. Omitiendo su lectura al tener todos los Concejales asistentes copia de la misma con suficiente antelación, se procede a su transcripción en lo que a este punto se refiere.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por el que fuera Alcalde de Cabrerizos, D. NICOLÁS ARIAS CRIADO, y previo acuerdo del Pleno de fecha 30 de marzo de 1995, se suscribió CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONCESIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE con la sociedad INGENIERÍA URBANA Y FORESTAL S.L. ( en adelante INUR), que en síntesis sirvió para:

- que el Ayuntamiento concediera mediante DERECHO DE SUPERFICIE el aprovechamiento de los terrenos dotacionales del Plan Parcial UR2-Recorva, destinados a dotación social, educativo y área de juegos.

- que el plazo de vigencia del derecho de superficie quedó fijado en SETENTA Y CINCO AÑOS, máximo legal permitido, con la posibilidad de obtener una prórroga de 15 año siempre que la misma se solicite en los últimos quince años y así se reconozca por el Ayuntamiento.

Las condiciones finalmente elevadas a escritura pública de 13 de abril de 1999 (nº de protocolo 1601) y otorgada ante el Notario de Salamanca D. Julio Rodríguez García, y en la que aparece como legal representante del Ayuntamiento, la entonces Alcaldesa D<sup>a</sup>. LOURDES VILLORIA LÓPEZ, que desde mayo de 1995 presidía la Corporación, se resumen en:

1ª) Cesión: el Ayuntamiento cede el derecho de superficie a INUR para construir los edificios sobre las dos fincas objeto de cesión obligatoria según al Plan Parcial UR2 (la finca registral 3174, finca de equipamiento social; y la finca registral 3175, finca equipamiento escolar). A tal fin, INUR construyó a sus expensas los siguientes edificios:

a) sobre la parcela destinada a equipamiento social (finca registral 3174), dos edificios:

a. edificio de planta baja, destinado a almacén y oficinas, situado a la izquierda de la parcela mirando desde la calle Juan de Villanueva, de 175 metros cuadrados y dividida en dos accesos independientes desde el exterior, uno más próximo a la calle –con 65 metros cuadrados útiles, y que hoy son las oficinas de Caja Duero-; y otro en la parte posterior, con setenta y ocho metros cuadrados, que está ocupado hoy por el establecimiento veterinario.

b. Edificio de planta baja, destinado a BAR-CAFETERÍA-RESTAURANTE, situado a la derecha de la parcela, mirando desde la calle Juan de Villanueva, de ciento setenta y cinco metros cuadrados.

Ambos edificios, según refiere el derecho de superficie, lindan por todos sus aires con el resto de la parcela sobre la que se alzan, destinada a jardín y zonas de paso.

b) sobre la parcela descrita como equipamiento escolar (finca 3175): un edificio de planta baja destinado a escuela infantil, con varias dependencias y que ocupa una superficie construida de doscientos doce metros cuadrados.

Estas construcciones se valoraron en CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL VEINTISÉIS PESETAS (50.748.026 pesetas), esto es, 305.001,97.-€.

**2ª) Plazo.** Se fijó, como ya se ha dicho, en setenta y cinco años a contar desde la fecha de la resolución de Alcaldía acordando elevar a público el derecho de superficie (28/10/1998), que es el máximo establecido, sin perjuicio de la prórroga de quince años que se podrá conceder siempre que lo pida la sociedad INUR (o persona o entidad en quien haya transmitido el aprovechamiento).

Transcurrido el plazo y la prórroga, lo edificado pasará a ser propiedad del Ayuntamiento.



**3ª) Precio.** Se fijó como precio el de CIEN MIL PESETAS para el primer año, más el IPC acumulativo para los años segundo a décimo quinto.

A partir del año trigésimo, el precio será el resultante de aumentar un 30% la cantidad que se hubiera satisfecho en el año trigésimo, más el IBI o impuesto que lo sustituya.

La cantidad que resulte para cada año se invertirá en obras de conservación, mantenimiento y mejora en los edificios o instalaciones, sin necesidad de abonar la cuota que corresponda al Ayuntamiento. Si no se realizase la inversión, el Ayuntamiento queda facultado para revertir la concesión sin pago de indemnización alguna y revirtiendo los bienes en el patrimonio municipal, corriendo de cuenta del cesionario los gastos que ello origine.

**4ª) Se atribuye al superficiario:**

-la explotación de los edificios construidos durante el plazo de la concesión

-la facultad de transmitir dicho aprovechamiento, en todo o en parte, a un tercero, y éste a otro, siempre y cuando así se comunique al Ayuntamiento.

La cesión solo podrá realizarse en segundo grado, es decir, la empresa cesionaria a un 3 tercero, y este a otro.

**5ª) Gastos:** son de cuenta del cesionario los gastos de conservación y mantenimiento de las obras e instalaciones enclavadas en las parcelas cedidas. Igualmente son de su cuenta los gastos e impuestos del otorgamiento del derecho de superficie.

Dicho convenio se ha demostrado gravemente perjudicial para los intereses del municipio mas no es objeto de este acuerdo valorar la actuación de aquella corporación, sino lograr que el Ayuntamiento de Cabrerizos aclare y explique la situación real en relación al superficiario –o superficiarios-, así como grado de cumplimiento de las obligaciones de aquel/aquellos, además de clarificar otras obligaciones que del mismo pudieran derivarse.

Tal y como se ha explicado por el equipo de gobierno (acta del Pleno celebrado en fecha 26 de enero, y pleno de 30 de marzo), el Ayuntamiento ha realizado trámites en el Registro de la Propiedad para conocer las concesiones y superficiarios. También se ha dejado claro que el importe del canon o precio de concesión no ha de abonarse sino reinvertirse.

Ahora bien, la realidad es que durante los últimos veinte años, ha habido varios cambios de titularidad (desconocemos si también de carácter societario) en quienes explotan los negocios de cada uno de los edificios construidos sobre el suelo cedido en superficie.

Sabemos que se han hecho obras, para las que se han pedido licencias (y cuya legalidad no se cuestiona aquí), **pero se siguen sin conocer los siguientes extremos:**

- **quien o quienes ostentan la condición de superficiario, condición que conforme a la legislación de suelo, deberá figurar en el registro de la propiedad.**
- cuántas cesiones totales o parciales se han hecho por parte del inicial concesionario.**
- **qué relación tiene el Ayuntamiento con los titulares de los negocios que explotan los edificios construidos sobre las dos parcelas objeto de cesión en derecho de superficie.**
- **qué comunicaciones se le han hecho al Ayuntamiento por parte del superficiario en aras a cumplir lo estipulado en la cláusula tercera.**

En todo caso, y toda vez que es evidente que el derecho de superficie se ha realizado en condiciones claramente lesivas para el interés general y patrimonial de este Ayuntamiento, parece evidente que no solo ha de velarse por el cumplimiento de las exiguas obligaciones con que cuenta el superficiario sino valorar la posibilidad de revertir en el Ayuntamiento la titularidad de los edificios o al menos, conseguir unas condiciones más justas.

Tras lo cual se pasa a dar respuesta a las preguntas planteadas.

**- quien o quienes ostentan la condición de superficiario, condición que conforme a la legislación de suelo, deberá figurar en el registro de la propiedad.**

De los datos recabados del Registro de la Propiedad los SUPERFICIARIOS serían los siguientes:

- Ingeniería Urbana y Forestal S.L.
- Alberto López Calvo S.R.L. por compra a la sociedad “Ingeniería Urbana y Forestal S.L. (consultados los registro mercantiles la sociedad “Alberto López Calvo S.L.R” con CIF B37354982 ha cambiado su denominación social a “Guardería Cabrerizos S.L.”
- D. Jesús Roncero Marcos, por compra a la Sociedad Ingeniería Urbana y Forestal.

**-cuántas cesiones totales o parciales se han hecho por parte del inicial concesionario.**

De los datos recabados del Registro de la Propiedad anteriormente citados las transmisiones realizadas serían las siguientes:

- Ingeniería urbana y forestal S.L. a Alberto López Calvo S.R.L. actualmente Guardería Cabrerizos S.L.
- Ingeniería urbana y forestal S.L. a d. Jesús Roncero Marcos.

**- qué relación tiene el Ayuntamiento con los titulares de los negocios que explotan los edificios construidos sobre las dos parcelas objeto de cesión en derecho de superficie.**

En primer lugar señalar que aunque inicialmente eran dos las parcelas objeto de cesión, una de ellas fue objeto de licencia de segregación, por lo que las parcelas serían tres, desarrollándose en la actualidad cuatro negocios. De los datos de la matrícula del IAE 2017 resulta:

- Centro infantil Cabrerizos B37354982
- Santeje S.L. B37552957
- Pizarro Fernández, Beatriz 12379223W
- Banco Caja España de Inversiones, Salamanca Soria S.A.U A86289642

La condición de superficiario/titular negocio únicamente correspondería a “Centro Infantil Cabrerizos” cuyo CIF corresponde a “Guardería Cabrerizos S.L.” que también se correspondería con “Alberto López Calvo S.L.R.”

Las relaciones con los demás titulares de la actividad serían puramente administrativas.

**- qué comunicaciones se le han hecho al Ayuntamiento por parte del superficiario en aras a cumplir lo estipulado en la cláusula tercera.**

Consultados los archivos municipales NO CONSTA comunicación alguna al Ayuntamiento en aras a cumplir lo estipulado en la cláusula tercera, relativa al precio.

## **INTERVENCIONES Y DEBATE**



**Portavoz Grupo Ciudadanos.**- Tras hacer un breve resumen del origen de la situación quiere poner de manifiesto las siguientes observaciones:

- Desde su origen existe una ilegalidad manifiesta ya que las parcelas de carácter patrimonial la enajenación de los derechos solamente podría realizarse mediante expediente y con previa licitación pública y no mediante un convenio urbanístico, se adjudicaron de manera ilegal y a dedo, en contra de norma aplicable entonces y ahora cual es el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, concretamente los artículos 109 y 112.

- En cuanto a la contraprestación anual establecida en 100.000 pesetas, hoy 600,00 euros a su juicio es ridícula, desconociéndose el método de valoración por el cual se llegó a esa cantidad.

- Tampoco se entiende el trato tan favorable a la empresa promotora ya que si se realizan inversiones en mantenimiento del recinto y los edificios se compensa con la cantidad que tienen que abonar de canon anual. Los gastos de mantenimiento deberían considerarse como propios del uso. Cualquiera estaría dispuesto a pagar esos 600,00 € anuales por esos terrenos.

- Por lo tanto existe un perjuicio para el Ayuntamiento dada la escasa cuantía como por la real exoneración de la misma.

- Asimismo es perjudicial la previsión de la estipulación 4ª que permite la transmisión del derecho de superficie hasta en un segundo grado.

Resume diciendo que dichas parcelas estarán en propiedad del adjudicatario durante 90 años, y el Ayuntamiento no puede usar, ni vender, ni aprovechar durante dicho tiempo, sin recibir contraprestación alguna ya que los 600,00 € serán fácilmente justificables como gastos de mantenimiento. El Ayuntamiento será gravemente perjudicado durante esos 90 años; y los superficiarios obtienen grandes beneficios ya que en realidad se produce una cesión gratuita de los terrenos durante 90 años.

Por estos motivos exigimos que se depure la situación mediante la apertura de un expediente; que se reclame a todos los superficiarios los títulos de ocupación para saber exactamente quienes están ocupando los terrenos y si estos son los superficiarios; conocer desde un punto de vista jurídico si dichas transmisiones están amparadas por el convenio, ya que lo que supone es un verdadero negocio para el superficiario inicial; si el ayuntamiento ha reclamado las cantidades impagadas previstas a los superficiarios; y en caso de haber imputado el canon anual a gastos de mantenimiento, conservación o inversión que los justifiquen documentalmente mediante facturas, ...; solicitan que se den respuesta a preguntas como porqué se adjudicó directamente la cesión al promotor; cuál fue el método de valoración y cómo estaba formado el Pleno que aprobó el convenio en el año 1995.

**Portavoz Grupo Socialista.**- Resulta curioso que durante los dos años de legislatura que se llevan se hayan convocados dos plenos extraordinarios a petición de los miembros de la oposición, lo que no supone un mérito de la oposición, sino deméritos del equipo de gobierno, y por motivos similares que es la apatía en las respuesta que se dan a las preguntas de la oposición en los Plenos, ya que han sido

preguntados varias veces por este asunto en diversas ocasiones y siempre las respuestas son apáticas y sin concretar las respuestas de forma precisa.

Y todo por unos míseros 600 euros que no consta ni que se hayan ingresado, ni que se hayan reclamado, y tampoco que se haya justificado por los superficiarios la reinversión en los edificios, su conservación o mantenimiento.

**Portavoz Grupo Izquierda Unida-LV.**- Respecto a las contestaciones realizadas por la Alcaldía a las preguntas formuladas, llama la atención que se basen en información del Registro de la Propiedad. Las respuestas están bien claras y concisas pero es sorprendente que para dar respuesta se tenga que acudir al Registro de la Propiedad en lugar de acudir al archivo municipal donde deberían constar, como indica tanto en la Escritura como en el Convenio, que establecen el deber de comunicación al Ayuntamiento las primeras tres transmisiones del derecho de superficie, y debiendo ser aprobado por el Pleno de la Corporación una posible cuarta transmisión.

Según consta en la escritura pública de cesión de derecho de superficie, este se puede ceder hasta en tres ocasiones con la comunicación al Ayuntamiento de la cesión y la cuarta transmisión debe ser aprobada por el Pleno de la Corporación. Pero lo que aquí interesa y quiere repreguntar es ¿Qué consta en los archivos municipales sobre las transmisiones? ¿Se ha comunicado al Ayuntamiento por parte de Inur las transmisiones realizadas?

Respecto a las contestaciones por parte de la Sra. Alcaldesa nos indica que existen tres superficiarios (Inur, Guardería y Roncero) y esto nos crea más incertidumbre ya que en cuanto a las transmisiones, la realizada sobre la guardería está clara. Y la repregunta sería ¿de qué parte es actualmente superficiario Inur? Es decir, estando claro que una de las parcelas el superficiario actual es la guardería, la otra parcela en la que constan tres edificios figura como superficiario el Sr. Roncero Marcos ¿Inur de qué es superficiario?

Si bien el convenio establece que las cesiones pueden ser de forma total o parcial, también establece que no puede haber más de tres cesiones sin aprobación por el pleno municipal

Respecto a la información facilitada vinculada al IAE, las empresas mercantiles que explotan los negocios son cuatro, y una sola de ellas superficiaria; si apelamos tanto al espíritu como a la letra de la escritura y del convenio, el objeto es la explotación de los negocios, por lo que se deduce que hay arrendamientos de por medio, vulnerando el espíritu y la letra del objeto indicado que es la explotación directa de los negocios, siendo ésta su opinión jurídica. De la información facilitada se deduce que existen superficiarios que se han constituido en arrendatarios de forma fraudulenta obteniendo unos beneficios no previstos en el convenio, con grave perjuicio para los intereses generales del municipio. No es intención de su grupo cerrar estos negocios, pero existen vínculos que nos faltan.

Comparte opinión con el portavoz de GC sobre el acuerdo de pleno de 1995 totalmente lesivo para los intereses de Cabrerizos, y en su opinión posiblemente delictivo, por fraude en la tasación, por el cálculo bajísimo de intereses y por vulneración de los artículos 109 y 112 de la legislación sobre patrimonio de las administraciones públicas.

Pero eso da igual porque data de hace muchísimos años, y no podría ser objeto de enjuiciamiento ni nada por el estilo, pero insisten en que el convenio y escritura, ambas complementarias, regulan como debe hacerse efectivo el canon anual (600



€), y en el caso de imputar este canon a gastos de mantenimiento, conservación o inversión (en algunos casos conocemos la realidad de haberse ejecutado obras) ambos documentos indican como debe procederse para que sea efectivo, imponiendo la obligación de comunicación al ayuntamiento la compensación.

Para finalizar insiste en las repreguntas formuladas anteriormente, ¿Qué relación tienen los titulares de los negocios con los superficiarios? ¿INUR sigue siendo es superficiario y en concreto de qué?

Los concejales de aquella legislatura tomaron decisiones absolutamente perjudiciales para los intereses de este pueblo, por ello propone dos cosas, primero, que se estudie con lupa los términos del convenio y de la escritura emitiéndose al efecto informe por el letrado consistorial y por los servicios técnicos sobre la interpretación de su contenido, especialmente lo que se refiere a las obligaciones del superficiario y su posible incumplimiento, y si se constata alguno rescatar todo o parte del derecho de superficie. Y en segundo lugar la revisión de los actos de oficio, con la consiguiente indemnización que seguro que sale rentable para el ayuntamiento, incluso valorando el lucro cesante y el daño emergente, si tenemos en cuenta que durante esos 75 años en el mejor de los casos serían 600.00 € anuales. El ayuntamiento podría contar con una guardería pública, muy demandada y que hoy no tiene; existe una guardería privada que se está beneficiando de unas condiciones que no tiene nadie.

Si me propone alguien montar un negocio de bar o guardería por 600 € anuales diría que sí aunque fuera para los ratos libres.

Para terminar quiere hacer otra pregunta: ¿Si el monto total son 600,00 € que porcentaje tiene cada superficiario?

**Portavoz Grupo Popular.**- Siendo un tema tan extenso intentará hacer su intervención lo más amena posible, aunque debido a las características del asunto algunas partes de su intervención serán leídas para acotar los términos utilizados debidamente.

Tras las explicaciones dadas por la Alcaldía a las preguntas formuladas, y oír posteriormente a los portavoces de la oposición, parece sin embargo que todavía quedan algunas dudas.

En el escrito presentado se observan incongruencias, en la página 3 dice: Dicho convenio se ha demostrado gravemente perjudicial para los intereses del municipio mas no es objeto de este acuerdo valorar la actuación de aquella corporación, sino lograr que el Ayuntamiento de Cabrerizos aclare y explique la situación real (....)

y después dice:

En todo caso, y toda vez que es evidente que el derecho de superficie se ha realizado en condiciones claramente lesivas para el interés general y patrimonial de este Ayuntamiento, parece evidente que no solo ha de velarse por el cumplimiento de las exiguas obligaciones con que cuenta el superficiario sino valorar la posibilidad de revertir en el Ayuntamiento la titularidad de los edificios o al menos, conseguir unas condiciones más justas

Es decir primero dice que en cuanto el OBJETO de este acuerdo es:

Aclarar y explicar la situación real sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones, y no valorar las condiciones del derecho de superficie, pero acaba solicitando:

la reversión de la titularidad de los edificios o al menos conseguir una condiciones más justas.

En primer lugar y para valorar la actuación de aquella Corporación deberíamos situarnos en la situación del municipio en aquel año de 1995, las posibilidades de inversión, las necesidades del servicio, etc.

Se solicita la reversión de aquellas inversiones realizadas por unos particulares no sin esfuerzo con el beneplácito del ayuntamiento. La palabra reversión le trae a la mente ciertas imágenes de Hugo Chávez señalando edificios y diciendo “reviértase al pueblo” una y otra vez. Parece que aclarar la situación real no tiene nada que ver con revertir.

Al hilo de las intervenciones de los portavoces anteriores parece que poco importaban las respuestas de la Alcaldía a las preguntas solicitadas. En nada se han tenido en cuenta las explicaciones dadas, y parece que hubiera sido lo mismo en caso de que las explicaciones hubieran sido otras, ya que las opiniones y conclusiones son las mismas. Tengan en cuenta que toda la documentación disponible ha sido puesta a su disposición, incluida copias, y poco más podemos explicar o aclarar.

Según el transcurso de los hechos no se pretende más que un carácter efectista, propagandístico y grandilocuente, interpelando a la Alcaldía y a su equipo de gobierno a que den explicaciones sobre algo que poco más podemos aportar desde la documentación obrante, que reitera ha sido a puesta a su disposición, tanto en lo referido a la guardería en la que según sus propias manifestaciones se estaba o había construido en terreno municipal, unas veces en espacios verdes, otras veces en espacios libres, requirió la puesta a su disposición de documentación (a la que ha tenido acceso y obtención de fotocopias) como, constitución del derecho real de superficie; cesión mediante contrato de arrendamiento; informes jurídicos y técnicos relativos a la licencia.

Asimismo se ha facilitado los antecedentes, documentos y otros elementos respecto al Plan Parcial U.Ur.2, Decreto de Alcaldía de 28/10/1998, Convenio Ayuntamiento con INUR, Escritura Derecho Superficie y Declaración de Obra Nueva, Licencias y permisos sobre las parcelas objeto del derecho de superficie.

Al respecto también ha solicitado y se le ha facilitado información respecto a licencias de obras e impuesto sobre construcciones, Tasa por ocupación de vía con terrazas, sobre poda de árboles (que por cierto puede comprobar que no ha sido tan invasiva dado la gran sombra que proyectan).

También indica que se estaba a la espera de ver la actuación del portavoz de izquierda unida que indico en un Pleno que iba a ejercer la sustitución procesal en el expediente y hasta hoy no se ha tenido noticias.

Se realizan valoraciones sobre aquella Corporación de 1995 sin entrar a realizar un análisis mínimo de la situación socioeconómica y urbanística de Cabrerizos en aquellos años. Considera que las decisiones de todas Corporaciones Municipales con menor o mayor acierto han trabajado en beneficio del interés general del municipio, y que cada una de ellas habría que valorarlas en función de la época en las que se tomaron y no extrapolarlas en el tiempo.





Considera muy loable la labor de la oposición en ser vigilantes con la legalidad de los acuerdos que se adoptan y este grupo de gobierno es favorable a ello facilitando el acceso a cuanta documentación sea necesario. Pero todo sería más creíble si hubiesen actuado con igual criterio respecto a otros hechos mucho más cercanos en el tiempo y más fácil de valorar por ser más inmediatos. No haría falta remontarse a más de 20 años para evaluar un derecho de superficie existente, solamente poco más de 10 años para evaluar un (súper) derecho de superficie que se esfumó, en la legislatura 2003-2007 siendo equipo de gobierno el grupo socialista y el grupo los verdes.

Sorprende que tenga más importancia aquel de 1995 (existente) que el de 2004 (desparecido), y no se entre a valorar conjuntamente el interés y beneficio municipal en ambos, la apatía del gobierno municipal y otros calificativos utilizados.

Intentaré hacer un resumen de los hechos que acontecieron en aquel derecho de superficie.

Capítulo I. Existencia de unos terrenos municipales en el U.UR8 destinados a equipamiento social para una residencia para la 3ª edad. El ayuntamiento decide sacar a concurso público la cesión del derecho de superficie sobre esos terrenos para el fin señalado y que transcurrido unos años pasaría dicha Residencia a ser propiedad municipal. Se presentaron 2 propuestas, una de ellas, parece ser, fuera de plazo por lo que se adjudica a la única que estaba en plazo y hasta aquí todo parece correcto, pero:

¿Cómo se puede explicar la existencia de un contrato privado entre la empresa adjudicataria y el ayuntamiento con fecha 3 de junio de 2003, más de 1 mes antes de la adjudicación por el Pleno?

¿Cómo se puede explicar la concesión además de un derecho de hipoteca cuando el concurso únicamente se refería al derecho de superficie?

¿Cómo se emiten dos certificaciones en las que se permite la garantía hipotecaria si únicamente se licitaba el derecho de superficie?

¿Cómo con fecha 20 de noviembre de 2003 se acude a la Notaría, sin la presencia del Sr. Secretario, para la firma de las escrituras que otorgan el derecho de superficie con garantía hipotecaria y bajo la advertencia del Sr. Notario de la contradicción en la documentación y de la incursión en un posible delito de prevaricación?

¿Por qué con posterioridad se rompen las firmas, aunque toda la documentación se encuentra protocolizada?

Por este concejal se pide la documentación al respecto sin que en ningún momento se facilitara el acceso a la misma, desapareciendo el expediente del ayuntamiento. Dónde se encuentra la documentación original de dicho expediente?

Se remite el expediente incompleto a la Diputación Provincial, informándose por ésta de los defectos de legalidad, entre otros que el informe debería ser previo, que falta documentación, que existe documentación contradictoria,... dando un plazo de subsanación que el Ayuntamiento no atendió. Y todo ello habiendo presentado el adjudicatario promotor el correspondiente proyecto de obras.

Por parte el Letrado adscrito a la Alcaldía, quien sí asistió a la firma en la Notaria, se informa sobre las posibles consecuencias negativas de los hechos y documentos existentes, como el inicio de acciones legales tanto civiles (incumplimiento del contrato existente, aunque fuera previo a su aprobación plenaria) como administrativas por responsabilidad patrimonial, con la consecuente valoración del lucros cesante.

Capítulo II. Desaparece el derecho de superficie y se inicia una permuta.

El titular del contrato privado, primero, y adjudicatario del derecho de superficie (después) ofrece al ayuntamiento la posibilidad de realizar un permuta sobre unos locales (que en esos momentos ni siquiera eran de su propiedad) a cambio del solar destinado a residencia, a cambio de olvidarse tanto del contrato como del acuerdo del pleno sobre derecho de superficie con garantía hipotecaria.

Los locales (actualmente escuela de idiomas, archivo) ofrecidos, aunque no eran de su propiedad, se pensó por el equipo de gobierno destinarlos a consultorio médico (equipamiento social) pero al no cumplir mínimas normas de accesibilidad, condiciones de habitabilidad en cuanto al uso,... No pudiéndose llevar a cabo.

Capítulo III. Concurso público de permuta.

Se hacen uno pliegos administrativos y técnicos dirigidos al efecto, en los solamente encajarían los locales señalados, creando como condición que estuvieran próximos al ayuntamiento, para la localización de un archivo municipal, inventándose así también el interés público de la permuta. Con esas condiciones solamente podría acceder al concurso la empresa titular del contrato y del derecho de superficie.

Son mucho más los datos y apuntes sobre el asunto pero considera que con este breve relato se podrían llegar a muchas conclusiones. Seguramente los concejales de la oposición dirán que desconocían estos hechos, pero lo que no podrán negar es que aquí sí que hubo grave lesión para los intereses generales, consecuencias nefastas y que las circunstancias generales de Cabrerizos apenas han cambiado desde aquel año. Queda a su disposición por si cualquiera de los concejales desean ampliar la información. También dirán que no se sienten identificados con aquel grupo de gobierno, o unas veces sí y otras no, como se hace en relación con el Plan General por el Sr. Mateos.

Entonces nos encontramos por un lado con un derecho de superficie que existe, que tiene su evaluación económica y que en futuro este Ayuntamiento será propietario de dichas edificaciones. Y por otro con un derecho de superficie que desapareció, desapareció una residencia sino pública sí con mucha intervención pública en su gestión, con muchos beneficios sociales previstos en los pliegos (reserva de plazas, precios más asequibles para empadronados, centro de día,...) a cambio de unos locales "comerciales" de escasa utilidad y rentabilidad que nadie quería.

Que calificativos deberíamos aplicar, apáticos, lesivos,....

Poco más que decir sobre lo explicado por la Alcaldía, pero cree que da lo mismo las explicaciones que se den ya que las posturas están fijadas con antelación a la aclaración de cuantas dudas puedan surgir.

Parece que subyace un cambio de estrategia en cómo enfocar los últimos años de esta legislatura ya que la política de consenso y acuerdos no dan los frutos que se pretenden, cambiando a temas efectistas, de enfrentamiento y similares.



## 2º TURNO INTERVENCIONES Y DEBATE

**Portavoz Grupo Ciudadanos.-** Rechaza la consideración de “efectista”, de “mover el árbol por si caen nueces” ... Una de las tareas de la oposición es controlar al equipo de gobierno, siendo lo único que este Pleno pretende, y a tal fin firmará cuantas solicitudes de convocatoria de pleno extraordinario considere oportunas, como derecho legalmente reconocido .

En cuanto a la respuesta dada por el portavoz del equipo de gobierno, ha sido una manera de desviar el asunto, señalando que existen contradicciones en el escrito, que traen opiniones y conclusiones predeterminadas, que no se hace un análisis de la situación de 1995, sobre la que indica que fuere cual fuere la situación no era para regalar unos terrenos.

Si tan importante es el tema de la residencia que convoque otro Pleno extraordinario y se trata el asunto. A su juicio lo único que ha hecho es echar balones fuera.

Replica el Sr. Quintero indicando que no se ha intentado evadir o esquivar el asunto, que por la Sra. Alcaldesa se han dado contestaciones precisas a la preguntas planteadas, lo que pasa es que o no son capaces de entenderlas e interpretarlas o no se quieren entender

**Portavoz Grupo Socialista.-** Manifiesta que el portavoz del equipo de gobierno saca historias del pasado para intentar agredir a su grupo, a lo que significa que a él personalmente no le vinculan posturas o acuerdos del pasado sea del signo que sea.

Si considera que en alguna ocasión por algún equipo de gobierno se cometió alguna irregularidad o algún delito lo que tendría que haber hecho es denunciarlas. Y si lo que desea es proponer que se amplíe la comisión de investigación al asunto de la residencia no tiene inconveniente alguno.

Justificar que una cosa se haga mal argumentando que otras también se hicieron mal es una argumentación que no acepta. No entiende la intervención del portavoz popular centrado el asunto del 2003 cuando lo único que se pide es que reclamen 600,00 € al superficiario. No entiende el nerviosismo del portavoz popular, trayendo a colación temas de Venezuela.

Sobre el efectismo indica que no es su pretensión perpetuarse en cargos del ayuntamiento, ni está pensando en próximas elecciones; si ello fuere así quizá se hubiera celebrado este Pleno dentro de año y medio cuando estén ya encaminados a las próximas elecciones pero entonces se le hubiese tachado de electoralistas.

**Portavoz Grupo Izquierda Unida-LV.-** Manifiesta que considera que se han lesionado sus derechos que se recogen en el artículo 23 de la Constitución Española en relación con el artículo 46.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local. Y ello por la pasividad de la Sra. Presidenta consintiendo que la intervención del portavoz popular haya subvertido de facto el objeto de la convocatoria realizada por miembros de la oposición, debiendo ceñirse a los puntos del orden del día previstos en la solicitud.

Si quieren tratar otros asuntos tienen facultades para convocar otro Pleno, antes o después, como en otras ocasiones se ha hecho, pero no se pueden introducir asuntos, con el argumento de la motivación, diferentes a los enunciados por los solicitantes.

Respecto al tema sacado indebidamente e ilegalmente a colación sobre el tema del derecho de superficie de la Residencia, quiere señalar:

- Si quiere tratar el asunto, convoque una sesión extraordinaria al efecto, o una comisión de investigación, recibirá su apoyo, y si hay algo que rascar mejor que mejor y recibirá su enhorabuena, aunque haya que acudir a la revisión de actos de oficio.

- Transmite cierta melancolía. Con la mitad de lo relatado hubiera ido a la Fiscalía, al Juzgado, al Contencioso, al Procurador del Común,... Piensa que apuntaba mucho pero disparaba poco.

- Consultará el calendario del 2003 porque no le coinciden fechas, como el 20 de junio de 2003, solamente 4 días después de la sesión constitutiva, queriendo imputar dichos hechos a Los Verdes

- Y todo ello nace como consecuencia de la limpieza de un jardín

El portavoz del equipo de gobierno ha reconocido de alguna manera la lesividad del convenio para el Ayuntamiento, porque en un desliz de su intervención cuando se refería a la historia del derecho de superficie de la residencia ha manifestado "también fue lesivo" para el Ayuntamiento. Y si tan interesado está en el derecho de superficie de la residencia que eleve a Pleno una moción para investigar el asunto que contara con el voto a favor de su grupo.

En cuanto a la lectura interesada que ha realizado el portavoz del equipo de gobierno sobre las incongruencias, su grupo no ha manifestado que el responsable sea Nicolás Arias o los miembros de la Corporación, que los desconoce ya que no puede consultar en ninguna página de internet quienes eran los miembros de aquella corporación. Su grupo no quiere enjuiciar a nadie, solo quiere poner de manifiesto su opinión cual es que el convenio fue y es lesivo para el Ayuntamiento durante 75 años.

Lo que se tiene que explicar es:

¿Qué diferencia obtiene INUR en cuanto al pago de los 600,00 € de canon anual y lo que obtiene por subarrendar mensualmente el derecho de superficie y alquilar los edificios?

¿Si consta en el Ayuntamiento comunicación de la escritura de 10 de septiembre de 1999, por la que INUR cede a Alberto López Calvo el derecho de superficie?

¿Si consta en el Ayuntamiento comunicación de la escritura de 11 de octubre de 2004, por la que INUR cede a Jesús Roncero Marcos el derecho de superficie?

De no constar nada en el Ayuntamiento es un incumplimiento flagrante del convenio y de la escritura pública por parte del concesionario, siendo motivo de rescisión del convenio.

Sugiere solicitar informe jurídico al Letrado y al Sr. Secretario de la legalidad de no explotar un derecho de superficie por parte del concesionario y arrendarlo a un tercero.



Indica que desde su punto de vista es un problema de debate jurídico sobre si el concesionario ha cumplido o incumplido las obligaciones previstas en el contrato de cesión, y en caso de incumplimiento plantear las consecuencias de la infracción e iniciar los trámites que fueran oportunos; no es un problema de electoralismos ya que si fuere así podría haberse planteado en otras fechas más cercanas a los comicios; ni es un problema de chavismo sobre lo que no tendría problema en apoyar ciertas mociones que el partido popular plantea en determinados ámbitos. El problema es de ámbito estrictamente jurídico.

**Portavoz Grupo Popular.**- En primer lugar quiere señalar que jamás en las sesiones plenarias de este ayuntamiento se ha obligado a los portavoces ceñirse de forma estricta al objeto del asunto sino todo lo contrario permitiendo en sus argumentaciones referirse a temas que en cierto modo afectan al núcleo del asunto. Cada concejal en sus intervenciones ha elegido la introducción, el nudo y el desenlace que ha estimado oportuno sin que por la Presidencia se haya hecho limitación alguna.

Por otra parte, esperaba que por parte de la oposición se cuantificaran esos perjuicios causados al ayuntamiento pero no ha oído hablar de números. Para centrar la cuestión señala que hasta ahora el canon a ingresar por el ayuntamiento podría estar en torno a los 14.000,00 €, de los que 10.000,00 € aprox. corresponderían a la guardería, de los cuales habría que detraer 300.000,00 € aprox. correspondientes a la valoración de final de obra de ampliación, como ya sabe de la documentación consultada.

\*\*\*\*\*

**2. CREACIÓN DE UNA COMISIÓN DE INVESTIGACIÓN SOBRE EL PAPEL JUGADO POR EL AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS PARA HACER VALOR SUS DERECHOS FRENTE AL SUPERFICIARIO Y DECISIONES A ADOPTAR POE EL PLENO A TAL FIN.**

Se da lectura a la propuesta presentada por los grupos de la oposición que dice así:

En todo caso, y toda vez que es evidente que el derecho de superficie se ha realizado en condiciones claramente lesivas para el interés general y patrimonial de este Ayuntamiento, parece evidente que no solo ha de velarse por el cumplimiento de las exiguas obligaciones con que cuenta el superficiario sino valorar la posibilidad de revertir en el Ayuntamiento la titularidad de los edificios o al menos, conseguir unas condiciones más justas.

Por todo lo expuesto se **propone la adopción del siguiente acuerdo:**

El Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos **acuerda constituir una comisión de investigación** para esclarecer la situación del derecho de superficie constituido sobre las fincas registrales 3174 y 3175 sitas en el UR 2 Recorva (calle Juan de Villanueva). La comisión deberá tener una composición similar al resto de las comisiones, más habrá de estar presidida por un concejal que no pertenezca al equipo de gobierno, a fin de poder actuar con la eficacia que la misma requiere, por cuanto entre otras cosas, ha de esclarecerse si el equipo de gobierno actual ha actuado con la diligencia debida ante el superficiario. A tal fin se confiere a los grupos municipales de IU-LV, PSOE y Ciudadanos, plazo de tres días para que designen al Presidente/a de dicha Comisión.

De no adoptarse dictamen con conclusiones en el plazo señalado, o de no acordarse por el Pleno - previo acuerdo de la propia comisión- una prórroga razonada para los trabajos de dicha comisión, el

Pleno quedará automáticamente convocado para el 20 de octubre, a las 20:00h, con el siguiente punto del orden del día:

- Votación de propuestas de acuerdo relativas a las conclusiones alcanzadas tras la comisión de investigación creada para esclarecer el papel del Ayuntamiento, responsabilidades y relación con los titulares del derecho de superficie de las parcelas 3174 y 3175 sitas en el UR 2 Recorva.

El plazo límite para enviar dichas propuestas, en caso de que no hubiera dictamen por la Comisión de Investigación, será el del 13 de octubre, a fin de que las mismas aparezcan debidamente relacionadas en el orden del día.

## INTERVENCIONES Y DEBATE

**Portavoz Grupo Ciudadanos.-** Considera que podría ser innecesaria, aunque sí recomendable. Pero considera imprescindible que por la Secretaría-Intervención se emita informe acerca de las comunicaciones de cesiones de los derechos del convenio, así como los pagos realizados, así como las inversiones realizadas y la gestión de las cuentas.

**Portavoz Grupo Socialista.-** Considera conveniente y necesaria la comisión de investigación para aclarar puntos pendientes y poner luz a las sombras existentes. Respecto a la composición, organización y funcionamiento de la comisión considera oportunos lo previsto en la propuesta para el buen fin de la misma.

**Portavoz Grupo Izquierda Unida-LV.-** Está de acuerdo con la intervención del portavoz socialista. Existen dudas sobre el papel que juega INUR; se desconoce con precisión la existencia de una nueva finca; se desconocen las comunicaciones sobre transmisión de los derechos de cesión; análisis más profundo de los porcentajes y cantidades expuestas por el portavoz popular; y desde un punto de vista jurídico convendría determinar posibles incumplimientos del espíritu del contrato (subarrendamientos, transmisión de acciones, cambios de titularidad de negocios,...).

Respecto a la composición de comisión no pretenden alterar el resultado de las elecciones democráticas, pero objetivamente considera oportuno que sea presidida por algún miembro de la oposición proponiendo al miembro del grupo ciudadanos.

Admitiendo que ha tenido acceso a la documentación, matiza que esta documentación ha tenido que ser solicitada, no todos los concejales disponen de esa documentación. La comisión pretende en primer lugar que todos los concejales dispongan de la documentación existente.

**Portavoz Grupo Popular.-** Quiere adelantar que el voto de su grupo será negativo en cuanto a la comisión de investigación, pero ofrece seguir tratando y hablando del asunto en comisiones informativas que hagan falta y si a la vista de ello se considera necesaria una comisión de investigación se creará.

El Sr. Pavón manifiesta que no lo tiene muy claro cómo se articula la comisión informativa, ya que si estas son previas a los asuntos del Pleno tiene dudas acerca de que se incluyan en el orden del día de sesiones plenarios, siendo contestado por el Sr. Quintero indicando que tal circunstancia no será óbice para su estudio.

El Sr. Esparza indica que recoge el guante del portavoz popular pero coincide con el portavoz socialista en su observación. Desde la lealtad política espera el cumplimiento de tal propuesta en un plazo razonable (septiembre-octubre); en caso contrario promoverá la celebración de otro pleno extraordinario sobre el asunto.



## VOTACIÓN

Sometido el asunto a votación, el Pleno, por **mayoría absoluta de los asistentes (6/11)**, lo que constituye mayoría suficiente al efecto, acordó DENEGAR la propuesta formulada de creación de Comisión de investigación.

Grupo Político	Votos a favor	Votos en contra	Abstenciones
Grupo Ciudadanos	1	-	-
Grupo Socialista	2	-	-
Grupo Izquierda Unida los Verdes	2	-	-
Grupo Popular	-	6	-
	5	6	-

\*\*\*\*\*

### **3. RUEGOS Y PREGUNTAS RELATIVAS A LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNA DE GOBIERNO LOCAL, QUE HAN SIDO TRASLADADOS A LOS CONCEJALES EL 25 DE MAYO, ESTO ES, HORAS ANTES DEL PLENO ORDINARIO DE MAYO.**

**Portavoz Grupo Ciudadanos.-** Agradece que se hayan facilitado las actas y manifiesta que si se hubieran tenido en tiempo y forma se hubieran evitados muchas preguntas en “ruegos y preguntas” en los Plenos.

Pregunta: En el acta de JGL de 10 de octubre de 2016 se da cuenta de la denuncia formulada por la Junta de Castilla y León sobre licencia ambiental de taller mecánico de Lorenzo Moreno.

¿Por qué se toma la decisión de no sancionar y dar traslado de la inactividad del Ayuntamiento a la Junta de Castilla y León?

Ruego: En el mismo acta, se trata el tema de queja por aparcamiento en acera de la calle Ronda de las Eras y sorprende que no se tomen medidas sobre el mismo, ya que es consciente de que las señales están, pero ruega que por parte del Ayuntamiento se tome algún otro tipo de medidas.

Pregunta.- JGL diciembre 2016. Florencio Prado Iglesias. Desconociendo el cuadro de usos, solicita aclaración sobre el asunto.

**Portavoz Grupo Socialista.-** Se manifiesta que por parte de su grupo se solicitaron las actas de la JGL en el pleno de 21/07/2016 y posteriormente se volvió a reiterar la petición en el pleno celebrado en noviembre y han sido remitidas en mayo. Esto sí parece apatía por parte del equipo de gobierno, remitir un correo electrónico con las actas no es mucho trabajo.

Pregunta. Solicita aclaración respecto al contenido del acta JGL donde se trata el cambio de titularidad de actividad de Galantina se transcribe licencia de primera ocupación de vivienda unifamiliar. ¿Es un error de transcripción?

Constatar la diferencia entre lo que se acuerda en la JGL y lo que se traslada a los miembros de la oposición en las Comisiones informativas, ya que sobre el asunto de modificación puntual de las NNSS. Parcela 5031 polígono 502, a los miembros de la

oposición se dijo que el particular cedía los terrenos al Ayuntamiento para hacer el paseo fluvial sin recibir nada a cambio y en JGL se indica que se ceden esos terrenos y la edificabilidad de los mismos se puede materializar en el resto de la parcela.

**Portavoz Grupo Izquierda Unida-LV.-** Cede su intervención al Sr. Martín Mateos, indicando este que está de acuerdo con el Sr. Pavón en la última afirmación realizada sobre la última modificación puntual de las NNSS.

Pregunta. En JGL celebrada en septiembre y octubre de 2016 se trata el escrito de Confederación Hidrográfica del Duero sobre requerimiento de información sobre el caudal que se aprovecha del río en la toma de abastecimiento. Se indica que se pondrá caudalímetro o se trasladara el que está en el depósito a la toma, pregunta ¿Se han puesto los caudalímetro?

Pregunta. En sesión de enero de 2017. Se da cuenta de escrito de D<sup>a</sup>. Elvira Brufau y D. Julio Rosell por el cual solicitan la devolución del impuesto de bienes inmuebles. Pregunta: ¿Se ha dado contestación a los mismos? ¿Qué impacto tiene la sentencia de mayo de 2014 en las arcas municipales?

Pregunta. En JGL de enero de 2017, se da cuenta de escrito de varios vecinos de las Dunas sobre queja a la Junta de Castilla y León porque se ha realizado la inversión de abastecimiento que pasa por sus terrenos y no se deja realizar enganche a este servicio básico. Así mismo se da cuenta de la contestación que se ha remitido a la Junta de Castilla y León.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia se levantó la sesión a las veintiuna horas y cuarenta y cinco minutos, del **veinte de junio de dos mil dieciséis**, de todo lo cual, como Secretario, certifico.