



INFORMACIÓN LOCAL

Grupo Municipal Popular - Vinaròs

El PP mantiene que con los errores detectados en la tramitación se perjudica las arcas municipales

El PP quiere aclarar las circunstancias que envolvieron la compra de los terrenos de la ciudad deportiva

Vinaròs 24-07-2009

El Pleno celebrado este jueves, aprobó con los 11 votos a favor del PP y BLOC y los 10 en contra de PSOE-PVI, el instar con carácter inmediato a los técnicos municipales competentes la completa y absoluta revisión de todo el expediente traído a colación y que se emitan por estos los correspondientes y completos informes en relación a todos los errores que el Grupo Municipal ha detectado y puesto de manifiesto.

Instar la redacción de informe escrito por los técnicos jurídicos sobre las diferentes alternativas que éste Ayuntamiento puede tener para evitar la consumación de los perjuicios ya descritos.

Instar al Sr. Balada a que informe de manera extensa y amplia sobre:

1º.- El modo en que en su día negoció el acuerdo con los citados D. JOSE DOMINGO VERDERA BREIXIANO, D. JOSE LUIS BALANZA FABREGAS y Dª. ANGELES ARRUFAT GONZALEZ.

2º.- Quién y como decidió que fuera el técnico D. José Meseguer Ramón el que realizara las dos valoraciones en cuestión.

3º.- Quién y como decidió que fuera un solo técnico el que realizara las dos valoraciones en cuestión.

4º.- Por qué motivo el convenio urbanístico no fue firmado así mismo por el Secretario Municipal.

5º.- Por qué motivo firmó el convenio urbanístico en cuestión antes de haber sido autorizado para ello por el pleno.

El pleno se convocó con carácter extraordinario ante la solicitud del Grupo Municipal Popular, al entender que está en la obligación de clarificar una situación que se considera anómala y evitar a toda costa que los que consideramos enormes e injustos perjuicios se acaben consumando,

Si nos remontamos a los antecedentes del asunto en cuestión, habrá que recordar que desde el año 2.005, el Grupo Municipal Popular ha venido mostrando continuas reticencias en relación al acuerdo que en su día se alcanzó con D. JOSE DOMINGO VERDERA BREIXIANO, D. JOSE LUIS BALANZA FABREGAS y Dª. ANGELES ARRUFAT GONZALEZ y que tuvo reflejo en el Convenio Urbanístico que en fecha 29-03-05 se suscribió con los citados y posteriormente en la Escritura Notarial de fecha 16-05-07 de Agrupación y Protocolización del anterior Convenio Urbanístico ya citado, comprobando la situación de las fincas en el Registro de la Propiedad de Vinaròs. Las reticencias al respecto de este Grupo lo han sido tanto en relación al modo de aprobarse el referido



INFORMACIÓN LOCAL

Grupo Municipal Popular - Vinaròs

convenio por la corporación municipal como en cuanto a los términos del acuerdo en si alcanzado con las citadas personas, y ello por entender que el municipio sale claramente perjudicado por dicho acuerdo. En ese sentido es de recordar como inicialmente para su aprobación por la corporación municipal se utilizó un apresurado e incorrecto procedimiento que impidió a los grupos el correspondiente estudio previo y que, como no podía ser de otro modo, fue debidamente anulado por el Tribunal Superior de Justicia en su Sentencia de fecha 30-09-05. Sin embargo, lejos de modificar su proceder, es de ver como de nuevo, con la correspondiente y formal oposición de este grupo, se procedió a una nueva aprobación de manera totalmente acelerada y arbitraria, incurriendo en los mismos errores y sin escuchar las protestas al respecto de este grupo, que pese a todo, y en prueba el presente PLENO EXTRAORDINARIO, no ha cesado ni cesará en su empeño hasta conseguir que se evite el perjuicio a este Ayuntamiento, y viendo que hasta la fecha todas nuestras quejas han caído en saco roto nos hemos visto en la absoluta necesidad de suplir la dejadez municipal y entrar en un estudio mas detallado de la operación resultando que no podemos sino mostrarnos escandalizados.

Y es que entrando ya en los términos del acuerdo en si que en su momento el Sr.Balada "preparó" con los señores ya citados y que luego, con nuestra oposición, aprobó la corporación, no podemos sino poner de nuevo de manifiesto que los mismos favorecen claramente a los citados señores en perjuicio como ya hemos dicho de este Ayuntamiento, y ello por lo que a continuación detallaremos:

1º.- En primer lugar es de señalar que de entrada todo parece apuntar a que fue el Sr.Balada el que inicialmente y de "motu proprio", negoció y pactó con los citados señores que la finca que estos cedían sería valorada a razón de a 3.000 pesetas el metro cuadrado siendo de ver en ese sentido como el ya citado Sr.Balada, acabó por delatarse en ese sentido cuando, en el pleno extraordinario del día 19-10-05, llegó a manifestar que "*los hemos pagado a 3.000 pesetas el metro, que creo que están bien valorados*" (así consta en el acta), resultando que esa manifestación, citando 3.000 pesetas que no los 18 Euros documentados, y el manifestar además que le parece una buena valoración, apunta claramente a que justamente debió hacer el Sr.Balada un trato inicial en pesetas y que al ser propio lo calificó como bueno. Y una vez hecho el trato tan sólo hacia falta validarlo mediante una "valoración oficial" que aportara visos de legalidad siendo de señalar en el mismo sentido que parece cuanto menos temerario que una operación de tal calado acabe "descansando" tan sólo sobre los informes de un único técnico, en este caso el Arquitecto Técnico D.José Meseguer Ramón, resultando que ese único técnico, según luego veremos, no sólo fue el encargado de valorar la referida finca sino que además fue así mismo el único encargado de cuantificar la reserva excedente de aprovechamiento que correspondería a los citados señores en pago de la cesión, resultando que sus informes hasta fueron acompañados al ya referido convenio urbanístico y firmados incluso por los propios cedentes. Sin duda alguna, en precaución, para mayor tranquilidad de todos y para una mejor defensa de los intereses municipales, no habría estado de mas que esos informes hubieran sido suscritos por al menos dos técnicos distintos o que al menos los informes realizados por el técnico encargado hubieran sido fiscalizados posteriormente por otro/s técnico/s cualificado/s. No obstante, cuanto menos de manera un tanto sorprendente, no nos consta que jamás hubiera revisión, fiscalización, comprobación ni refrendo alguno.

2º.-En segundo lugar y en la misma línea es de señalar así mismo que es también un poco inquietante el hecho de que ya antes de ser autorizado en ningún pleno el Sr.Balada hubiera suscrito ya él sólo el citado convenio urbanístico en cuestión, resultando que ni tan siquiera fue firmado el mismo por el Secretario Municipal sino por una funcionaria buscada



INFORMACIÓN LOCAL

Grupo Municipal Popular - Vinaròs

al efecto, resultando que después incluso se aprueba en el pleno ignorando algunas advertencias del Secretario.

3º.- En tercer lugar y entrando ya de lleno en el primero de los informes de valoración efectuado por el técnico único ya citado, que es el que vino a “justificar” esa valoración de 3.000 pesetas/m² a que se refirió el sr. Balada como bien valorada, hemos de exponer que este Grupo, tras haberlo estudiado con detenimiento, aún sin ser técnicos en la materia, fijándonos tan sólo en otros documentos semejantes de este mismo Ayuntamiento, no podemos sino afirmar que DICHA VALORACIÓN ES TOTAL Y ABSOLUTAMENTE EXCESIVA FAVORECIENDO LA MISMA A LOS PROPIETARIOS CEDENTES; en ese sentido y de entrada no podemos sino destacar el hecho de que en dicho “informe de valoración” se indica que el método para efectuar la valoración, en cumplimiento del por aquel entonces aplicable Artículo 26 de la Ley 6/1998, es el de comparación de fincas análogas, pero eh ahí que NO SE CITA, RESEÑA O INDICA NI UNA SÓLA DE ESAS SUPUESTAS FINCAS ANÁLOGAS QUE POR COMPARACIÓN PUDIERAN HABER CONLLEVADO TAN ELEVADA VALORACIÓN, siendo pues que al final todo deviene en un dogma de fe en la palabra del técnico (no refrendada como ya hemos dicho por ningún otro técnico). Y sin embargo, si atendemos como ya hemos dicho a documentos semejantes que obran en los propios archivos municipales y que resultan incuestionables, comprobamos claramente como el atender a valoraciones de fincas análogas no podía sino suponer una valoración muy inferior a la efectuada por el referido técnico siendo de ver en ese sentido los documentos nº 5 y 6 que adjuntamos; el documento nº5 consiste en una valoración efectuada por el JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN en relación a una finca de Vinaròs, sobradamente conocida, y de características mas que análogas a la que ahora nos ocupa, siendo de ver como el precio del metro cuadrado del suelo se fijó por dicho Jurado en 13,518 Euros, y siendo que esa cuantificación era de NOVIEMBRE DEL AÑO 2.004 creemos que era de total y absoluta aplicación en FEBRERO DEL AÑO 2.005 en que el citado técnico hizo su informe. Pero es que además resulta que EL PROPIO AYUNTAMIENTO LLEGÓ INCLUSO A RECURRIR ANTE EL JUZGADO LA ANTERIOR VALORACIÓN POR CONSIDERARLA EXCESIVA (y eso que es inferior a la que ahora nos ocupa) y no sólo eso sino que incluso, en el AÑO 2.007, según puede comprobarse en el **documento nº6** adjunto, tras pedir el propietario una retasación de la misma, basándose en informes de técnicos de este Ayuntamiento, se insistió de nuevo en que incluso en ese año 2.007 el metro cuadrado de suelo no urbanizable en esa finca tan análoga era sólo de 3,98 E/m², resultando pues a la vista de dicho documento total y absolutamente escandalosa y sospechosa la valoración de 18 €/m² que ahora nos ocupa y que ha favorecido sin duda de manera clara y alarmante a los propietarios cedentes.

De este modo y en consecuencia si atendemos al valor fijado por el jurado de expropiación (13,518 €/m²) es claro que el valor de la finca que ahora nos ocupa sólo sería de 845.726,63 Euros (13,518 x 62.563) con lo que los cedentes estarían siendo favorecidos en este caso en la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS SIETE EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (280.407,40 €). Y si atendiéramos al valor señalado por el Ayuntamiento para esa otra finca análoga (3,98 €/m²) la cantidad nada desdeñable en que se favorecería a los cedentes es de nada mas y nada menos que OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA CENTIMOS (877.133,3 €).

4º.- No obstante no sólo en esa valoración ya detallada se favoreció de manera tan clara a los cedentes sino que además, también a la hora de valorar el aprovechamiento urbanístico que se entregaría en pago, se volvió a favorecer de nuevo con la valoración a los mismos cedentes en perjuicio del ayuntamiento. Como ya hemos dicho fue el mismo técnico ya citado el que de nuevo, y en solitario, efectuó la valoración.



INFORMACIÓN LOCAL

Grupo Municipal Popular - Vinaròs

Pues bien, entrando en el detalle de la misma vemos como ya de entrada maneja en dicha valoración un supuesto valor de venta al público de vivienda libre a razón de 915 €/m² construido completamente inferior al que en esa época había en Vinaròs en la fecha del informe (febrero del 2.005), siendo de ver en ese sentido como de nuevo la palabra del técnico ha de ser tomada como dogma de fe ya que no aporta información o documento alguno que apoye su afirmación (y con lo ya referido sobre la falta de refrendo o fiscalización por ningún otro técnico). Y resulta que si atendemos a las información obrante en los archivos del MINISTERIO DE VIVIENDA, accesible hoy en día a cualquier persona, comprobamos como contrariamente a lo informado por dicho técnico, el valor de venta al público del m² construido para la vivienda libre en Vinaròs en el primer trimestre del año 2.005 era según dicho Ministerio público de 1.265,70 Euros/m², siendo que aún cuando en el citado Ministerio siempre se manejan incluso valores muy inferiores a los reales, se aprecia cuanto menos una diferencia mas que significativa de 350,70 €/m² en relación a la valoración que “nuestro” técnico efectuó y que según veremos jugó de nuevo a favor de los cedentes y en contra del municipio. Sólo que el técnico hubiera atendido a ese valor ya referido de 1.265,70 Euros/m² publicado por dicho Ministerio en relación a Vinaròs resultaría que el 30 % de repercusión del terreno que dicho técnico señala sería en ese caso de 379,71 €/m² (en vez de los 274,5 €/m² utilizados) con lo que el total valor de los 18.039,96 m²/techo del excedente de aprovechamiento sería de 6.849.953,2 € (en vez de los 4.951.969,02 fijados por el técnico), resultando que en definitiva, una vez descontados los costes previstos para la urbanización (1.262.797,2 €), el valor total de los 18.039,96 m²/techo del excedente de aprovechamiento sería de 5.587.156 € (en vez de los 3.689.171,82 € fijados por el técnico). De este modo y en consecuencia, efectuando la misma regla de tres que efectuó el técnico pero con el nuevo valor, muchísimo mas ajustado a la realidad, es claro que para compensar el excesivo valor de 1.126.134 € dado a la finca cedida tan sólo se le debería haber reservado a los cedentes un total de 3.636,09 m²/techo, siendo pues claro e indiscutible que LOS SRES.CEDENTES PARECE QUE VAYAN A SER BENEFICIADOS CON UN TOTAL NADA DESPRECIABLE DE 1.870,67 m²/techo, con un valor a nuestro entender de al menos SETECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS (710.312) que están siendo total y absolutamente “regalados”.

5º.- Pero es que además, por si lo expuesto hasta el momento no fuera ya mas que suficientemente escandaloso como para confirmar todas las dudas y reticencias que nuestro Grupo municipal tenía, no podemos sino clamar al cielo por lo que así mismo hemos podido descubrir y que a continuación detallaremos; según hemos comprobado, al cuantificar el técnico D.José Meseguer Ramón aún erróneamente en el documento nº4 adjunto los m²/techo que correspondía reservar a los cedentes, procedió éste a descontar los costes de urbanización, a razón de 70 €/m², por entender que los mismos en el futuro debían correr a cargo de los cedentes, siendo pues que el total que se entendía por el técnico que deberían abonar en el futuro los cedentes sería de 385.473,20 Euros (70€/m² x 5.506,76 m² reservados). Sin embargo cual no ha sido nuestra sorpresa cuando RESULTA QUE A PESAR DE LA CITADA VALORACIÓN EN EL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO POR EL SEÑOR BALADA Y APROBADO POR LA CORPORACIÓN SE ESTABLECE EN LA ESTIPULACIÓN TERCERA DE MANERA INEQUÍVOCA QUE LOS COSTES DE DICHA RESERVA DE APROVECHAMIENTO, **INCLUIDOS LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**, IRÁN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO, con lo que es claro que se pretende hacer a los sres. cedentes de la finca en cuestión un **NUEVO “REGALO MUNICIPAL” DE NADA MAS Y NADA MENOS QUE 385.473,20 Euros** y que nos resulta total y absolutamente INACEPTABLE e IMPERMISIBLE; en modo alguno se puede descontar los costes de urbanización en la valoración entendiendo que irán a cargo de los cedentes (concediéndoles por ello un total de 1.404 m²/techo de mas de los 4.102 m²/techo que les correspondería de no



INFORMACIÓN LOCAL

Grupo Municipal Popular - Vinaròs

descontarles dichos costes) y acordar y firmar después con los cedentes que esos costes los asumirá el Ayuntamiento. Alguien sin duda habrá de asumir responsabilidades en el caso de que no se solvete tan grave perjuicio municipal.

Y por todo esto se solicitó y se realizó el pleno extraordinario con las propuestas de acuerdo que quedan reflejadas al inicio y ante las cuales el sr. Alcalde presentó una vez finalizado el debate y sin posibilidad de replicas unos informes de los servicios técnicos y jurídicos en los que se ratificaban en sus decisiones anteriores. Sorprendente acción del equipo de gobierno, que votó en contra de la solicitud de los informes y análisis requeridos y en cambio presentó de forma totalmente torticera, incoherente con su planteamiento y votación, unos informes con que se cree saldada la propuesta de investigación.