



**AJUNTAMENT de
RIBA-ROJA DE TÚRIA**

**ACTA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DÍA 13 de mayo de 2019**

Lugar: Salón de Actos del Ayuntamiento
Fecha: 13 de mayo de 2019
Hora: 17:30

CARÁCTER DE LA SESION: ORDINARIA

ASISTENTES:

ALCALDE-PRESIDENTE: ROBERTO RAGA GADEA

CONCEJALES ASISTENTES:

Pspv-Psoe	Partido Popular	Ciudadanos
D ^a . M ^a Teresa Pozuelo Martín D. José-Luis López Galdón D. José Ángel Sánchez Carrizosa D ^a M ^a Dolores Verdeguer Royo D. Rafael Gómez Sánchez	D ^a . M ^a José Ruiz Esteban D. José-Luis Folgado Correa D ^a . M ^a Carmen Grau González D. Juan-Vicente. Giner Lleó D ^a Raquel Argandoña López D.Santiago Navarro Zaragoza D ^a . Paula Badía Lanáquera	D. Francisco Caparrós Durán D ^a . M ^a Teresa Ruiz Vendrell
Riba-roja -Pot	Compromís	EUPV
D. Rubén Ferrer Pérez D ^a Concepción Noguera Puchol D. Andrés Fernández Márquez	D.Rafael Folgado Navarro D. Miquel Castillo Faus	D. Rafael Gómez Muñoz

Concejales ausentes: Ninguno

Actúa como Secretaria: Ylenia Díaz Morán

En la villa de Riba-roja de Túria, provincia de Valencia, en el Salón de Actos del Ayuntamiento, el día 13 de mayo de 2019, siendo las 17:30 horas, se reunieron en primera convocatoria los señores concejales indicados, habiendo excusado su asistencia los igualmente marginados. Todo ello bajo la Presidencia del Sr. Alcalde Robert Raga Gadea, asistido de la Secretaria Ylenia Díaz Morán.

Declarado abierto el acto por la presidencia, se pasa al estudio y acuerdo de los asuntos consignados en el Orden del Día.

1.- Aprobación actas anteriores de fecha 08/04/2019, 17/04/2019 y 27/04/2019.

Acta nº 5, convocatoria ORDINARIA de fecha 08/04/2019.

Acta nº 6, convocatoria EXTRAORDINARIA de fecha 17/04/2019,

Acta nº 7, convocatoria EXTRAORDINARIA de fecha 27/04/2019,

Comienza el Sr. Alcalde preguntando si algún miembro de la corporación tiene que hacer alguna observación a las actas referenciadas. No habiendo observaciones y sometidas a votación, fueron aprobadas por unanimidad

2.- 1680/2019/GEN, CTTO. 11/2019 - INICIO CONTRATO DE SERVICIO DE COLABORACIÓN EN LA GESTIÓN TRIBUTARIA, CENSAL, INSPECTORA Y RECAUDATORIA DEL AYUNTAMIENTO POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, MEJOR RELACIÓN CALIDAD-PRECIO, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA.

Asunto: Inicio contrato de servicio de colaboración en la gestión tributaria, censal, inspectora y recaudatoria del Ayuntamiento por procedimiento abierto, mejor relación calidad-precio, varios criterios de adjudicación, sujeto a regulación armonizada.

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia que consta de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por parte del departamento de Gestión Tributaria se ha emitido memoria justificativa de la necesidad de contratar el servicio de referencia estableciéndose en el mismo que *"El Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo establece en su artículo 12.1 lo siguiente: "La gestión, liquidación, inspección y recaudación, de los tributos locales se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo."*

El Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005, establece en su artículo 8 que corresponde a las entidades locales la recaudación de las deudas cuya gestión tengan atribuida y se llevará a cabo directamente por las entidades locales.

A este respecto el Ayuntamiento de Riba-roja de Turia, lleva a cabo directamente la recaudación de las deudas y la inspección tributaria, a través de una Unidad Administrativa de Recaudación (UAR) que solo consta de la Recaudadora Municipal y una Administrativa; este hecho, adicionado a que el volumen de ingresos que anualmente se gestionan supera los 16.000.000.- Euros; hace necesario contratar una empresa que colabore en los servicios complementarios al funcionamiento de los órganos de recaudación en especial en el trámite ejecutivo; así como en determinados procedimientos de la recaudación voluntaria y de inspección tributaria."

Segundo.- Respecto de la duración, en la memoria justificativa e informe de necesidad se propone un contrato de larga duración.

Tercero.- Se justifica que el valor estimado anual del contrato asciende a 213.211,59.-euros (IVA no incluido).

Cuarto.- El contrato no se dividirá en lotes dado que *"Según el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes. En el contrato del servicio de colaboración en la gestión tributaria, censal, inspectora y recaudatoria del Ayuntamiento de Riba-roja en sí mismo no es susceptible de dividirlo en lotes dado que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultará la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes."*

Quinto.- Asimismo, la falta de medios queda acreditada en la memoria inicial, tal como se indica en el antecedente primero del presente acuerdo.

Sexto.- Respecto de la duración, en la memoria inicial se propone que la duración del contrato sea la mas extensa posible según el tipo de contrato que se establezca, dada cuenta la complejidad y diversidad del servicio, por lo que siendo un contrato de servicios y de conformidad con el art. 29.4 los servicios de prestación sucesiva tendrán un plazo máximo de duración de cinco años, incluyendo las posibles prórrogas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- El artículo 28 de la LCSP-2017 establece que "1. Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.

2. Las entidades del sector público velarán por la eficiencia y el mantenimiento de los términos acordados en la ejecución de los procesos de contratación pública, favorecerán la agilización de trámites, valorarán la incorporación de consideraciones sociales, medioambientales y de innovación como aspectos positivos en los procedimientos de contratación pública y promoverán la participación de la pequeña y mediana empresa y el acceso sin coste a la información, en los términos previstos en la presente Ley."

SEGUNDO.- Que el art. 116 de la LCSP-2017 regula la iniciación y contenido del expediente de contratación, estableciendo que la celebración de contratos por parte de las Administraciones

Públicas requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato en los términos previstos en el artículo 28 de la citada Ley y que deberá ser publicado en el perfil de contratante.

Al expediente se incorporarán el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas que hayan de regir el contrato, así como el certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya, y la fiscalización previa de la Intervención.

TERCERO.- La Disposición adicional tercera de la LCSP-2017 en su apartado octavo establece que "será preceptivo el informe jurídico del Secretario en la aprobación de expedientes de contratación, modificación de contratos, revisión de precios, prórrogas, mantenimiento del equilibrio económico, interpretación y resolución de contratos".

CUARTO.- Asimismo en el apartado tercero de la Disposición adicional tercera de la LCSP-2017 se establece que "los actos de fiscalización se ejercen por el órgano Interventor de la Entidad Local."

QUINTO.- El artículo 117 de la LCSP-2017 establece que "completado el expediente de contratación, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el mismo y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto, la cual deberá ser objeto de publicación en el perfil de contratante".

SEXTO.- De conformidad con la Disposición Adicional Segunda corresponde al Alcalde las competencias como órgano de contratación respecto de éste contrato por no superar su importe el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto. Ni en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 9 votos a favor (6 PSOE, 2 Compromís y 1 EUPV) 5 en contra (2 de Ciudadanos y 3 de Riba-roja Puede) y 7 abstenciones del PP, acordó:

PRIMERO.- Iniciar expediente de contrato de servicio de colaboración en la gestión tributaria, censal, inspectora y recaudatoria del Ayuntamiento por procedimiento abierto, mejor relación calidad-precio, varios criterios de adjudicación, sujeto a regulación armonizada.

SEGUNDO.- Establecer una duración del contrato de cuatro años con opción a una prórroga de un año, atendiendo a la consideración de la memoria justificativa siendo, por tanto, el valor estimado del contrato 1.066.057,95 euros.

TERCERO.- Solicitar a Intervención el correspondiente certificado de existencia de crédito por importe de 1.289.930,12.-euros (IVA incluido).

CUARTO.- Solicitar al Departamento de Gestión Tributaria (Tesorería) el Pliego de Prescripciones Técnicas que regirá el contrato.

QUINTO.- Solicitar al Departamento de Contratación la elaboración del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirán el presente procedimiento.

SEXTO.- Solicitar a la Secretaria General y a la Intervención que emitan los preceptivos Informes señalados ut supra.

SÉPTIMO.- Una vez incorporados todos los documentos indicados al expediente procédase a su tramitación.

OCTAVO.- Publicar en el perfil del contratante la memoria justificativa del contrato conforme prevé el artículo 63.3 a) de la LCSP-2017 en el momento de la convocatoria de la licitación.

Audio: 02.mp3

Video: <http://videople.es/1565>

3.- 11/2019/GEN, Acuerdo relativo al inicio Expediente justiprecio Hnos. Tarazona Gines.

ASUNTO: EXPEDIENTE DE JUSTIPRECIO DE LA FINCA REGISTRAL 11544, PROPIEDAD DE JOSE MARIA TARAZONA GINÉS Y ELISA TARAZONA GINÉS, AFECTADA POR LA CONSTRUCCIÓN DEL CAMPO DE FÚTBOL MUNICIPAL.

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente de referencia que cuenta con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Mediante Acta de Cesión de Uso de Terrenos, de fecha 28 de enero de 1998, D^a Elisa Ginés Oltra autorizó al Ayuntamiento de Riba-roja a disponer del libre uso de 3.271 m² aproximadamente de los terrenos de la finca registral 11544, para construcción de un campo de fútbol, reservándose los derechos de aprovechamiento urbanístico en el Sector Urbanizable Calvario.

Segundo.- En sesión plenaria de fecha 14 de enero de 2019 se acordó el inicio del expediente de fijación del justiprecio de la finca registral nº 11544, cuyos titulares en común y pro indiviso son D. Jose María Tarazona Ginés y D^a Elisa Concepción Tarazona Ginés, requiriéndoles para que en el plazo de veinte días presentasen Hoja de Aprecio en la que se concretase el valor estimado del objeto que se expropia, dándose audiencia a los dos copropietarios en cumplimiento de la Sentencia 104/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 9.

Tercero.- Visto que, ambos propietarios presentan la correspondiente Hoja de Aprecio, con la valoración de la parcela referenciada que cada propietario estima oportuna:

1.- D^a Elisa Tarazona Ginés presenta, en fecha 1 de marzo de 2019, con registro de entrada nº 2019003864, informe de tasación motivado y avalado por técnico competente, Francisco Badía Roselló, en el que se expresa la siguiente valoración:

Valor unitario del suelo	108,65 €/m2
VALORACIÓN DEL SUELO OCUPADO	355.402,59 €
Premio de afección (5%)	17.770,13 €
VALORACIÓN TOTAL	373.172,72 €

2.- D. Jose María Tarazona, en fecha 13 de marzo de 2019, con registro de entrada nº 2019004623, aporta una valoración estimada sin acompañarla de un informe técnico motivado que la justifique. La valoración que se propone es la siguiente:

Valor unitario del suelo	400 €/m2
VALORACIÓN TOTAL	1.308.400 €

Cuarto.- Visto el informe técnico de la Arquitecta Municipal de fecha 16 de abril de 2019, en el que se adjunta HOJA DE APRECIO CONTRADICTORIA, correspondiente a la finca registral nº 11.544, parcela catastral 292 del polígono 62, con referencia catastral 8300626YJ0880S0001OT.

Quinto.- Visto el informe jurídico de la Técnica de Secretaría con el visto bueno de la Secretaria General, de fecha 18 de abril de 2019, sobre el procedimiento y legislación aplicable al asunto de referencia.

Por todo lo expuesto, y a la vista del expediente electrónico que se encuentra integrado por los documentos obrantes en el índice electrónico

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por unanimidad acuerda:

PRIMERO.- Rechazar las Hojas de Aprecio formuladas por los propietarios, Dª Elisa Tarazona Ginés y D. Jose María Tarazona Ginés, en la que establecen un precio de la finca registral nº 11.544, parcela catastral 292 del polígono 62, con referencia catastral 8300626YJ0880S0001OT, de **373.172,72 €** y **1.308.400 €** respectivamente.

SEGUNDO.- Estimar adecuada la valoración efectuada por la Arquitecta Municipal Dª Ana Teresa Brisa, y en consecuencia aprobar la Hoja de Aprecio Municipal, en los términos que se expone a continuación:

“HOJA DE APRECIO CONTRADICTORIA

1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela objeto de este expediente de justiprecio se corresponde con la finca registral nº 11.544, parcela catastral 292 del polígono 62, con referencia catastral 8300626YJ0880S0001OT.

La superficie de la finca registral nº 11.544 es, conforme refleja su título de propiedad, de 5.111 m2. Según los datos catastrales la superficie de la parcela es de 4.350 m2. No obstante, se procede a valorar la superficie ocupada por la construcción del Campo de Fútbol Municipal, con una superficie de 3.271 m2 según el Acta de Cesión de Uso de los Terrenos firmada en fecha 28 de enero de 1998.

La misma se ubica dentro del sector 2 "Calvari".



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8300626YJ0880S0001OT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
PL NUMERO 62 292 Suelo	
46190 RIBA-ROJA DE TURIA [VALENCIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCION
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACION		
PL NUMERO 62 292		
RIBA-ROJA DE TURIA [VALENCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRAFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	4.350	Suelo sin edificar

2. DATOS URBANÍSTICOS DEL SECTOR

Se trata de un Sector de Suelo Urbanizable Residencial "Sector 2- CALVARI".

El 17 de mayo de 2.006 se publicó en el DOCV la reseña del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006, por el que se declara definitivamente aprobada la homologación y Plan parcial del Sector 2 Calvario de Ribarroja del Túria.

La superficie total del mismo es de 338.394 m², sumando a los 263.625 m² de superficie computable del sector los 74.769 m² de Red Primaria adscrita, el uso global es residencial, la edificabilidad bruta de 0,42 m²/m² y el aprovechamiento tipo de 0,327 m²/m².

Esta pendiente de su gestión urbanística y urbanización.

Admite la edificación de edificios de viviendas plurifamiliares, unifamiliares en hilera y unifamiliares aisladas, conforme al siguiente cuadro de superficies:

Zona	Superficie m²s	Edif	Superficie de techo m²t	Porcentaje
Plurifamiliar	22.227,00		44.234,00	39,9477%
Unifamiliar en hilera	31.817,00	1,00	31.817,00	28,7339%
Unifamiliar aislada	76.217,00	0,455	34.678,74	31,3184%
Total edificable	130.261,00		110.729,74	100,0000%
Suelo dotacional	133.364,00			
Total Sector	263.625,00			
Red Primaria adscrita	74.769,00		Aprovech tipo	A. subjetivo
Total Área de Reparto	338.394,00		0,32722	0,29450

3. CRITERIO DE VALORACIÓN

La valoración debe realizarse en base al **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, que en su artículo 34 establece que las valoraciones al objeto de la fijación del precio a pagar al propietario en la venta o del justiprecio en la expropiación, se rigen por lo dispuesto en ella.

En su artículo 21 establece dos situaciones básicas del suelo a efectos de su valoración: suelo rural o suelo urbanizado.

En los puntos 2 y 3 de este mismo artículo se define el suelo rural y el urbanizado:

“3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”

En base a todo lo cual tratándose de suelo ubicado dentro de un Sector de Suelo Urbanizable Residencial, en el que ni siquiera se ha comenzado la actuación de urbanización nos encontraríamos ante una situación básica de **suelo rural** a efectos de su valoración.

Así debe ser valorado genéricamente este tipo de suelo. Sin embargo, tratándose de un suelo sobre el cual se realizó una cesión de uso con reserva de aprovechamiento para destinarlo a dotación o infraestructuras públicas y a efectos de valorar el justiprecio, debe tasarse en la situación básica de **suelo urbanizado**.

4. MÉTODO DE CÁLCULO EN LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO

Tratándose de suelo urbanizado y sin edificación, el artículo 24.1 del RDL establece:

*“**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.***

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

b)

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”

Así el método de cálculo para obtener el valor de repercusión del suelo será el **método residual estático**, aplicado al uso residencial plurifamiliar y a la edificabilidad permitida por la ordenación urbanística.

5. **FORMULACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES**

Según la situación urbanística de las parcelas expuesta en el punto 3) anterior, procede efectuar la valoración por el método residual estático, según queda recogido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

“ Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv / K \cdot Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado

residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.”

6. DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA

Para la determinación del valor de venta de la edificación, acudiremos al método de comparación tal y como lo prescribe el artículo 24 del RV 2011.

Se determina el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial de nueva construcción, en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo a partir de muestras o comparables obtenidas de la información disponible en el Ayuntamiento de las compraventas formalizadas en el año 2018, y con la aplicación del referido método de comparación que prescribe el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones y utilizando técnicas de homogeneización de precios.

Se utilizan las muestras ubicadas el municipio de Riba-roja de Turia que constan en los archivos municipales, que son de nueva o reciente construcción y que tipológicamente guardan relación con la edificación que tiene cabida en la unidad de ejecución. En este sentido la muestra es absolutamente representativa, fiable y contrastable.

Los resultados se desagregan por tipología de la siguiente forma:

6.1. Viviendas en edificio plurifamiliar

Nº	Localización	Precio (€)	Superf. (m2t)	Vv (€/m2t)	Año const.	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C/ Doctor Fleming, nº 3 8701219YJ0880S0026KQ	125.000	116,00	1.077,59	2005	1,087	1,05	1,05	1.291,07
2	Av. de los Naranjos, 72 8734901YJ1783N0025UR	102.000	128,25	795,32	2006	1,079	1,05	1,05	946,40
3	Ctra. Villamarchante, 86	46.407	78,43	591,70	2000	1,128	1,05	1,05	735,54

	8603205YJ0880D0001PX								
4	C/ Miguel de Cervantes, 36 8701222YJ0880B0006RO	80.000	127,80	625,98	2007	1,072	1,05	1,05	739,86
5	Camino de Valencia, 40 9202501YJ0890C0010OM	50.000	81,30	615,01	2009	1,058	1,00	1,05	683,34
6	Ctra. Villamarchante, 121 8303305YJ0880S0025PM	82.000	100,00	820,00	2005	1,087	1,05	1,05	982,45
7	C/ Mayor, nº 160 8797534YJ0789H0018FD	75.000	101,00	742,57	2003	1,102	1,05	1,05	902,43
8	Ctra. Villamarchante, 121 8303305YJ0880S0028DE	75.000	111,00	675,68	2005	1,087	1,05	1,05	809,53
9	C/ Ladrillar, 50 8704410YJ0880D0041GR	110.000	121,00	909,09	2006	1,079	1,05	1,05	1.081,78
10	Ctra. Villamarchante, 93 8502502YJ0880D0007RT	69.000	103,00	669,90	2001	1,119	1,05	1,05	826,32
11	C/ Primero de Mayo, 34 9402245YJ0890S0042HG	81.500	77,00	1.058,44	2006	1,079	1,05	1,05	1.259,51
12	Ctra. Villamarchante , 121 8303305YJ0880S0050EH	75.935	85,00	893,35	2005	1,087	1,05	1,05	1.070,33
13	C/ Cerámicas, nº 4 9200505YJ0890A0029TZ	69.900	75,00	932,00	2011	1,045	1,05	1,05	1.073,92
14	Av. de los Naranjos, 72 8734901YJ1783N0025UR	102.000	132,00	772,73	2006	1,079	1,05	1,05	919,52
15	C/ Cronista Cerveró, nº 10 8704101YJ0880D0060IJ	87.500	103	849,51	2006	1,079	1,05	1,05	1.010,89
Valor medio ponderado									942,13

Para la homogeneización de precios se han utilizado los siguientes criterios:

A: Antigüedad

Según fórmula del artículo 24.2 del Reglamento de Valoraciones y anexo II con estado de conservación normal.

Para homogeneizar a nuevo: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Calidad e Instalaciones:

Ático, dúplex o superficie < 70 m2:	0,95
Edificio ≤ 3 alturas:	1,00
Edificio ≥ 3 alturas:	1,05

U: Ubicación:

Peor ubicación:	1,05
Similar ubicación:	1,00
Mejor ubicación:	0,95

(Se considera la ubicación de cualquier testigo peor que la del suelo del Calvari, por la calidad de los espacios públicos a los que recaen los edificios plurifamiliares una vez esté la urbanización ejecutada.)

Para el cálculo estadístico del Valor en Venta se descartan los dos valores más altos y los dos valores más bajos y se realiza la media aritmética del resto, obteniendo un resultado final de

Vv = 942,13 €/ m2t residencial en Vivienda Plurifamiliar

6.2. Viviendas unifamiliares en fila o adosadas

Nº	Localización	Precio (€)	Superf. (m2t)	Vv (€/m2t)	Año const.	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C/ Eresma, 38	155.000	149,00	1.040,27	2002	1,110	1,00	1,05	1.212,97
	1299301YJ1710S0012LG								
2	C/ Ermita, 9	190.000	152,00	1.250,00	2006	1,079	0,90	1,05	1.274,96
3	C/ Vinalopo, 35	205.000	166,00	1.234,94	2004	1,094	0,90	1,05	1.277,24
4	Av. de los Naranjos, 35	67.500	120,00	562,50	2006	1,079	1,00	1,05	637,48
5	Av. de la Paz, 103	148.000	122,00	1.213,11	2001	1,119	0,90	1,05	1.282,61
6	C/ Circular, 13	230.000	178,00	1.292,13	1998	1,146	0,90	1,05	1.398,86
7	C/ Santos Pedro y Pablo, 17	157.000	155,00	1.012,90	2004	1,094	0,90	1,05	1.047,60
8	Av. Parc Municipal, 1	179.000	213,00	840,38	2005	1,087	0,90	1,05	863,02

	7907805YJ0870N0006XZ								
9	Av. de la Paz, 97 7907801YJ0870F0014FM	135.000	122,00	1.106,56	2001	1,119	0,90	1,05	1.169,94
10	C/ Isla Gomera, 16 9134202YJ1793S0037SW	160.000	187,00	855,61	1999	1,136	0,90	1,05	918,81
11	C/ Isla Gomera, 17 9134202YJ1793S0043GT	155.000	180,00	861,11	1999	1,136	0,90	1,05	924,72
12	C/Avila, 4 1412108YJ1811S0004FO	177.409	180,00	985,61	1991	1,218	0,90	1,05	1.134,74
Valor medio ponderado									1.120,12

Para la homogeneización de precios se han utilizado los siguientes criterios:

A: Antigüedad

Según fórmula del artículo 24.2 del Reglamento de Valoraciones y anexo II con estado de conservación normal.

Para homogeneizar a nuevo: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Calidad e Instalaciones:

Vivienda adosada: 0,90
Entremedianeras: 1,00
Garaje >30% sup.: 1,10

U: Ubicación:

Peor ubicación: 1,05
Similar ubicación: 1,00
Mejor ubicación: 0,95

(Se considera la ubicación de cualquier testigo peor que la del suelo del Calvari, por la calidad de los espacios públicos a los que recaen los edificios plurifamiliares una vez esté la urbanización ejecutada.)

Para el cálculo estadístico del Valor en Venta se descartan los dos valores más altos y los dos valores más bajos y se realiza la media aritmética del resto, obteniendo un resultado final de

$Vv = 1.120,12 \text{ €/ m}^2$ residencial en Vivienda Unifamiliar adosada

6.3. Viviendas unifamiliares aisladas

Nº	Localización	Precio (€)	Superf. (m2t)	Vv (€/m2t)	Año const.	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C/ 101, 28	330.000	327,00	1.009,17	1999	1,136	1,00	1,05	1.204,13
	1512113YJ1811S0001ZY								
2	C/ Els Pous, 11	123.000	242,00	508,26	1980	1,372	1,00	1,05	732,17
	3180711YJ1737N0001ZA								
3	Av. Italia, 17	320.000	177,00	1.807,91	1999	1,136	1,00	1,05	2.157,16
	0116904YJ1801N0001GJ								
4	C/ Joaquin Rodrigo, 1	170.000	130,00	1.307,69	2005	1,087	1,00	1,05	1.492,15
	9134207YJ1783S0017BU								
5	C/ Argentina, 25	287.000	201,00	1.427,86	1998	1,146	1,00	1,05	1.717,55
	0215601YJ1801N0002PK								
6	Partida Mas d'Escoto, s/n	63.000	136,00	463,24	1983	1,324	1,00	1,05	644,06
	7908204YJ0870H0001SI								
7	Urb. Montealcedo, 65-A	260.000	260,00	1.000,00	1990	1,230	1,00	1,05	1.291,67
	1310904YJ1811S0001TY								
8	Parque Montealcedo, 262	250.000	258,00	968,99	1992	1,207	1,00	1,05	1.228,05
	0916101YJ1801N0001UJ								
9	Calle 106, nº 21	275.000	219,00	1.255,71	2002	1,110	1,00	1,05	1.464,18
	1910405YJ1821S0001GP								
10	C/ Prolongación Estación, 8	166.000	130,00	1.276,92	2005	1,087	1,00	1,05	1.457,04
	8736104YJ1783N0008QH								
11	C/ Ribera, 85	240.000	341,00	703,81	1998	1,146	1,00	1,05	846,61
	0513203YJ1801S0001MW								
12	C/ Joaquin Turina, 3	185.000	162,00	1.141,98	2006	1,079	1,00	1,05	1.294,20
	8736102YJ1783N0019FQ								
13	C/ 201, nº 15	280.000	177,00	1.581,92	1994	1,185	1,00	1,05	1.968,73
	1513513YJ1811S0001LY								
14	C/ Ataulfo Argenta, 5	217.000	130,00	1.669,23	2005	1,087	1,00	1,05	1.904,69
	8734906YJ1783S0017QU								
Valor medio ponderado									1.390,03

Para la homogeneización de precios se han utilizado los siguientes criterios:

A: Antigüedad

Según fórmula del artículo 24.2 del Reglamento de Valoraciones y anexo II con estado de conservación normal.

Para homogeneizar a nuevo: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Calidad e Instalaciones:

Edificabilidad < 0,30 m2t/m2s:	0,90
0,60 > Edificabilidad > 0,30:	1,00
Edificabilidad > 0,60m2t/m2s:	1,10

U: Ubicación:

Peor ubicación:	1,05
Similar ubicación:	1,00
Mejor ubicación:	0,95

(Se considera la ubicación de cualquier testigo peor que la del suelo del Calvari, por la calidad de los espacios públicos a los que recaen los edificios plurifamiliares una vez esté la urbanización ejecutada.)

Para el cálculo estadístico del Valor en Venta se descartan los dos valores más altos y los dos valores más bajos y se realiza la media aritmética del resto, obteniendo un resultado final de

Vv = 1.390,03 €/ m2t residencial en Vivienda Unifamiliar aislada

7. DETERMINACIÓN DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Se determina el coste de ejecución material de la obra utilizando la herramienta del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), que utiliza una metodología para estimar el PEM de una edificación en función del módulo básico de la Edificación (590 €/m2), y de las características del edificio y su entorno.

7.1. Viviendas en edificio plurifamiliar

En este caso, para el tipo constructivo RESIDENCIAL, y para una tipología abierta, de entre 3 y 8 plantas, con un nº de viviendas mayor de 80, con una superficie útil superior a 70 m2 y calidades básicas, el coste unitario de ejecución asciende a **423,74 €/m2**.

El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **504,25 €/m2t**.

Otros gastos:

- Gastos de la Promoción Inmobiliaria:
 - Honorarios facultativos **10%/PEC**. Desde la liberación de los honorarios profesionales no existe un porcentaje fijo. Por trayectoria profesional y pericia se considera adecuado aplicar este porcentaje a modo general pese a las peculiaridades de cada proyecto.
 - Impuestos y Tasas Municipales:
 - **ICIO 2'5%/PEM** (Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras del Ayuntamiento de Riba-Roja del Túria. Publicación B.O.P.: nº 238 de 14/12/2015 y entrada en vigor: 01/01/2016)
 - **TASA 1'5%/PEM** (Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación de servicios relativos a actuaciones urbanísticas del Ayuntamiento de Riba-Roja del Túria. Publicación B.O.P.: núm. 82 de 04/05/2015 y entrada en vigor: 05/05/2015)
 - Gastos de Gestión **4%/ PEC**: Notaría por la declaración de obra nueva y división horizontal, Registro de la Propiedad por la inscripción de la finca, y otros.
- Costes financieros **3%/PEC** que contemplan préstamos, intereses, avales etc.

Coste de Construcción por contrata	423,74	504,25	€/m2t
Honorarios técnicos	10,00 %	50,43	€/m2t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	20,17	€/m2t
Gastos de gestión	4,00 %	20,17	€/m2t
Costes financieros	3,00 %	15,13	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	21,00 %	105,89	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		610,14	€/m2t

Como conclusión el valor unitario de construcción para una vivienda plurifamiliar es:
 $V_c = 610,14 \text{ €/m2t}$

Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 10%.

Con lo cual, el valor unitario de la construcción para viviendas plurifamiliares queda en:
 $V_c = 549,13 \text{ €/m2t de viviendas plurifamiliares}$

7.2. Viviendas unifamiliares en fila o adosadas

En este caso, para el tipo constructivo RESIDENCIAL, y para una tipología en hilera, de menos de 3 plantas, con un nº de viviendas menor de 20, con una superficie útil superior a 70 m2 y calidades básicas, el coste unitario de ejecución asciende a **529,00 €/m2**.

Sin embargo, estos elementos tienen cocheras, trasteros o almacenes cuyo coste es el 50% del coste de la vivienda. Y estos elementos representan, un promedio del 25% del total de la edificación. Así, el coste de ejecución material promedio, de estas viviendas adosadas incluyendo la parte proporcional de construcciones auxiliares sería el siguiente:

$$\text{Coste de Ejecución Material} = 529,00 \times 0,75 + 529,00/2 \times 0,25 = \mathbf{462,87 \text{ €/m}^2}$$

El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **550,82 €/m²**.

Otros gastos:

Coste de Construcción por contrata	462,87	550,82	€/m²
Honorarios técnicos	10,00 %	55,08	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	22,03	€/m ²
Gastos de gestión	4,00 %	22,03	€/m ²
Costes financieros	3,00 %	16,52	€/m ²
TOTAL GASTOS NECESARIOS	21,00 %	115,67	€/m²
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		666,49	€/m²

Como conclusión el valor unitario de construcción para una vivienda unifamiliar en fila o adosada es:

$$\mathbf{V_c = 666,49 \text{ €/m}^2}$$

Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 10%.

Con lo cual, el valor unitario de la construcción para viviendas unifamiliares en fila o adosadas queda en:

$$\mathbf{V_c = 599,84 \text{ €/m}^2 \text{ de viviendas unifamiliares adosadas}}$$

7.3. Viviendas unifamiliares aisladas

En este caso, para el tipo constructivo RESIDENCIAL, y para una tipología unifamiliar aislada, de menos de 3 plantas, con un n^o de viviendas menor de 20, con una superficie útil superior a 70 m² y calidades medias, el coste unitario de ejecución asciende a **691,31 €/m²**.

Sin embargo, estos elementos tienen cocheras, trasteros o almacenes cuyo coste es el 50% del coste de la vivienda. Y estos elementos representan, un promedio del 25% del total de la edificación. Así, el coste de ejecución material promedio, de estas viviendas adosadas incluyendo la parte proporcional de construcciones auxiliares sería el siguiente:

$$\text{Coste de Ejecución Material} = 691,31 \times 0,75 + 691,31/2 \times 0,25 = \mathbf{604,89 \text{ €/m}^2}$$

El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **719,82 €/m²**.

Otros gastos:

Coste de Construcción por contrata	604,89	719,82	€/m2t
Honorarios técnicos	10,00 %	71,98	€/m2t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	28,79	€/m2t
Gastos de gestión	4,00 %	28,79	€/m2t
Costes financieros	3,00 %	21,59	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	21,00 %	151,16	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		870,98	€/m2t

Como conclusión el valor unitario de construcción para una vivienda unifamiliar aislada es:

$$V_c = 870,98 \text{ €/m2t}$$

Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 10%.

Con lo cual, el valor unitario de la construcción para viviendas unifamiliares en fila o adosadas queda en:

$$V_c = 783,88 \text{ €/m2t de viviendas unifamiliares aisladas}$$

8. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Así el valor de repercusión del suelo quedaría de la siguiente forma:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

8.1. Viviendas en edificio plurifamiliar

$$VRS = 942,13 \text{ €/m2t} / 1,30^* - 549,13 \text{ €/m2t} = \underline{175,59 \text{ €/m2t}}$$

(*) El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.2 establece con carácter general un valor de 1,40 para el coeficiente K que pondera la totalidad de gastos generales de la promoción: financiación, gestión, promoción y beneficio de la actividad de promoción inmobiliaria. Admitiendo su aumento o reducción hasta un mínimo del 1,20 para situaciones como:

“(…) construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona”

En este caso, y a la vista de la situación estancada del mercado inmobiliario en la zona, y considerando que el precio de venta es inferior al precio máximo para viviendas de protección oficial, se considera prudencial adoptar un coeficiente intermedio entre el general (1,40) y el mínimo (1,20).

8.2. Viviendas unifamiliares en fila o adosadas

$$\text{VRS} = 1.120,12 \text{ €/m}^2\text{t} / 1,30^* - 599,84 \text{ €/m}^2\text{t} = \underline{\underline{261,79 \text{ €/m}^2\text{t}}}$$

(*) El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.2 establece con carácter general un valor de 1,40 para el coeficiente K que pondera la totalidad de gastos generales de la promoción: financiación, gestión, promoción y beneficio de la actividad de promoción inmobiliaria. Admitiendo su aumento o reducción hasta un mínimo del 1,20 para situaciones como:

“(...) construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona”

En este caso, y a la vista de la situación estancada del mercado inmobiliario en la zona, y considerando que el precio de venta es inferior al precio máximo para viviendas de protección oficial, se considera prudencial adoptar un coeficiente intermedio entre el general (1,40) y el mínimo (1,20).

8.3. Viviendas unifamiliares aisladas

$$\text{VRS} = 1.390,03 \text{ €/m}^2\text{t} / 1,30^* - 783,88 \text{ €/m}^2\text{t} = \underline{\underline{285,37 \text{ €/m}^2\text{t}}}$$

(*) El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.2 establece con carácter general un valor de 1,40 para el coeficiente K que pondera la totalidad de gastos generales de la promoción: financiación, gestión, promoción y beneficio de la actividad de promoción inmobiliaria. Admitiendo su aumento o reducción hasta un mínimo del 1,20 para situaciones como:

“(...) construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona”

En este caso, y a la vista de la situación estancada del mercado inmobiliario en la zona, se considera prudencial adoptar un coeficiente intermedio entre el general (1,40) y el mínimo (1,20).

9. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO

Y el valor unitario del suelo se determina en virtud de lo que estipula el artículo 22.1 del RV 2011:

“ 1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.”

Por lo tanto, sacando factor común el aprovechamiento subjetivo y dejando dentro de los sumandos el porcentaje de edificación de cada tipología, tendríamos:

$$VS = 0,29450 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} (0,399477 \bullet 175,59 \text{ €/m}^2\text{t} + 0,287339 \bullet 261,79 \text{ €/m}^2\text{t} + 0,313184 \bullet 285,37 \text{ €/m}^2\text{t}) = \mathbf{69,13 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

Este valor, lógicamente, es el valor del suelo urbanizado al que se deberá deducir el coste unitario de urbanización.

Según el apartado 3 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, en caso de parcelas que no se encuentren urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

Vso = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes

Vs= valor del suelo urbanizado no edificado

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes

TLR = Tasa libre de riesgo, en tanto por uno

PR = Prima de riesgo, en tanto por uno

El coste total de urbanización según el proyecto de urbanización redactado y los gastos generales y técnicos de la actuación es de 10.846.758 €, pero teniendo en cuenta una posible baja en la licitación del 20%, resultaría un importe neto de 8.677.406 €.

Este coste total de urbanización, dividido entre los 338.394 m2 brutos del área reparcelable, da un coste unitario de urbanización de 25,64 €/m2s.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno. La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años = 0'196



PR = Prima de riesgo en tanto por uno. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales = 8

ANEXO IV
Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Luego el Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros es:

$$V_{So} = 69,13 \text{ €/m}^2 - ((25'64 \text{ €/m}^2 \times (1 + 0'196 + 0'08)) = \underline{\underline{36'41 \text{ €/m}^2}}$$

10. CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN DE LA PARCELA

A partir del valor unitario del suelo y teniendo en cuenta la superficie de la parcela se obtiene el valor de tasación.

A este valor de tasación se le suma el 5% de premio de afección en cumplimiento del artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Superficie parcela (m2)	Valor unitario (€/m2in)	Valor total (€)
3.271,00	36,41	119.097,11 €
Premio de afección	5%	5.954,86 €
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN		125.051,97 €

Asciende el valor total de expropiación de los 3.271,00 m2 de la parcela catastral 8300626YJ0880S0001OT, registral 11.544, ubicada dentro del sector residencial 2 "Calvari", a la expresada cantidad de **CIENTO VEINTICINCO MIL CINCUENTA Y UN euros con NOVENTA Y SIETE céntimos (125.051,97 €)**.

Para que conste y surta los efectos oportunos, en Riba-roja de Túria a la fecha de la firma electrónica."

TERCERO.- Notificar a los interesados, para que, en el plazo de diez días acepten o rechacen la valoración formulada por esta administración. Si transcurriesen los diez días y el propietario rechazase el precio señalado en la Hoja de Aprecio del Ayuntamiento, se remitirá el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Expropiación Forzosa.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y según el acuerdo 540/2019/AC adoptado por la Junta de Gobierno Local en fecha 11 de febrero de 2019, la arquitecta municipal D^a Ana Teresí Brisa formará parte como vocal del Jurado Provincial de Expropiación de Valencia para los expedientes de valoración de fincas en situación básica de suelo urbanizado y por lo tanto para este expediente si fuera preciso.

Audio: 03.mp3

Video: <http://videople.es/1566>

4.- 1937/2018/GEN, RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PAI DEL SECTOR "MASIA DE SAN RAFAEL"

Resolución de la adjudicación del PAI del Sector "Masía de San Rafael"

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 4 de marzo de 2004 la mercantil PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L. presenta escrito en el ayuntamiento comunicando el sometimiento a exposición pública del Programa de Actuación Integrada del Sector Masía de San Rafael.

SEGUNDO.- El 24 de marzo de 2004 se publica edicto en el DOGV nº 4,718 sobre exposición pública de dicho programa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

TERCERO.- Por acuerdo plenario de 31 de enero de 2.005 se acordó:

- Declarar que la Actuación Integrada "Masía de San Rafael" se desarrollará por gestión indirecta.
- Aprobar el PAI del sector Masía de San Rafael que consta de los siguientes documentos:
 - Programa de Actuación Integrada.
 - Plan Parcial.
 - Documento de Homologación.
 - Estudio de Impacto Ambiental.
 - Proyecto de Urbanización.

- Declarar seleccionado como urbanizador a la mercantil PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L.

El coste total del Programa se estableció en 1.960.909,00 € más IVA.-

CUARTO.- Dicho acuerdo de aprobación era provisional, puesto que la aprobación definitiva del instrumento de ordenación correspondía a la Comisión Territorial de Urbanismo por afectar a la ordenación estructural, y estaba condicionado al cumplimiento de diferentes actuaciones detalladas en el propio acuerdo en virtud del contenido de los informes técnicos.

QUINTO.- El 16 de febrero de 2005 se suscribió el correspondiente convenio urbanístico.

SEXTO.- La comisión territorial de urbanismo, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2011, acordó aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial Sector Masía de San Rafael, supeditando su publicación a la presentación de la ficha de planeamiento y gestión del sector incluyendo, entre otras, las siguientes condiciones de desarrollo: En el caso de que los Sectores 11 y 12 de Loriguilla, no se hubieran desarrollado antes de la puesta en servicio del Sector Masía de San Rafael, se procederá a ejecutar por parte de éste, los tramos de viales necesarios de dichos sectores para conectar con el vial del Sector I-10 que conecta con la CV-374, y participará en el reparto de cargas y actuaciones necesarias para mantener la funcionalidad de la carretera.

SÉPTIMO.- Por resolución de 1 de septiembre de 2011 del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial se consideran cumplidos los condicionados referidos anteriormente y se acuerda la publicación del acuerdo aprobatorio y de las normas urbanísticas.

OCTAVO.- Dicha publicación se produce en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 243 de 13 de octubre de 2011.

Dicha publicación convierte en definitiva la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector Masía de San Rafael, a favor de la mercantil Promociones Industriales Mafort S.L.

NOVENO.- En la Proposición Jurídico-Económica presentada por Promociones Industriales Mafort S.L., convenio urbanístico, punto 2, apartado 2.4.1, se establece un plazo de 4 meses para elaborar el Proyecto de Reparcelación, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el apartado 2.1 de convenio se establece un plazo total para llevar a cabo las actuaciones administrativas y finalizar las obras de urbanización de 22 meses, computados de igual forma.

Dicho Proyecto de Urbanización fue aprobado por acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2005, junto con el Programa de Actuación Integrada, pero dicha aprobación se debía entender provisional hasta la aprobación definitiva del instrumento de ordenación.

Así el cómputo de plazos, según el punto 2.2 del convenio será a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva del Programa y Proyecto de Urbanización, esto es el 14 de octubre de 2011.

DÉCIMO.- Por providencia de alcaldía de 22 de diciembre de 2011 se requirió al urbanizador para que, en el plazo máximo de dos meses practicara las comunicaciones previstas en el artículo 166 de la LUV y en el plazo de cuatro meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución presentara el Proyecto de Reparcelación para su sometimiento a información pública.

DECIMOPRIMERO.- El 6 de junio de 2012 el urbanizador comunica que está redactando el proyecto de reparcelación y que, con carácter previo, ha procedido a notificar a los propietarios afectados para que puedan optar por la modalidad de retribución que deseen.

El 8 de octubre de 2012 el urbanizador nos comunica la contestación de dos de los propietarios afectados indicando la modalidad de retribución elegida.

DECIMOSEGUNDO.- No consta ninguna otra actuación al respecto por parte del urbanizador.

DECIMOTERCERO.- No se han iniciado las obras de urbanización.

DECIMOCUARTO.- La mercantil se encuentra en fase de liquidación dentro del concurso de acreedores como así lo acredita el Certificado emitido por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia que obra en el expediente.

DECIMOQUINTO.- El 3 de marzo de 2017, D. Ángel González Sánchez presenta escrito en el que solicita la cesión de la condición de agente urbanizador acompañando la correspondiente escritura pública. No obstante en ese momento la mercantil PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT ya se encontraba en fase de liquidación en procedimiento concursal por lo que ya estaba incurso en causa automática de resolución no procediendo la cesión solicitada.

DECIMOSEXTO.- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 24 de julio de 2018 adoptó el siguiente acuerdo:

- Iniciar el expediente para la Resolución de oficio de la Adjudicación de la mercantil PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT, S.L. de la condición de urbanizador del sector Masía de San Rafael por encontrarse la mercantil en fase de liquidación en el Procedimiento Ordinario de Concurso de Acreedores nº 000376/2013 que se sigue en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Valencia
- Exigir a la mercantil la acreditación de la calificación del concurso, culpable o fortuito, a efectos de proceder, eventualmente, a la incautación del aval bancario por importe 159.225,81 € del Banco Español de Crédito, S.A., depositado como garantía definitiva del cumplimiento de las obligaciones como urbanizador.
- Dar trámite de audiencia por plazo de 20 días al urbanizador y, proponiendo la incautación del aval, a la entidad bancaria Banco Español de Crédito, S.A., como entidad adquirente de ésta
- Dar trámite de audiencia por plazo de 20 días a los afectados para que aleguen lo que a sus intereses convenga y manifiesten su voluntad de asumir la condición de urbanizadores en régimen de gestión de los propietarios, requiriéndoles, para el caso de que así sea, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 114 de la LOTUP.
- Concluida la tramitación anterior, si el contratista formula oposición, se elaborará el correspondiente informe jurídico y se solicitará Dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

DECIMOSÉPTIMO.- En cumplimiento de dicho acuerdo de Pleno se practicó el trámite de audiencia y se procedió a notificar a todos los propietarios así como al Banco Español de Crédito y al Agente Urbanizador. Durante el mismo se presentaron los siguientes escritos:

a) Escrito con registro de entrada nº 2018002797 de fecha 15 de octubre de 2018 presentado por D. Ángel González Sánchez en representación de INVERSIONES DOROMÍN, S.L. en el que manifiesta su voluntad de asumir la condición de urbanizadores en régimen de gestión de los propietarios, dentro del trámite de audiencia de 20 días, dado que consta recibí de la notificación el día 25 de septiembre de 2018.

b) Escrito con registro de entrada nº 2018002909 de fecha 23 de octubre de 2018 de PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT, S.L. en el que muestra su conformidad al acuerdo de Resolución de la condición de agente urbanizador y en el que acredita la calificación del concurso de acreedores como fortuita, adjuntando auto del juzgado de 26 de octubre de 2015, todo ello dentro del trámite de audiencia de 20 días, dado que consta recibí de la notificación el día 3 de octubre de 2018.

DECIMOCTAVO.- Visto el informe conjunto de la Arquitecta Municipal y la Secretaria General del Ayuntamiento, de fecha 2 de mayo de 2019.

DECIMONOVENO.- Visto el informe de intervención, de fecha 25 de abril de 2019, referente a la aportación económica Agente Urbanizador del Sector PAI Masía de San Rafael, en el que consta que tal aportación no se ha efectuado.

VEINTEAVO.- El artículo 113 de la LOTUP establece que la condición de urbanizador deberá ser asumida prioritariamente por la administración en régimen de gestión directa. Con independencia de lo regulado en la LOTUP desde la modificación introducida por la Ley 1/2019, el Ayuntamiento ha estado optando en los últimos años por esta opción de gestión, bien finalizando programas en los que los agentes urbanizaciones han incumplido, bien iniciando la gestión en nuevas unidades de ejecución.

En estos momentos, la capacidad de gestión municipal está sobrepasada, teniendo como puntos prioritarios de gestión directa la finalización de las Unidades de Ejecución Vella-4, Vella-6, Els Pous-6, así como la gestión desde inicio de las Unidades de Ejecución Santa Rosa 2, Casco 1, Casco 5, Els Pous 2 y Els Pous-3.

Por lo tanto, dada la importancia del desarrollo del sector que nos ocupa y la imposibilidad de gestión municipal y ante la solicitud con estructura de propiedad justificada se opta por la asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 14 votos a favor (6 PSOE, 2 Compromís, 1 EUPV, 2 de Ciudadanos y 3 de Riba-roja Puede) y 7 abstenciones del PP, acordó:

Primero.- Declarar la caducidad del expediente la Resolución de oficio de la Adjudicación a la mercantil PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L. de la condición de urbanizador del sector Masía de San Rafael iniciado por acuerdo de Pleno de fecha 30 de julio de 2018. Incorporando al nuevo expediente todos aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad.

Segundo.- Iniciar nuevo expediente para la Resolución de oficio de la Adjudicación a la mercantil PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L. de la condición de urbanizador del sector Masía de San Rafael por incumplimiento de sus obligaciones y falta de capacidad de obrar sobrevenida que comportará, eventualmente, la incautación del aval bancario por importe de 159.225,81 € del Banco Español de Crédito SA., depositado como garantía definitiva del cumplimiento de las obligaciones como urbanizador y la exigencia del cumplimiento de la aportación voluntaria prevista en la proposición jurídico económica.

Tercero.- Incorporar al nuevo expediente de Resolución los actos y trámites del expediente anterior en concreto el trámite de audiencia otorgado a los propietarios afectados para que aleguen lo que a sus intereses convenga y manifiesten su voluntad de asumir la condición de urbanizadores; así como lo manifestado por dichos propietarios y la documentación aportada por los mismos.

Cuarto.- Cuantificar la indemnización por los daños y perjuicios causados a este Ayuntamiento, según el por el incumplimiento culpable del urbanizador en un importe de 39.218,18 €, inferior al importe de la garantía definitiva prestada.

Quinto.- Dar trámite de audiencia por plazo de veinte días al urbanizador y, proponiendo la incautación del aval, a la entidad bancaria Banco Español de Crédito SA como entidad adquirente de ésta.

Sexto.- Requerir a la mercantil MAFORT, S.L. el depósito del importe de 180.000 € de aportación económica en virtud de la adjudicación como agente urbanizador del Sector Masía de San Rafael, conforme al convenio suscrito, imponiéndole el plazo previsto en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria para hacer efectiva dicha cantidad.

Séptimo.- Llevar a cabo todos los trámites que legalmente procedan para incautar el aval (Registro de avales núm. 0030 3298 16 0000539211) del BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., en concepto de GARANTÍA DEFINITIVA por importe de 159.225,81 € presentado por PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT, S.L., con CIF B-96.145.222, con fecha 12 de mayo de 2005.

Octavo.- Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Tesorería, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior del presente acuerdo.

Noveno.- Concluida la tramitación anterior, si el contratista formula oposición, se elaborará el correspondiente informe jurídico y se solicitará Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Audio: 04.mp3

Video: <http://videople.es/1567>

5.- 2637/2018/GEN, SOLICITUD DE INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN AV. AZORIN, 14, POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS EN PROINDIVISO HERMANOS RIBERA FACUNDO.

SOLICITUD DE INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN AV. AZORIN, 14, POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS EN PROINDIVISO HERMANOS RIBERA FACUNDO

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- D. Alberto Ribera Facundo, mediante escrito presentado el 15 de marzo de 2019 con registro de entrada nº 004763, como copropietario de la parcela catastral con referencia nº 9199608YJ0799N0001FA, y en representación del resto de copropietarios, solicita que el ayuntamiento proceda a iniciar el expediente de expropiación rogada de la referida parcela, situada en Av. Azorín nº 14, en el casco urbano del municipio de Riba-roja.

Adjunta a su solicitud autorización del resto de propietarios en proindiviso de la parcela, D^a Concepción Ribera Facundo, D. José Ribera Facundo y D^a M^a Pilar Ribera Facundo, para solicitar al ayuntamiento la expropiación por Ministerio de la Ley del solar situado en Av. Azorin, 14.

Segundo.- La solicitud presentada se acompaña de documento técnico de valoración de la finca, firmado por el arquitecto Juan José Gil Gimeno, por importe total de **105.067,28 €**, a razón de 240,98 €/m².

Tercero.- Visto el informe conjunto de la Secretaria General y de la Arquitecta Municipal, de fecha 26 de abril de 2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La situación urbanística de la parcela situada en Av. Azorín, 14, con referencia catastral nº 9199608YJ0799N0001FA, con una superficie según los datos catastrales de 436 m² es la de SUELO URBANO calificado como DOTACIONAL VIARIO, no estando incluido en ninguna unidad de ejecución pendiente de gestionar.

La parcela no está edificada ni se ha llevado a cabo ningún tipo de urbanización en la misma. Tampoco consta ningún expediente de reserva de aprovechamiento ni acta de ocupación ni cesión de los terrenos, puesto que la parcela no está efectivamente destinada al uso público dotacional viario al que se encuentra afecta.

Segundo.- El derecho a la expropiación rogada viene recogido en el artículo 104 de la LOTUP, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero.

Tercero.- Conforme al contenido del informe técnico-jurídico de fecha 26 de abril de 2019, procede el inicio del expediente de expropiación, por encontrarse dentro de los supuestos del apartado 1 del artículo 104 de la LOTUP. No obstante, a la vista de la Disposición Transitoria Undécima de la LOTUP **no procede** extender hoja de aprecio contradictoria por parte de este Ayuntamiento ni dirigir el expediente al Jurado Provincial de Expropiación, siendo que el plazo para la tramitación del expediente de justiprecio queda suspendido hasta el 31 de diciembre de 2020.

Cuarto.- En virtud del artículo 3.4 el Reglamento de Expropiación Forzosa, decreto de 26 de abril de 1957, corresponde al Ayuntamiento en pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

Por todo lo cual,

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por unanimidad acuerda:

Primero.- Estimar la solicitud de expropiación realizada por D. Alberto Ribera Facundo, D^a Concepción Ribera Facundo, D. José Ribera Facundo y D^a M^a Pilar Ribera Facundo respecto de la parcela catastral nº 9199608YJ0799N0001FA, sita en Av. Azorín nº 14, en el casco urbano del municipio.

Segundo.- Suspender el plazo para extender la hoja de aprecio contradictoria hasta el 31 de diciembre de 2020.

Tercero.- Notificar el acuerdo a los interesados.

Audio: 05.mp3

Video: <http://videople.es/1568>

6.- 2131/2019/GEN, CONSTRUCCION EN PIEDRA SECA, DECLARACION BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

DECLARAR LAS CONSTRUCCIONES EN PIEDRA SECA DE RIBA-ROJA DE TÚRIA COMO BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL).

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente de referencia que consta de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La geografía mediterránea, de escasa e irregular pluviometría y con un terreno constituido principalmente de caliza, muestra un paisaje pedregoso y árido, a primera vista imposible de dominar y cultivar.

En este escenario el agricultor ha de arrancar las capas calcáreas del terreno, almacenarlas y servirse de ellas para construir bancales, refugios y depósitos de agua. A este tipo de estructuras se las conoce popularmente como "construcciones en piedra seca", una técnica de construcción tradicional de transmisión oral e informal totalmente en desuso.

Esta técnica constructiva está considerada una bien cultural inmaterial por lo que es necesaria su puesta en valor y la conservación de las edificaciones

Actualmente estas construcciones tradicionales se mantienen en pie en las zonas rurales de nuestro municipio siendo imprescindible su protección, estudio y restauración para darlas a conocer a los habitantes del municipio y público general.

Segundo: Actualmente estas construcciones tradicionales se mantienen en pie en las zonas rurales de nuestro municipio siendo imprescindible su protección, estudio y restauración para darlas a conocer a los habitantes del municipio y público general.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO:

Marco legal

Justificación legal:

- Otorgada por la disposición quinta de la Ley Patrimonio Cultural Valenciano. Artículo 2 del Decreto del Consell 62/2011, de 20 de mayo.

- Categoría "patrimonio cultural del Agua" declarada por UNESCO. A través de la misma se pretende salvaguardar el patrimonio material e inmaterial relacionado con el uso del agua.

Nivel de protección: INTEGRAL. Artículos 184 y 185 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell y artículo 77 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Afecciones patrimoniales: Bien protegido dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria.

Usos propuestos:

- Destino público
- Actividades sociales, etnográficas, culturales y ambientales

Justificación y delimitación del entono de protección del bien: Según los artículos. 11 y 12 del Decreto del Consell por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local.

SEGUNDO: Por el departamento de Turismo y Patrimonio se ha tramitado el perceptivo expediente administrativo que consta de los siguientes documentos:

- . Informe Técnico
- . Fichas correspondientes a las construcciones en piedra seca
- . Petición Pleno

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por unanimidad acuerda:

PRIMERO: Actualizar el Catalogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos con el fin de adaptar las fichas y demás información a lo que dispone la legislación autonómica vigente.

SEGUNDO: Incorporar al Catalogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos, los siguientes bienes con la categoría de Bien de Relevancia Local (BRL):

CONSTRUCCIONES EN PIEDRA SECA DE RIBA=ROJA DE TURIA

TERCERO: Asumir el compromiso de adoptar cuantas medidas urbanísticas sean necesarias para conservar la integridad de los inmuebles que se incorporan y de sus valores culturales.

CUARTO: Solicitar de la Consellería de Cultura y competente en materia de conservación de patrimonio histórico que desista de incoar de oficio el procedimiento para la declaración de bienes de relevancia local los que se mencionan en el punto Segundo de este acuerdo.

QUINTO: Notificar a la citada Consellería la adopción del presente acuerdo a los efectos oportunos.

Audio: 06.mp3

Video: <http://videople.es/1569>

7.- 2160/2019/GEN, PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA A LA PROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PAI DE LA U.E. PACADAR

Propuesta de acuerdo relativa a la procedencia de la resolución de la adjudicación del PAI de la U.E. Pacadar

En relación al asunto de referencia, las funcionarias que suscriben tienen a bien emitir informe en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 10 de febrero de 2.005 se suscribió convenio urbanístico entre este Ayuntamiento y la mercantil PACADAR S.A.U. para trasladar las actividades industriales de esta mercantil fuera del ámbito del núcleo residencial de casco urbano cambiando la calificación del suelo de la zona que pasaría, así, a tener uso residencial.

SEGUNDO.- En el referido convenio se recogían una serie de obligaciones y actuaciones de las partes que se iniciaban con la tramitación y aprobación del Plan de Reforma Interior, cuya aprobación definitiva era condición inexcusable para que el convenio suscrito entrara plenamente en vigor.

TERCERO.- El instrumento de ordenación fue definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de abril de 2007 en la que aprueba la modificación del Plan General nº 12 UE PACADAR, supeditada al cumplimiento de determinadas condiciones que quedaron verificadas por Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de 25 de septiembre de 2.007.

CUARTO.- El proyecto de urbanización de la denominada U.E. PACADAR fue aprobado por Resolución de Alcaldía nº 851/2009, de 26 de marzo, supeditado al cumplimiento de determinados condicionantes que se declararon cumplidos por Resolución de Alcaldía nº 2765/2009, de 2 de octubre.

QUINTO.- El proyecto de reparcelación voluntaria de la UE PACADAR fue definitivamente aprobado por Resolución de Alcaldía nº 851/2009, de 26 de marzo, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad de Benaguacil el 10 de julio de 2009.

SEXTO.- El convenio suscrito se refería a la tramitación de un Programa de Actuación Integrada, si bien, en la tramitación del proyecto de reparcelación la mercantil PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO HABITAT S.L., que adquirió las propiedades de la mercantil PACADAR S.A.U. y se subrogó en sus derechos y obligaciones derivados del convenio, entendía que era suficiente un Programa de Actuación Aislada.

SÉPTIMO.- En cualquiera de los casos, hay que destacar que los derechos y obligaciones de las partes quedaron fijados con precisión en el convenio suscrito excepto en cuanto a la fijación de los plazos en los que la mercantil debía proceder a ejecutar la urbanización y entregar al Ayuntamiento las parcelas dotacionales y la parcela edificable urbanizadas y a entregar la planta baja de 2.000 m2 construidos a que también estaba obligada.

OCTAVO.- La obligación de las parcelas resultantes de la reparcelación de contribuir a las cargas de urbanización queda garantizada con la afección de las mismas y su constancia en el registro de la propiedad.

NOVENO.- En virtud del artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, "la afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección".

DECIMO.- Así pues, la afección constituida quedó caducada y sin efecto el pasado 10 de julio de 2.016 por imperativo legal.

DECIMOPRIMERO.- Por acuerdo plenario de 14 de diciembre de 2015 se requirió a PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO HABITAT S.L. para que:

- En el plazo máximo de un mes aportara un plan de trabajo que garantizara la completa urbanización de la UE PACADAR con anterioridad a la caducidad de la afección o, en el caso de que el plazo que estableciera fuera superior, que se comprometiera a constituir las garantías complementarias necesarias que garanticen el pago de la urbanización.
- Constituyera la garantía exigible en su condición de urbanizador de la actuación.
- Estableciera un plan de trabajo que fije los plazos para el cumplimiento de su obligación de entregar la planta baja de 2.000 m2 construidos al Ayuntamiento.

DECIMOSEGUNDO.- Este requerimiento fue contestado por METROPOLI BURJASSOT S.L., en escrito de 24 de febrero de 2.016, registro de entrada nº 002756. Esta mercantil, según aparece en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de 20 de marzo de 2014 (pag 13678) al número 127722, es resultado del cambio de denominación de PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO HABITAT S.L.

DECIMOTERCERO.- En dicho escrito, la mercantil ponía de manifiesto el cumplimiento por su parte de las obligaciones de:

- Traslado de la actividad de Pacadar y desalojo de los terrenos.
- Cesión de los terrenos relacionados en el anexo 6 del convenio a favor del Ayuntamiento (27.455,70 m2).
- Pago al Ayuntamiento de la compensación económica de 1.412.000 €

Reconociendo en este mismo escrito que está pendiente la ejecución de la urbanización y la entrega de la parcela edificable urbanizada y de la planta baja a favor del ayuntamiento (que denomina la mercantil como tercera fase).

DECIMOCUARTO.- Mediante auto de fecha 21 de septiembre de 2016 se declara en situación concursal a la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L. nombrando como Administrador concursal a Xavier Perna Bertran. Se acuerda la intervención por parte de la administración concursal de las facultades de administración sobre los bienes y derechos de la concursada.

DECIMOQUINTO.- Afirma la mercantil que (i) la no fijación de plazos precisos para el cumplimiento de las obligaciones no es casual sino que obedece a la situación del mercado inmobiliario en julio de 2.009; y que (ii) le sorprende este requerimiento cuando se han mantenido diversas reuniones con el Ayuntamiento para tratar el asunto e incluso proponer modificaciones de los usos aprobados en su día. Entendiendo con ello que (iii) *"el convenio ha sido cumplido hasta el momento presente sobradamente quedando pendiente (...) la llamada tercera fase, para su realización en cuanto las circunstancias mejoren y sea posible"*, añadiendo a modo de imposición (iv) *"y si llegáramos a un acuerdo con ese Ayuntamiento, en la modificación de los usos, previa su modificación y aprobación por los órganos competentes para ello"*.

(v) Considera que la caducidad de la afección de las parcelas con la carga urbanística producida por el transcurso de los 7 años de validez es ajena a su actuación para acabar manifestando, de forma genérica, que (vi) son los primeros interesados en poder terminar la urbanización en el momento en que sea posible.

DECIMOSEXTO.- Respecto a las afirmaciones que realiza la mercantil conviene decir que (i) en absoluto se puede reputar de intencionada la no fijación de plazos sino que, al contrario, es un olvido de las partes, probablemente porque, en el año 2.005 cuando se suscribió el convenio, que es cuando se fijaron las condiciones del desarrollo y se debió establecer el plazo oportuno (y no en el 2.009 a que se refiere la mercantil), estaba asumido por todos que el plazo iba a ser lo más rápido posible. (ii) No debe confundir la mercantil la flexibilidad mostrada por el ayuntamiento en la coyuntura económica e inmobiliaria actual, con la voluntad de que se cumpla el convenio suscrito en sus propios términos o con aquellas modificaciones que no perjudiquen al interés general. (iii) Siendo verdad que los hitos reseñados por la mercantil se han cumplido no se entiende porque dice que "sobradamente" cuando desde el año 2.013 ni siquiera paga los recibos de IBI y, fundamentalmente, no se puede aceptar que la finalización de la urbanización deba quedar suspendida *sine die*, hasta que la mercantil considere que las circunstancias han mejorado y ya le resulta posible acometerla. (iv) Resulta especialmente inadmisibles que, unilateralmente, la mercantil condicione esta finalización a que el ayuntamiento previamente apruebe una modificación de usos en la unidad de ejecución. En este sentido podemos afirmar que toda la normativa urbanística establece unos plazos máximos de ejecución de los programas como se establece en el punto veinteavo del presente informe.

(v) La caducidad en la afección urbanística se ha producido por la inactividad de la mercantil en su calidad de urbanizador. No tiene sentido escudarse en manifestaciones de registradores que aconsejen la implantación de algún sistema para prorrogar la duración máxima de la afección, la realidad es que el transcurso del plazo legal de 7 años ha provocado la caducidad de la misma, y el motivo no es otro que la inejecución de las obras de urbanización en plazo por parte de la mercantil.

(vi) No se puede cuantificar o verificar el interés de la mercantil por finalizar la actuación urbanística, la realidad es que, actuaciones que lo corroboren no ha llevado a cabo ninguna desde el año 2.010.

DECIMOSÉPTIMO.- La mercantil, al margen de realizar las alegaciones que han quedado contestadas anteriormente, se niega a cumplir los requerimientos del acuerdo plenario de 14 de diciembre de 2015, con lo cual, la actuación urbanística continúa paralizada.

DECIMOCTAVO.- Por acuerdo plenario de 15 de diciembre de 2.016 este Ayuntamiento acordó, entre otros, los siguientes puntos:

- Exigir a la mercantil METROPOLI BURJASSOT, S.L. el inicio de las obras de urbanización en el plazo de 6 meses desde esta fecha, conforme al plan de trabajo establecido.
- Requerir a la mercantil para que constituyera la garantía exigible de 337.675,83 € en su condición de urbanizador, así como garantía suficiente que avale la capacidad de la mercantil de cumplir con el Convenio a pesar de su situación concursal, con la advertencia de que la no constitución de la citada garantía podrá ser considerada causa de resolución del convenio en virtud de lo dispuesto en el artículo 112.8 TRLCAP.
- Requerir a la mercantil la constitución de garantías, reales o personales, en sustitución de la afección urbanística caducada por el transcurso del plazo legal, al objeto de garantizar el pago de las cuotas urbanísticas.
- Establecer, para el caso de incumplimiento total o parcial, las penalidades previstas en el TRLCAP de 0,12 € diarios por cada 601,01 € del precio de la urbanización dejado de ejecutar respecto de cada uno de los plazos parciales del plan de trabajo.
- Se exigía una indemnización por la falta de entrega de los 2.0000 m2 de planta baja local comercial por importe de 96.000 € anuales desde el 20 de abril de 2015 hasta la fecha de entrega de la misma al Ayuntamiento.
- Facultar expresamente a la Alcaldía para iniciar los expedientes de imposición de penalidades.

Dicho acuerdo fue notificado a la mercantil el 19 de enero de 2017, interponiendo ésta recurso de reposición que, por acuerdo plenario de 3 de abril de 2017 fue desestimado.

DECIMONOVENO.- Contra este acuerdo la mercantil interpuso recurso contencioso-administrativo solicitando y como medida cautelar, la suspensión de las penalidades impuestas en el acuerdo plenario. Primeramente se desestimó la medida cautelar solicitada y posteriormente el recurso contencioso fue igualmente desestimado íntegramente por sentencia número 292/18 de 15 de octubre de 2018 la cual ha devenido firme según comunicación del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 9 de Valencia de fecha 28 de enero de 2019. Dicha sentencia es firme.

VIGÉSIMO.- Mediante Resolución de Alcaldía nº 727/2019 de 8 de marzo de 2019 se resolvió, entre otros:

- Aprobar la indemnización por importe de 368.000 €; por los perjuicios causados al Ayuntamiento de Riba-roja de Turia por la mercantil METRÓPOLIS BURJASOT S.L. CIF: B-97344576 por la no entrega del local comercial
- Aprobar las penalidades en las que ha incurrido hasta la fecha de 1 de marzo de 2.019 la mercantil METRÓPOLIS BURJASOT S.L. CIF: B-97344576, por incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización valorados en 172.509,75 €.

- Exigir a la mercantil METRÓPOLIS BURJASOT S.L. CIF: B-97344576, el pago de ambos importes en concepto de indemnización y penalidades por incumplimiento de las exigencias impuestas por acuerdo plenario de 15 de diciembre de 2016; que ascienden a un montante total de 540.509,75 €.
- Reiterar a la mercantil el requerimiento para que constituya la garantía exigible de 337.675,83 € en su condición de urbanizador de la actuación en el plazo de un mes, así como garantía suficiente que avale la capacidad de la mercantil de cumplir el Convenio a pesar de su situación concursal.
- Advertir que, de conformidad con la legislación en materia de contratación del sector público y de la legislación urbanística, en caso de persistir la mercantil en sus incumplimientos el Ayuntamiento procederá a declarar caducado el Convenio y a resolver la adjudicación, extinguiendo los derechos derivados del mismo.

Se notifica la Resolución 727/2019 de 8 de marzo de 2019 a la mercantil METRÓPOLIS BURJASSOT, S.L. el 27 de marzo de 2019.

La mercantil METROPOLI BURJASSOT, S.L a fecha actual no ha cumplido con ninguno de los acuerdos notificados.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Por parte de METROPOLI BURJASSOT S.L. no se ha presentado garantía alguna tal y como se le requirió en diversas ocasiones. Advirtiéndole en el acuerdo de Pleno de fecha tres de abril de 2017 que en el supuesto de que no presentara garantía suficiente que avale la capacidad de la mercantil de cumplir el Convenio dada su situación concursal se iniciará el procedimiento de resolución del Convenio tal y como exige el artículo 112.8 del TRLCAP.

Visto el Informe conjunto de la Secretaria General y la Arquitecta Municipal obrante en el expediente del que se desprenden los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: La disposición Transitoria cuarta de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014 (LOTUPM), establece:

"Disposición Transitoria Cuarta. Programas aprobados

1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.

Segundo: Resulta pues aplicable, excepto en la necesidad de solicitar el dictamen del Consejo Superior de Territorio y urbanismo, modificado por la LOTUP, la **Ley 6/1994**, de 15 de noviembre, de

la Generalitat Valenciana, **Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU)**, que al respecto establece:

"Artículo 29. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Objeto y determinaciones.-

[...]

Art. 29.10)

[...]

El incumplimiento del plazo de ejecución de un programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio programa y ser, en casos graves, privado de su condición de urbanizador.

[...]

Art. 29.13) Otras incidencias

Las relaciones derivadas de la adjudicación del programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.

La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la actuación a las previsiones del [artículo 10](#). El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

Declarar, de conformidad con el referido dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones aisladas.

Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa cancelado, o

La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."

"Artículo 66.- Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.-

1. El Urbanizador será retribuido según dispone el artículo 29.9 y el propietario afectado por la Actuación puede cooperar con él conforme a dicho precepto. Las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

[...]

4. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

A) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

B) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos."

Tercero: Resulta aplicable la legislación en materia de contratación pública vigente en el momento de la adjudicación del PAI, esto es, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP)**. Esta normativa resulta de aplicación en la medida en que el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística dispone que *"las relaciones derivadas de la adjudicación del programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados."*

En La mercantil, en calidad de urbanizador de la unidad de ejecución debió haber prestado garantía definitiva del cumplimiento de sus obligaciones, por importe del 7% según la LRAU, del 10% según la LUV (después reducida al 5%) y del 5% del valor de las cargas de urbanización previstas según el artículo 151,2 de la LOTUP. Garantía que se debería haber constituido en cualquier caso antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Siendo las cargas de urbanización totales (sin IVA) de 5.581.418,61 €, y con IVA de 6.753.516,52 €, resulta exigible la constitución de una garantía por importe de 337.675,83 €.

A esta falta de garantía con respecto a la obligación de urbanizar hay que añadir la situación concursal en que se encuentra la mercantil que en virtud del citado Convenio ha de llevar a cabo dicha urbanización.

En este sentido la legislación contractual aplicable (el TRLCSP pero cuya regulación coincide con el vigente TRLCSP) establece en su artículo 111 b) que es causa de resolución del contrato la declaración de concurso.

A continuación el artículo 112 en sus apartados primero y segundo establece que:

*"1. La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, en su caso, mediante procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine.
2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato."*

Estableciendo en su apartado **séptimo** dicho artículo 112 que *"En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución"*.

Por lo tanto, se hace más necesaria que nunca la constitución de una garantía por parte de METROPOLI BURJASSOT tanto para garantizar la urbanización como para garantizar que a pesar de su situación concursal va a poder cumplir con lo conveniado.

El Ayuntamiento, una vez es conocedor de dicha situación concursal ha de actuar con diligencia en aras de proteger el interés público. En el supuesto que nos ocupa se ha acordado la intervención de la sociedad si bien conserva las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio que estará sujeto a la intervención concursal, mediante su autorización o conformidad. Ello supone que no se ha iniciado la fase de liquidación por lo que la resolución por parte de la Administración no sería automática pudiendo optar por la continuación si se prestan garantías suficientes o por la resolución si no se prestan tales garantías.

En este sentido cabe citar el dictamen 404/2010 de 29 de abril del Consejo de Estado en el que se establece que el concurso voluntario no constituía una causa automática de resolución contractual, pero que *"si no concurren suficientes garantías por parte de la empresa concursada, si cabe proceder a la resolución del contrato, puesto que la situación de concurso supone tal grado de duda y ensombrecimiento sobre la viabilidad de la empresa afectada que sólo cabe una decidida acción de afianzamiento y seguridad respecto a los contratos pendientes pueda garantizar con fuerza suficiente el interés público"*.

Y en base a estos fundamentos el Ayuntamiento le ha exigido al urbanizador la constitución de la garantía prevista en la legislación ante la situación concursal de la adjudicataria para garantizar el cumplimiento del Convenio. Dicha exigencia de garantía fue ratificada por el Juzgado número 9 de Valencia al desestimar íntegramente el recurso interpuesto por METROPOLI BURJASSOT que se oponía a la misma.

Cuarto: Y el Real Decreto 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

"Artículo 109 Procedimiento para la resolución de los contratos

1. La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, previa autorización, en el caso previsto en el último párrafo del artículo 12.2 de la Ley, del Consejo de Ministros, y cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Audiencia del contratista por plazo de diez días naturales, en el caso de propuesta de oficio.

b) Audiencia, en el mismo plazo anterior, del avalista o asegurador si se propone la incautación de la garantía.

c) Informe del Servicio Jurídico, salvo en los casos previstos en los artículos 41 y 96 de la Ley.

d) Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposición por parte del contratista.

2. Todos los trámites e informes preceptivos de los expedientes de resolución de los contratos se considerarán de urgencia y gozarán de preferencia para su despacho por el órgano correspondiente.

Quinto.- De acordarlo el órgano competente, la resolución de contrato se debe tramitar conforme a lo estipulado en el artículo 29.13 de la LRAU, artículo 96 del TRLCSP, artículo 109 del RGLCAP y con la particularidad que introduce la DT4ª.2 de la LOTUPM de que no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.

Sexto.- No habiéndose iniciado las obras, ni recaudado cuotas, no es necesaria la liquidación de saldos o compensación a los propietarios afectados.

El instrumento de ordenación fue definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de abril de 2007 en la que aprueba la modificación del Plan General nº 12 UE PACADAR, , supeditada al cumplimiento de determinadas condiciones que quedaron verificadas por Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de 25 de septiembre de 2007. El proyecto de urbanización de la denominada U.E. PACADAR fue aprobado por Resolución de Alcaldía nº 851/2009, de 26 de marzo, supeditado al cumplimiento de determinados condicionantes que se declararon cumplidos por Resolución de Alcaldía nº 2765/2009, de 2 de octubre. Así, resulta conveniente mantener los instrumentos de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización aprobados definitivamente, para que sirvan de base para una nueva programación, sin perjuicio de las modificaciones que en su momento sea procedente realizar en pro del interés general.

Y, en base a todo lo cual

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 14 votos a favor (6 PSOE, 2 Compromís, 1 EUPV, 2 de Ciudadanos y 3 de Riba-roja Puede) y 7 abstenciones del PP, acordó:

Primero: Iniciar expediente para la Resolución de oficio de la Adjudicación a la mercantil METRÓPOLIS BURJASOT S.L. de la condición de urbanizador de la U.E. PACADAR por incumplimiento de constitución de garantía suficiente al encontrarse en situación concursal.

Segundo: Declarar caducidad del programa de la UE Pacadar.

Tercero: Dar trámite de audiencia por plazo de veinte días al urbanizador para que se pronuncie sobre su conformidad u oposición, instándole a que de cuenta del mismo si así fuera necesario al Administrador Concursal Sr. Xavier Perna Bertran.

Cuarto: Dar cuenta al pleno del requerimiento realizado a la mercantil METRÓPOLI BURJASOT S.L. CIF: B-97344576, mediante Resolución de Alcaldía 727/2019 de 8 de marzo de 2019, sobre el pago de los importes en concepto de indemnización y penalidades por incumplimiento de las exigencias y que ascienden a un montante total de 540.509,75 €.

Quinto: Concluida la tramitación anterior, si el contratista formula oposición, se elaborará el correspondiente informe jurídico y se solicitará Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Sexto: En el supuesto de que se produjera la resolución definitiva del Convenio, en el ejercicio de su indelegable potestad de planeamiento, el Ayuntamiento se reserva el derecho de modificar la ordenación de la Unidad de Ejecución PACADAR en defensa del interés general.

Audio: 07.mp3

Video: <http://videople.es/1570>

8.- 2208/2019/GEN, MEMORIA ANUAL DE GESTIÓN Y RESULTADOS DE LA CONTRATACIÓN EN RIBA-ROJA DE TÚRIA.

Dación cuenta de la memoria anual de gestión y resultados de la contratación en Riba-roja de Túria.

Vistos los antecedentes obrantes en materia de contratación administrativa que constan de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En fecha 20 de febrero de 2017 la Junta de Gobierno Local aprobó el Plan de Perfeccionamiento en materia de contratación administrativa mediante el cual se fijaron cuatro grandes objetivos a conseguir:

1. Regularizar todos los contratos pendientes a los que hace referencia la Resolución nº228/2017 de 3 de febrero
2. Tramitar todos los contratos que requiera la actividad del Ayuntamiento tanto para cubrir nuevas necesidades de contratación como para renovar aquellos contratos que finalizan en el ejercicio 2017; (concretamente **32** contratos).
3. Seguir con la implantación de la Administración Electrónica y concretamente con la **licitación electrónica**, la cual se pretende implantar en breve.
4. Regular unas instrucciones de aplicación de cláusulas sociales así como la aplicación de las Directivas Europeas en materia de contratación.

Segundo.- El Ayuntamiento Pleno el 3 de abril de 2017 aprobó la implantación de la licitación electrónica para todos los contratos administrativos a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Tercero.- El 2 de octubre de 2017 se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el "Decálogo de medidas por una contratación transparente, abierta y eficiente" en donde se incluían medidas tales como el que las mesas de contratación estuvieran integradas solo por empleados públicos así como diversas medidas para incrementar la transparencia en la contratación.

Cuarto.- El 5 de febrero de 2018 se creó por acuerdo de Pleno la Oficina de Atención al Licitador.

Quinto.- El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 5 de marzo de 2018 aprobó la Instrucción 1/2018 de impulso de la contratación socialmente responsable, sostenible y de promoción de las PYMES.

Sexto.- Desde el pasado mes de mayo está en funcionamiento el Twitter @Riba licita desde el que se informa de todas las licitaciones, mesas de contratación que se retransmiten por streaming así como se facilita información y novedades legislativas en materia de contratación administrativa.

Séptimo.- En fecha 30 de julio de 2018 el Ayuntamiento en Pleno acordó la elaboración con carácter anual (comenzando en 2018) de una memoria de gestión de la contratación administrativa municipal.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- A nivel europeo, y sin perjuicio de antecedentes más remotos, debemos señalar la Directiva de Contratación Pública 2014/24/UE, aprobada por el Parlamento Europeo y el Consejo, que señala en su considerando nº 2 que "la contratación pública desempeña un papel clave en la Estrategia Europa 2020, siendo uno de 3 los instrumentos basados en el mercado que deben utilizarse para conseguir un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, garantizando al mismo tiempo un uso más eficiente de los fondos públicos, facilitando la participación de las pequeñas y medianas empresas en la contratación pública y permitiendo que los contratantes utilicen mejor la contratación pública en apoyo de objetivos sociales comunes".

SEGUNDO.- A nivel nacional hemos de tener en cuenta la nueva Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 en cuyo artículo primero se fijan como principios básicos que han de garantizarse en la contratación del sector público los de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos.

TERCERO.- Son muchos los pasos que se han ido dando en la línea de lo marcado por la nueva regulación contractual pero es importante que la evolución y mejora sea constante así como identificar las posibles dificultades o inconvenientes que puedan surgir para tratar de buscar soluciones a los mismos. Y tan importante como analizar resultados es dar cuenta de los mismos.

Es fundamental no pararse en la fijación de objetivos sino que se hace necesario analizar el cumplimiento de los mismos así como dar cuenta de dicha gestión al órgano de máxima representación política de la ciudadanía que es el Pleno.

- Es por ello que, con el objetivo de incorporar a la dinámica procedimental de este Ayuntamiento, un trámite anual en el que se de la máxima transparencia a todo lo actuado en materia contractual y con el objetivo de conseguir una transparencia 100% en materia de contratación en la que se publica:
- El día a día de los contratos administrativos: pliegos administrativos y técnicos, informe de necesidad, retransmisión por streaming de las mesas de contratación, acuerdos de adjudicación...etc.
- Los contratos que se pretenden realizar a través de la publicación del Plan de Contratación.
- Los contratos realizados a través de la publicación de la presente memoria.
- Reforzando dichas publicaciones con una red social específica en materia de contratación @Riba_licita.

En base a lo que antecede, se da cuenta al Pleno de la memoria de contratación del ejercicio 2018, que se publicará en la página web, en el Portal de Licitador para general conocimiento.

El Pleno se da por enterado.

Audio: 08.mp3

Video: <http://videople.es/1571>

9.- 19/2019/PGRU, PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PARTIDO POPULAR PARA LA INSTAURACIÓN DEL DEBATE ELECTORAL ANTE CONVOCATORIA DE ELECCIONES MUNICIPALES.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PARA LA INSTAURACIÓN DEL DEBATE ELECTORAL ANTE CONVOCATORIA DE ELECCIONES MUNICIPALES

El grupo municipal del Partido Popular, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Bases de Régimen Local y el Reglamento de Organización del Gobierno y de la administración del Ayuntamiento de Riba-Roja de Turia, presenta al Pleno de la Corporación la siguiente Propuesta de Resolución

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los debates municipales son un signo de normalidad democrática, de pluralidad política y de transparencia.

En ellos, los candidatos pueden confrontar ideas, propuestas y debatir sobre los grandes temas que más preocupan a los vecinos.

Los vecinos, pueden contrastar las diferentes propuestas de los candidatos y tomar la decisión tras oír a cada uno de los candidatos.

Hace 4 años, y con motivo de las elecciones municipales de 2015, el Ayuntamiento de Riba-roja, organizó el 1º debate electoral en nuestro municipio.

En breve, dará comienzo una nueva campaña municipal, y desde el Partido Popular, estamos convencidos, que un debate entre los candidatos a las elecciones municipales, puede contribuir de manera positiva a que los vecinos decidan qué proyecto quieren para los próximos 4 años.

Desconocemos, cual es la intención de la Administración local. No sabemos, si se tiene la intención de organizar un debate para las elecciones municipales, es por ello por lo que consideramos que sería positivo, regular un debate electoral para que, siempre que exista una convocatoria de elecciones municipales, se organice y celebre.

No es nuestra intención, regular por nosotros solos dicho debate, deberán ser todos los grupos municipales, quienes, en la próxima reunión con motivo de la convocatoria de elecciones, establezcan las normas para su celebración, fijando un día, lugar, horario, temas o bloques temáticos a debatir, tiempos para cada tema, así como el orden de intervención.

Por todo lo anteriormente expuesto:

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 19 votos a favor (6 PSOE, 2 Compromís, 1 EUPV, 7 del PP y 3 de Riba-roja Puede) y 2 abstenciones de Ciudadanos, acordó:

Primero.- La instauración del Debate Electoral municipal, que se celebrará cada 4 años, coincidiendo con la convocatoria de las elecciones municipales.

Segundo.- En las convocatorias de reuniones electorales, para el reparto de espacios, tiempos en radio y tv, etc, se incluirá la celebración del Debate Electoral municipal, y se fijaran las normas para su celebración.

Audio: 09.mp3

Video: <http://videople.es/1572>

10.- 18/2019/PGRU, PROPUESTA DE RESOLUCIÓN, RIBA-ROJA PUEDE, MOCIÓN PARA INCREMENTAR Y ADECUAR EL EQUIPAMIENTO DEL CUERPO DE VOLUNTARIOS DE PROTECCIÓN CIVIL DE RIBA-ROJA.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN. Moción para incrementar y adecuar el equipamiento del cuerpo de voluntarios de Protección Civil de Riba-roja.

El partido político Riba-roja Pot, de acuerdo con lo previsto en la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local y el Reglamento de Organización del Gobierno y de la administración del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, presenta al Pleno de la Corporación la siguiente Propuesta de Resolución:

La legislación española, en materia de protección civil, establece que las administraciones públicas promoverán y apoyarán la vinculación voluntaria y desinteresada de los ciudadanos a la Protección Civil.

Las Agrupaciones Locales de voluntarios de Protección Civil, son por tanto organizaciones de carácter altruista y solidario que canalizan y unen la voluntad participativa de los ciudadanos en las tareas de Protección Civil. Sus funciones se desarrollan en dos ámbitos:

- en la prevención colaborando en los estudios de riesgo de la localidad, preferentemente orientados en edificios, locales y establecimientos de pública concurrencia; colaborando y dando apoyo en la confección y divulgación de planes de autoprotección de dichos centros. Confeccionando y realizando campañas de información y divulgación a la población afectada por los distintos riesgos siguiendo el cumplimiento de las directrices dadas por el Ayuntamiento y participación en dispositivos operativos de carácter preventivo: grandes concentraciones, festejos, eventos, vigilancia forestal etc. Siempre coordinados con los servicios competentes que correspondan.
- En la intervención, como apoyo a los servicios operativos de emergencia a requerimiento de estos, colaborando en la atención a afectados: evacuación, albergue, abastecimiento, etc. Siempre coordinados por el servicio que corresponda.

La Ley 13/2010 de 23 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, en el Capítulo IV artículo 46, define el voluntariado de Protección Civil como "el conjunto de personas que libre y desinteresadamente se incorporen a entidades y organizaciones públicas o privadas sin ánimo de lucro cuyo fin sea la protección de las personas, los bienes y el medio ambiente, tanto en situaciones de grave riesgo, catástrofe y calamidad pública, como en accidentes graves, entendiéndose esta incorporación como expresión organizada de la solidaridad humana y medio significativo de la participación ciudadana en la vida comunitaria".

Es a cada Ayuntamiento a los que corresponde la creación de las Agrupaciones Locales de Voluntarios de Protección Civil y su encuadre orgánico y funcional en la unidad municipal de que dependen los servicios de protección civil o seguridad ciudadana.

Por este motivo la Generalitat Valenciana con fecha 28/07/2017, publicó el decreto por el que se establecían las subvenciones a los Ayuntamientos destinadas a financiar los gastos de equipamiento y seguros para aquellos que contaran con una agrupación local de voluntarios de protección civil. El Artículo 6 de este Decreto establece, al tratar el equipamiento, de forma detallada las piezas que deben componer dicho equipamiento.

La Agrupación Local de Riba-roja de Túria de Voluntarios de Protección Civil, no dispone del equipamiento que detalla el Decreto antes señalado y dispone de medios muy precarios para llevar a cabo su tarea en eventos locales (ejemplo cremà de las fallas)

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 13 votos a favor (1 EUPV, 2 de Ciudadanos, 7 del PP y 3 de Riba-roja Puede) y 8 en contra (6 PSOE y 2 Compromís), acordó:

- Que se dote a la Agrupación Local de Voluntarios de Protección del local del equipamiento y material que precisa para realizar su función, entre otros: un local base adecuado dotado de taquillas, ordenador y teléfono; emisoras que funciones correctamente; un equipo adicional de extinción de incendios completo así como uniformes renovados periódicamente.
- Que se solicite a la Generalitat Valenciana las subvenciones necesarias para llevar a cabo esta dotación.

Audio: 10.mp3

Video: <http://videople.es/1573>

11.- Dar cuenta de las Resoluciones de la número 0851/2019 a la 1270/2019

Se da cuenta de las resoluciones de esta Alcaldía comprensiva entre los número 0851/2019 a la 1270/2019

12.- Ruegos y Preguntas.

Se produjeron diversas intervenciones en el turno de ruegos y preguntas que se recogen en un archivo de audio anexo a la presente acta.

Audio: 12.mp3

Video: <http://videople.es/1574>

Y no habiendo otros asuntos que tratar por el Sr. Presidente se levantó la sesión siendo las 20:39 horas del mismo día de su iniciación.