



ACTA SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA PER L'AJUNTAMENT PLE
El dia 7 de maig de 2012.

Lloc: Saló de plens de l'AJUNTAMENT

Data: 7 de maig de 2012

Hora: 13:00

CARÀCTER DE LA SESSIÓ: Ordinària

Assistents:

ALCALDE-PRESIDENT

EL SENYOR FRANCISCO TARAZONA ZARAGOZÁ

REGIDORS ASSISTENTS:

El senyor Salvador Silvestre Larrea
La senyora María Isabel Delgado Vila
La senyora María José Ruiz Esteban
El senyor Javier Moreno Coll
La senyora María Cristina Vázquez Tarazona
La senyora Beatriz Córcoles Navarro
El senyor José Vicente Tarazona Campos
El senyor José Luis Folgado Correa
La senyora Raquel Argandoña López
El senyor Francisco José Ferrols Gimeno
El senyor Roberto Pascual Raga Gadea
La senyora Ana Luján Tarín
El senyor José Luis López Galdón
La senyora Silvia Guerrero Cánovas
El senyor José Ángel Hernández Carrizosa
La senyora Raquel Orellano Gómez
El senyor Rafael Gómez Sánchez
La senyora Carmen Folgado Teresí
El senyor Rafael Gómez Muñoz
El senyor Bernat García Sevilla

Regidors/s'absents:

Cap

Secretària
Senyora Nieves Barrachina Lemos.

En la vila de Ribarroja del Turia, província de València, en el Saló de Plens de l'Ajuntament, el dia 7 de maig de 2012, sent les 13:00 hores, es van reunir, en primera convocatòria, els senyors regidors indicats havent-hi excusat la seua assistència els igualment



marginats, tot això sota la presidència del sr. alcalde, el senyor Francisco Tarazona Zaragoza, assistit de la secretària, senyora Nieves Barrachina Lemos.

Declarat obert l'acte per la presidència, es passa a l'estudi i acord dels assumptes consignats en l'Orde del Dia.

PRIMER.- APROVACIÓ ACTES ANTERIORS.

1r APROVACIÓ DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ANTERIOR

Actes de data 30 de març i de 2 d'abril.

I no havent-hi més observacions i sotmés a votació les actes referenciades van ser aprovades per unanimitat de tots els seus membres assistents que conformen la majoria absoluta del nombre legal de membres i amb els vots favorables dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, els srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández i Gómez, del PSOE, els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, el sr. García, de Coalició Compromís, i el sr. alcalde.

2. PART RESOLUTÒRIA

2.1 PROPOSTA D'ACORD.

2n DICTAMEN RELATIU A L'APROVACIÓ DE L'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ PARCEL·LA PER A EXECUTAR OBRA ESPAI LLIURE MÉS AUDITORI A L'AIRE LLIURE FASE I

Vist l'Acord de data 9 de gener de 2012 de necessitat ocupació en què s'aprovava definitivament la relació de béns i drets afectats per l'expedient d'expropiació d'una parcel·la per a l'execució de l'obra "ESPAI LLIURE MÉS AUDITORI A L'AIRE LLIURE, FASE I".

Donada la necessitat tramitació individualitzada del present expedient de fixació de preu just amb la sra. Cristina Bodí Ruíz i Angels Bodí Ruíz sobre la **Parcel·la de carrer Barranc de les Monges 23 del cadastre d'urbana d'esta població, referència cadastral número 8905107YJ0880D0001PX.**

Vist l'escrit presentat per la sra. Cristina Bodí Ruíz i Angels Bodí Ruíz el 12 d'abril de 2012 amb número de R.E. 5109 en este Ajuntament per mitjà del qual, fora de termini i sense estar avalada per la firma d'un pèrit, tal com estableix en el seu art. 29.2 de la Llei d'Expropiació Forçosa, traslladen el full d'apreuament formulat com a propietari de la referida parcel·la en la qual estima una valoració de 28.742,85€.

Vist l'informe de l'arquitecte municipal de data 17 d'abril de 2012 en relació a la valoració de l'esmentada parcel·la.

El Ple, per majoria absoluta del nombre legal de membres i amb el vot favorable dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, el sr. García, de Coalició Compromís, i el sr. alcalde, i amb el vot en contra dels srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández i Gómez, del PSOE i els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, va adoptar l'acord següent:

PRIMER. Rebutjar el Full d'apreuament formulada per les propietàries en data 12 d'abril de 2012, en la que establia el preu de la **Parcel·la de carrer Barranc de les Monges, 23 del cadastre d'urbana d'esta població, referència cadastral número**



8905107YJ0880D0001PX en 28.742,85€, per considerar excessiva esta quantitat basant-se en l'informe de l'arquitecte municipal de data 17 d'abril del 2012, que es transcriu a continuació:

“ASUNTO: HOJA DE APRECIO APORTADA POR LAS PROPIETARIAS EN EL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA DE D^a CRISTINA Y D^a ANGELS BODÍ RUIZ.

*Visto el escrito presentado por D^a Cristina y D^a Angels Bodí Ruíz (propietarias), el 12 de abril de 2012 con registro de entrada número 005109, en el que rechaza la Hoja de Aprecio ofrecida por el Ayuntamiento y acompaña su propia Hoja de Aprecio, el arquitecto municipal que suscribe tiene a bien **INFORMAR:***

Primero: *El escrito se presenta fuera del plazo concedido de veinte días.*

Segundo: *La Hoja de Aprecio aportada no está avalada por la firma de un perito. En el documento figura como redactor IBELA ARQUITECTURA S.L.P. (n^o Colegiado COACV 9861), sin que se identifique ni firme el técnico correspondiente.*

Tercero: *Respecto al contenido de la Hoja de Aprecio:*

1) *Manifiesta el técnico que el grado de urbanización es completo.*

Pero esta urbanización se ejecuta precisamente ahora por el Ayuntamiento con el proyecto que justifica la expropiación de la parcela.

2) *Manifiesta que la tipología de viviendas en el entorno inmediato es de viviendas unifamiliares y adosadas de planta baja y 2 plantas altas destinadas a viviendas (se adjunta reportaje fotográfico).*

Sin embargo, no acompaña el reportaje fotográfico y, además, es incierto que las viviendas del entorno sean de tres plantas ni que sean, en parte, adosadas.

3) *Manifiesta que la parcela tiene una construcción consolidada que forma parte de una vivienda.*

Es incierto que esta parcela, que dispone de un cerramiento precario, forme parte de ninguna vivienda.

4) *Le atribuye a la parcela un aprovechamiento de 3m²/m²s justificándolo por la proximidad con el suelo residencial urbano y asimilándolo a la edificabilidad que para él le confiere el Plan General.*

No tiene en cuenta que el artículo 2.a) del Título II del Plan General de Ribarroja establece para el suelo dotacional, no incluido en unidades de ejecución un aprovechamiento, a efectos de su valoración de 1 m²/m²s.

Hay que tener en cuenta que un suelo dotacional no incluido en unidades de ejecución es un suelo que, excepcionalmente, no ha sido obtenido en un proceso de gestión urbanística cuando se ha generado suelo edificable. Si a todo el suelo se le confiere el valor de suelo ya



edificable y urbanizado sería imposible obtener a cargo de los propietarios el suelo rotacional y costear la urbanización.

Por lo tanto la consideración de que el suelo destinado a vial tiene una edificabilidad de 3m²/m²s como el suelo residencial finalista, además de no estar contemplado así en el Plan General carece de toda lógica.

- 5) *Establece un coste de construcción en base a los módulos vigentes del Colegio Oficial de la Comunidad Valenciana.*

Sin embargo es necesario ajustar esta valoración al precio de mercado. La publicación del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia "Guía Básica para la Redacción del Proyecto de Reparcelación" de D. Rafael Dura Melis y D. José Antonio Payá Gasent, establece en su capítulo 7 "Valoración del Suelo" que esta actualización se puede cifrar en un 20%.

- 6) *El técnico valora el suelo por el método residual y, además, le suma el valor de la construcción.*

Sin embargo, el artículo 24 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto 2/2008, que regula la valoración del suelo urbanizado establece dos alternativas:

- a) *Tasación conjunta de suelo y edificación por el método de comparación aplicado exclusivamente a la construcción ya realizada.*
- b) *El determinado por el método residual aplicado exclusivamente al suelo, sin la consideración de la edificación existente o construcción ya realizada.*

Por lo tanto, no tiene respaldo legal sumar el valor de la construcción al valor calculado del suelo.

1 Conclusión:

En definitiva, si la tasación aportada tuviera en cuenta la edificabilidad que, a efectos de valoración, se le debe atribuir a la parcela en virtud de lo recogido en el vigente Plan General, ajustara los costes de edificación desde los módulos del Colegio Territorial de Arquitectos hasta los valores reales de mercado y no añadiera, por carecer de fundamento legal, el valor de la construcción, llegaría a un valor de tasación muy similar al que se establece en la hoja de aprecio municipal.

Cuarto: *A la vista de todo lo cual procede informar desfavorablemente la hoja de aprecio aportada por las propietarias y proponer su desestimación.*

Quinto: *Procede al mismo tiempo reiterar la hoja de aprecio formulada al inicio del procedimiento y que se reproduce a continuación:*

HOJA DE APRECIO:

1) Parcela afectada:



DESCRIPCIÓN.- Parcela urbana conformada por dos porciones diferentes: 42,14 m² de cueva en sótano ubicada en las traseras de las viviendas de la calle del Nord y 41,86 m² de corral descubierto (se acompañan fotos explicativas).

TÍTULO.- La adquirieron D^a Cristina Bodí Ruíz y D^a Angels Bodí Ruíz, transmitida por Vicente Pedrós Jarabe y otros, en escritura otorgada ante el Notario D. Manuel Cerdá García del Moral, bajo el número 587 de su protocolo, el año 2.008, según la cual se procedió a inmatricular el inmueble conforme a la certificación catastral obtenida.

INSCRIPCIÓN: No consta.

CARGAS: No constan.

CATASTRO: Se corresponde con la **Parcela de calle Barranco de las Monjas 23 del catastro de urbana de esta población**, referencia catastral número **8905107YJ0880D0001PX** (se acompaña ficha catastral).

Por error, la superficie del corral, por tener una cubierta parcial con elementos precarios más propios de chabolas que de auténticas edificaciones, aparece en catastro como edificación en Planta Baja.

2) Superficie a expropiar:

La porción de la parcela afectada por el proyecto de ejecución de "Espacio Libre más Auditorio al Aire Libre, fase 1" se corresponde con el corral descrito anteriormente (se acompaña plano explicativo):

Calle	Nº	Finca registral	Titular	Superficie a expropiar
Barranco de las Monjas	23	----	Cristina y Angels Boda Ruíz	41,86 m ²

3) Situación urbanística de los terrenos afectados:

Según el Plan General vigente los terrenos (tanto los afectados por la expropiación como el resto) están clasificados como Suelo Urbano y Calificados como Vial Público.

4) Criterio de valoración según la legislación vigente:

Según se establece en la Disposición Transitoria 3^a de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y en la Disposición Transitoria 3^a del Real Decreto Legislativo 2/2008, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, las reglas de valoración contenidas en estas Leyes son aplicables a todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007.

En este caso la valoración debe hacerse a esta fecha de inicio del expediente de justiprecio según el artículo 21.2, estando la fijación del mismo dentro del ámbito de valoraciones de la Ley 8/2007 según el artículo 21.1.

En su artículo 12 establece dos situaciones básicas del suelo a efectos de su valoración: suelo rural o suelo urbanizado.



Aclarando en el punto 3 que “Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población...”

*Si bien, la parcela que nos ocupa no tiene urbanización completa ejecutada, por su proximidad al casco urbano y por la posibilidad de completar la urbanización y conectar los servicios, consideramos que se trata de una situación de **suelo urbanizado** a efectos de su valoración.*

5) Método de cálculo:

Tratándose de suelo urbanizado el artículo 24 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.

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.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.”

En el caso que nos ocupa nos encontraríamos ante el supuesto del punto 1 pues lo edificado además de estar fuera de ordenación por ser manifiestamente incompatible con las determinaciones del vigente Plan General, es prácticamente ruinoso.

No obstante el tratamiento contemplado en el punto 2, letra a), de valoración conjunta por el método de comparación de la edificación y el suelo en su uso actual de “corral” no resulta posible por no encontrar en el mercado ninguna muestra equiparable para comparar. Por otra parte el valor de un inmueble de estas características, sobre el cual no se puede autorizar ninguna actividad y cuya calidad constructiva es la de una simple chabola, siempre es inferior al valor del suelo determinado por el método residual.



Así pues el método de cálculo sería el residual estático aplicado exclusivamente al suelo.

6) Cálculo del valor del Suelo Urbanizado:

Según el vigente Plan General la clasificación del Suelo es la de suelo Urbano y la calificación la de Viario Público.

Al respecto de la edificabilidad que se le debe considerar a este suelo a efectos de su valoración, el artículo 2.a) del Título II del Plan General de Ribarroja, que regula la valoración del suelo urbano, establece que “el aprovechamiento a tener en cuenta en los suelos destinados a *Sistemas Generales* adscritos a suelo urbano, y en *dotaciones locales*, en los casos en que no se hallen incluidos en unidades de ejecución, a los efectos de su valoración y atribución de aprovechamiento en actuaciones asistemáticas, es de un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado, referido al uso predominante en el polígono fiscal en que resulte incluido”.

Por lo tanto, a efectos de su valoración, el uso considerado a dichos terrenos debe ser el residencial y su edificabilidad de 1 m²/m²s.

El valor catastral, que para el conjunto de la parcela de 84 m² es de 2.750,20 €, no refleja fielmente el valor real actual de mercado, y sería siempre desfavorable para el propietario.

Y, en virtud de todo esto se procede a efectuar la valoración por el método residual estático de la siguiente forma:

Partiendo del precio de venta medio en el mercado del tipo de construcción previsto descontando el valor de la construcción, el beneficio industrial del promotor y los costes de promoción, llegaremos al valor de repercusión de la edificabilidad.

A partir de éste, y teniendo en cuenta el aprovechamiento previsto, llegaremos al valor del suelo urbanizado.

A partir de estos valores unitarios se llega al valor total del inmueble.

Precio de venta del producto inmobiliario (Pv): Valor medio de venta de viviendas en suelo urbanizado en zonas de estas características.

Pv = 1.175 €/m²

Coste de Ejecución Material: Tomaremos como base un precio de 635 €/m² para una vivienda media.

Em = 635 €/m²

Beneficio del Constructor: Se estima en un 15% del coste de ejecución: 0,15 x 635

Bc = 95,25 €/m²

Valor de la construcción: Será la suma de los dos anteriores:

Vc = 730,25 €/m²



Costes de promoción: Incluyendo honorarios de proyectos, tasas, publicidad, etc se pueden estimar en un 30% del coste de ejecución material: $0,3 \times 635 \text{ €/m}^2$

$C_p = 190,50 \text{ €/m}^2$

Beneficio industrial del promotor: Es aproximadamente el 15% del valor de venta considerado: $0,15 \times 1.175$

$B_i = 176,25 \text{ €/m}^2$

Valor unitario de repercusión del suelo: Con todo lo expuesto el valor de repercusión del suelo sería:

$$V_r = P_v - B_i - V_c - C_p = 1.175 - 176,25 - 730,25 - 190,50 = 78,00 \text{ €/m}^2.$$

Valor total del inmueble: A partir del valor unitario de repercusión del suelo, teniendo en cuenta la edificabilidad y la superficie del solar obtendremos el valor total del inmueble:

$$\text{Valor unitario del Suelo} = 78,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 78,00 \text{ €/m}^2\text{s}$$

$$\text{Valor total del inmueble} = 41,86 \text{ m}^2\text{s} \times 78 \text{ €/m}^2\text{s} = 3.265,08 \text{ €}.$$

Asciende el valor de los 41,86 m² correspondientes al corral de la parcela sita en el **Barranco de las Monjas número 23**, con referencia catastral **8905107YJ0880D0001PX**, a la cantidad de **TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO euros con OCHO céntimos**.

7) Cálculo del valor total de expropiación:

A partir del valor unitario del suelo y teniendo en cuenta la superficie a expropiar se obtiene el valor de tasación del suelo. A este valor no se le suma por lo expuesto en el punto 6 anterior el valor de la edificación, ni se le resta coste de urbanización pendiente.

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:

Concepto	Unidades	Valor unitario (€/m²)	Valor total (€)
Corral	41,86	78,00	
Premio de afección		5%	
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN			

Asciende el valor total de expropiación de los 41,86 m² incluidos en la referida parcela de D^a Cristina y D^a Angels Boda Ruiz, a la expresada cantidad de **TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO euros con TREINTA Y TRES céntimos (3.428,33 €)**.

Para conste y surta los efectos oportunos, en Ribarroja del Turia a 17 de abril de 2.012.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"



SEGUNDO. Formular Hoja de Aprecio municipal, a la vista del precio formulado por los Servicios Técnicos Municipales en los siguientes términos:

HOJA DE APRECIO:

1) Parcela afectada:

DESCRIPCIÓN.- Parcela urbana conformada por dos porciones diferentes: 42,14 m² de cueva en sótano ubicada en las traseras de las viviendas de la calle del Nord y 41,86 m² de corral descubierto (se acompañan fotos explicativas).

TÍTULO.- La adquirieron D^a Cristina Bodí Ruíz y D^a Angels Bodí Ruíz, transmitida por Vicente Pedrós Jarabu y otros, en escritura otorgada ante el Notario D. Manuel Cerdá García del Moral, bajo el número 587 de su protocolo, el año 2.008, según la cual se procedió a inmatricular el inmueble conforme a la certificación catastral obtenida.

INSCRIPCIÓN: No consta.

CARGAS: No constan.

CATASTRO: Se corresponde con la **Parcela de calle Barranco de las Monjas 23 del catastro de urbana de esta población**, referencia catastral número **8905107YJ0880D0001PX** (se acompaña ficha catastral).

Por error, la superficie del corral, por tener una cubierta parcial con elementos precarios más propios de chabolas que de auténticas edificaciones, aparece en catastro como edificación en Planta Baja.

2) Superficie a expropiar:

La porción de la parcela afectada por el proyecto de ejecución de "Espacio Libre más Auditorio al Aire Libre, fase 1" se corresponde con el corral descrito anteriormente (se acompaña plano explicativo):

Calle	Nº	Finca registral	Titular	Superficie a expropiar
Barranco de las Monjas	23	----	Cristina y Angels Bodí Ruíz	41,86 m ²

3) Situación urbanística de los terrenos afectados:

Según el Plan General vigente los terrenos (tanto los afectados por la expropiación como el resto) están clasificados como Suelo Urbano y Calificados como Vial Público.

4) Criterio de valoración según la legislación vigente:

Según se establece en la Disposición Transitoria 3^a de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y en la Disposición Transitoria 3^a del Real Decreto Legislativo 2/2008, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, las reglas de valoración contenidas en estas Leyes son aplicables



a todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007.

En este caso la valoración debe hacerse a esta fecha de inicio del expediente de justiprecio según el artículo 21.2, estando la fijación del mismo dentro del ámbito de valoraciones de la Ley 8/2007 según el artículo 21.1.

En su artículo 12 establece dos situaciones básicas del suelo a efectos de su valoración: suelo rural o suelo urbanizado.

Aclarando en el punto 3 que “Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población...”

*Si bien, la parcela que nos ocupa no tiene urbanización completa ejecutada, por su proximidad al casco urbano y por la posibilidad de completar la urbanización y conectar los servicios, consideramos que se trata de una situación de **suelo urbanizado** a efectos de su valoración.*

5) Método de cálculo:

Tratándose de suelo urbanizado el artículo 24 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.

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.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.”

En el caso que nos ocupa nos encontraríamos ante el supuesto del punto 1 pues lo edificado además de estar fuera de ordenación por ser manifiestamente incompatible con las determinaciones del vigente Plan General, es prácticamente ruinoso.



No obstante el tratamiento contemplado en el punto 2, letra a), de valoración conjunta por el método de comparación de la edificación y el suelo en su uso actual de "corral" no resulta posible por no encontrar en el mercado ninguna muestra equiparable para comparar. Por otra parte el valor de un inmueble de estas características, sobre el cual no se puede autorizar ninguna actividad y cuya calidad constructiva es la de una simple chabola, siempre es inferior al valor del suelo determinado por el método residual.

Así pues el método de cálculo sería el residual estático aplicado exclusivamente al suelo.

6) Cálculo del valor del Suelo Urbanizado:

Según el vigente Plan General la clasificación del Suelo es la de suelo Urbano y la calificación la de Viario Público.

Al respecto de la edificabilidad que se le debe considerar a este suelo a efectos de su valoración, el artículo 2.a) del Título II del Plan General de Ribarroja, que regula la valoración del suelo urbano, establece que "el aprovechamiento a tener en cuenta en los suelos destinados a *Sistemas Generales* adscritos a suelo urbano, y en *dotaciones locales*, en los casos en que no se hallen incluidos en unidades de ejecución, a los efectos de su valoración y atribución de aprovechamiento en actuaciones asistemáticas, es de un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado, referido al uso predominante en el polígono fiscal en que resulte incluido".

Por lo tanto, a efectos de su valoración, el uso considerado a dichos terrenos debe ser el residencial y su edificabilidad de 1 m²/m²s.

El valor catastral, que para el conjunto de la parcela de 84 m² es de 2.750,20 €, no refleja fielmente el valor real actual de mercado, y sería siempre desfavorable para el propietario.

Y, en virtud de todo esto se procede a efectuar la valoración por el método residual estático de la siguiente forma:

Partiendo del precio de venta medio en el mercado del tipo de construcción previsto descontando el valor de la construcción, el beneficio industrial del promotor y los costes de promoción, llegaremos al valor de repercusión de la edificabilidad.

A partir de éste, y teniendo en cuenta el aprovechamiento previsto, llegaremos al valor del suelo urbanizado.

A partir de estos valores unitarios se llega al valor total del inmueble.

Precio de venta del producto inmobiliario (Pv): Valor medio de venta de viviendas en suelo urbanizado en zonas de estas características.

Pv = 1.175 €/m²

Coste de Ejecución Material: Tomaremos como base un precio de 635 €/m² para una vivienda media.

Em = 635 €/m²

Beneficio del Constructor: Se estima en un 15% del coste de ejecución: 0,15 x 635



$$Bc = 95,25 \text{ €/m}^2$$

Valor de la construcción: Será la suma de los dos anteriores:

$$Vc = 730,25 \text{ €/m}^2$$

Costes de promoción: Incluyendo honorarios de proyectos, tasas, publicidad, etc se pueden estimar en un 30% del coste de ejecución material: $0,3 \times 635 \text{ €/m}^2$

$$Cp = 190,50 \text{ €/m}^2$$

Beneficio industrial del promotor: Es aproximadamente el 15% del valor de venta considerado: $0,15 \times 1.175$

$$Bi = 176,25 \text{ €/m}^2$$

Valor unitario de repercusión del suelo: Con todo lo expuesto el valor de repercusión del suelo sería:

$$Vr = Pv - Bi - Vc - Cp = 1.175 - 176,25 - 730,25 - 190,50 = 78,00 \text{ €/m}^2$$

Valor total del inmueble: A partir del valor unitario de repercusión del suelo, teniendo en cuenta la edificabilidad y la superficie del solar obtendremos el valor total del inmueble:

$$\text{Valor unitario del Suelo} = 78,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 78,00 \text{ €/m}^2\text{s}$$

$$\text{Valor total del inmueble} = 41,86 \text{ m}^2\text{s} \times 78 \text{ €/m}^2\text{s} = 3.265,08 \text{ €}$$

Asciende el valor de los 41,86 m² correspondientes al corral de la parcela sita en el **Barranco de las Monjas número 23**, con referencia catastral **8905107YJ0880D0001PX**, a la cantidad de **TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO euros con OCHO céntimos**.

7) Cálculo del valor total de expropiación:

A partir del valor unitario del suelo y teniendo en cuenta la superficie a expropiar se obtiene el valor de tasación del suelo. A este valor no se le suma por lo expuesto en el punto 6 anterior el valor de la edificación, ni se le resta coste de urbanización pendiente.

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:

Concepto	Unidades	Valor unitario (€/m ²)	Valor total (€)
Corral	41,86	78,00	
Premio de afección		5%	
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN			

Asciende el valor total de expropiación de los 41,86 m² incluidos en la referida parcela de D^a Cristina y D^a Angels Bodí Ruíz, a la expresada cantidad de **TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO euros con TREINTA Y TRES céntimos (3.428,33 €)**.



URBANISME I INFRAESTRUCTURES.

DICTAMEN RELATIU A LA MOCIÓ PSPV-PSOE AL PLE SOBRE L'ADEQUACIÓ DE LA CARRETERA RIBA-ROJA – L'ELIANA.

El sr. alcalde passa la paraula al portaveu del Partit Socialista perquè done lectura a la moció que diu el següent:

MOCIÓN AL PLENO SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA CARRETERA RIBA-ROJA – L'ELIANA.

Exposición de motivos:

A día de hoy, la carretera Riba-roja – L'Eliana soporta un tráfico rodado importante en ambas direcciones, especialmente de los vecinos de la Zona Norte de Riba-roja y de otras poblaciones que vienen al casco urbano o a sus centros de trabajo en los polígonos industriales, así como de los vecinos del casco urbano de Riba-roja que por uno u otro motivo se desplazan a la Zona Norte o a l'Eliana.

Esta carretera lleva muchos años sin un mantenimiento ni una mejora del firme.

La seguridad de los ciudadanos que utilizan esta carretera debe ser prioritaria, como no puede ser de otra forma, tanto para la Diputación de Valencia como para el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria.

El Ple, per unanimitat de tots els seus membres assistents que conformen la majoria absoluta del nombre legal de membres i amb els vots favorables dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, els srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández i Gómez, del PSOE, els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, el sr. García de Coalició Compromís i el sr. alcalde.

- 1- Sol·licitar a la Diputació de València, en la part en què siga competent (CV-336), que realitze i execute el projecte de millora d'esta via i que subvencione la part del mateix que corresponga a l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, execució de les rotondes del pont del riu i del Molinet.

MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I FALLES.

DICTAMEN RELATIU MOCIÓ PSPV-PSOE AL PLE SOBRE LA NETEJA DELS BARRANCS DE LA PEDRERA, DE PORXINOS I DELS MOROS.-

El sr. alcalde passa la paraula al portaveu del Partit Socialista Obrer Espanyol perquè done lectura a la Moció que diu el següent:

MOCIÓ AL PLE SOBRE LA NETEJA DELS BARRANCS DE LA PEDRERA, DE PORXINOS I DELS MOROS.

Exposición de motius:



La neteja dels nostres barrancs és una competència exclusiva de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, la finalitat principal de la qual és que aquests puguen complir amb la seua funció de drenatge del terme municipal, especialment quan es produeixen les pluges intenses tan característiques del clima mediterrani, per a d'aquesta manera evitar possibles inundacions, danys materials i personals en la nostra localitat.

Dos d'aquests barrancs esmentats que discorren per dins del casc urbà (Moros i Porxinos) i l'altre (la Pedrera) al costat de la urbanització Masia de Traver, estan a dia d'avui saturats de vegetació i de brossa, com podem comprovar amb el reportatge fotogràfic que adjuntem a aquesta moció. Aquesta situació, portem patint-la durant prou de temps. A més suposa un taponament d'aquests cursos d'aigües torrencials que poden ocasionar problemes importants, tal com ja hem indicat.

Per aquest motiu el Grup Municipal Socialista sol·licita al Ple l'adopció del següent acord:

- 1- Realitzar un examen exhaustiu sobre l'estat dels nostres barrancs, perquè servisca de base a un pla que tinga com a finalitat el sanejament i neteja de la nostra xarxa de drenatge municipal.*
- 2- Prioritzar l'estudi i les actuacions en aquelles canalitzacions que conflueixen en els nuclis urbans, com a element preventiu i previ a la temporada de pluges.*
- 3- Instar a la Confederació Hidrogràfica del Xúquer perquè procedisca a executar la neteja i sanejament d'aquests barrancs.*

Sotmés a votació de la moció no prospere per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació i amb el vot en contra dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, i el sr. alcalde, i amb el vot a favor dels srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano i Gómez, del PSOE, i els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, i el sr. García de Coalició Compromís.

HISENDA, SANITAT I MITJANS DE COMUNICACIÓ

DICTAMEN RELATIU A LA MOCIÓ EUPV EN CONTRA DE L'AMNISTIA FISCAL.-

El sr. alcalde passa la paraula a la portaveu d'Esquerra Unida perquè de lectura a la Moció que diu el següent:

Na. Carmen Folgado Teresí, i Rafael Gómez Muñoz, del Grup Municipal d'EUPV en l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, eleven al Ple de la Corporació, per al seu debat la següent

MOCIÓ REBUIG A L'AMNISTIA FISCAL

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'executiu del Partit Popular al Estat Espanyol, ha presentat els comptes per al 2012, uns pressupostos amb retalls i una amnistia fiscal.

En el capítol de rendes i dividendes, el Govern introdueix també, via Reial Decret Llei, diverses mesures de caràcter excepcional per afavorir l'atracció de rendes i contribuir també a la consolidació fiscal. Així es fixa un gravamen específic del 8% per als dividendes o participacions de font estrangera derivats de la mateixa font que es repatrien fins el 31 de desembre de 2012.



A més a més, s'aplica un gravamen especial d'atracció de rendes no declarades. És a dir, una amnistia fiscal per a defraudadors. Hisenda endurirà el règim tributari en 2013, però amb anterioritat permetrà una regularització extraordinària de capitals, previ pagament d'un gravamen complementari del 10% de l'import dels béns i drets aflorats. Els contribuents podran presentar una declaració confidencial per regularitzar la seua situació tributària. El termini de presentació finalitza el 30 de novembre.

Açò significa que els qui tinguen béns o capitals no declarats, podran regularitzar la situació de forma confidencial i pagant un tipus únic del 10%. Segons el PP, amb aquesta mesura excepcional, pretenen recaptar 2500 milions d'euros, perquè pensen que afloraran els capitals ocultes.

En realitat, aquests pressupostos violen l'article 31 de la Constitució Espanyola:

"1. Tots contribuiran al sosteniment de les despeses públiques d'acord amb la seua capacitat econòmica mitjançant un sistema tributari just inspirat en els principis d'igualtat i progressivitat que, en cap cas, tindrà abast confiscador".

Ens trobem davant de regals fiscals per a una minoria privilegiada, per als defraudadors, i sofriment per a la majoria ja que als que paguen impostos se'ls puguen, i als que no els paguen se'ls perdonen. La fórmula suposa un greuge comparatiu per als contribuents que compleixen, als que es grava fins el 52% en el IRPF, mentre que els defraudadors podran pagar un 10% i evitar recàrrecs i sancions.

El que ha demostrat el ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, Cristóbal Montoro, es que no té cap voluntat política per lluitar contra l'immens frau fiscal.

Aquest pressupost sols afavoreix als que defrauden, deteriora l'economia, aguditza la recessió, destrueix ocupació i deteriora els serveis públics, i tot açò sense garantir que es complirà l'objectiu final de deixar el dèficit públic en el 5'3% a final d'any, com exigeix Brussel·les.

A més a més, segons les xifres dels tècnics d'Hisenda, el frau arriba als 66.000 milions d'euros anuals en les grans empreses i 33.000 milions en altres operacions amb diners negre.

Continua existint una desigualtat amb la tributació de les empreses perquè malgrat els canvis anunciats les grans empreses continuaran pagant un 16'3%, mentre que la resta tributen al 22% i les xicotetes al 20%. Si s'haguera posat un 35% l'impost de Societat a les empreses que facturen més d'un milió d'euros es recaptarien més de 13.000€ milions, més que tots els ingressos extra plantejats pel Govern.

Des de el nostre grup polític, pensem que la política de reducció del dèficit, es incorrecta e injusta, per que incideix una vegada mes, en:

- *Retallar les despeses, en lloc d'incrementar els ingressos.*
- *Socialitza les pèrdues, carregant encara mes als treballadors i als contribuents legals.*

Per tot això demanem al Ple, els següents

ACORDS:



1.- *L'Ajuntament de Riba-roja de Túria exigeix al Govern que retire aquesta Amnistia Fiscal i que s'aplique una contribució fiscal similar a la de la Zona Euro.*

2.- *L'Ajuntament de Riba-roja de Túria demana que es presente un recurs d'inconstitucionalitat contra l'amnistia fiscal aprovada en aquest Reial Decret Llei 12/2012.*

3.- *Donar trasllat dels acords:*

- *A la presidència del Govern.*
- *Al Ministre d'Hisenda i Administracions Públiques.*
- *Als grups parlamentaris del Congrés dels diputats i del Senat.*
- *Al defensor del poble.*

Sotmés a votació de la moció no prospere per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació i amb el vot en contra dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, i el sr. alcalde, i amb el vot a favor dels srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano i Gómez, del PSOE, i els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, i l'abstenció del sr. García, de Coalició Compromís.

VIA PÚBLICA I OBRA EN VIA PÚBLICA, ACTIVITATS, POLÍGONS, INDUSTRIALS I FESTES.

DICTAMEN RELATIU A LA MOCIÓ EUPV SOBRE LA UTILITZACIÓ DEL MOBILIARI I ELS ESPAIS PÚBLICS MUNICIPALS.-

El sr. alcalde passa la paraula a la portaveu d'Esquerra Unida perquè done lectura a la Moció que diu el següent:

Na. Carmen Folgado Teresí, i Rafael Gómez Muñoz, del Grup Municipal d'EUPV en l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, eleven al Ple de la Corporació, per al seu debat la següent

MOCIÓ UTILITZACIÓ DEL MOBILIARI I ELS ESPAIS PÚBLICS MUNICIPALS

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El mobiliari municipal i els espais públics componen una part fonamental del nostre patrimoni local, i constituïxen els bens i llocs on conviuen i ens relacionem ciutadans i ciutadanes.

Així mateix son el reflex de la nostra educació per a la convivència comú el espill on es veu el grau de civisme d'una societat o d'un poble.

Al igual que a les nostres cases, tot allò que utilitzem acaba per trencar-se i al final es te que subsituir però també es de veres que mes voltes del que desitgem, la utilització de lo públic es fa sense tindre amb compte el cost econòmic que al final es te que repercuteix via serveis públics, finançats amb impostos i taxes.



En aquest sentit, tos i totes som conscients que al final d'un acte públic, es deixa una petjada principalment ecològica en funció de la quantitat de gent que participa, però també som conscients que no en totes les societats i cultures, te la mateixa repercussió.

La nostra cultura popular no ajuda molt i en les festes i actes socials estem acostumbrats a patir actes incívics vandàlics, que desgraciadament assolim com a normals.

Per això es important fer l'esforç possible per canviar aquesta situació i racionalitzar els usos costums del mobiliari i dels espais públics, disminuint conseqüentment les despeses municipals en aquest sentit.

Nosaltres pensem que l'article 13 de la Ordenança Municipal de Neteja Viaria, es insuficient per a revertir aquesta situació que ens dona vergonya, i a pesar de que som coneixedors de l'esforç que fa l'Ajuntament per mantindre net els espais públics com per eixample el "Parc Municipal del Riu", creguem que es necessari i just implicar a tots i totes. No es tracta de tindre un bon servei de neteja, es tracta de no embrutar allò que no es necessari. Si la papelerera està plena no hi ha paperera no te lògica tirar el fem a terra. (La responsabilitat davant del residu, la te qui la genera).

Des de el nostre grup, entenent que la educació cívica, es prioritària mes que mai, per mantindre l'equilibri necessari, entre el mobiliari i espais públics municipals ficats al servei dels ciutadans i ciutadanes, i el cost que representa per al pressupost local.

Pensem que la línia a seguir per elevar el nivell de civisme i responsabilitat davant lo públic, te que ser pro activa mes que coactiva, encaminada a educar mes que a sancionar.

Per tot això demanem al Ple, els següents

ACORDS:

1.- L'Ajuntament de Riba-roja de Túria, farà una campanya d'educació i sensibilització per una convivència cívica i de respecte al patrimoni públic.

2.- L'Ajuntament de Riba-roja de Túria, elaborará i aprovará una ordenança que regule l'ús i la protecció del nostre mobiliari local, espais, edificis, jardins i parcs públics.

3.- Que les sancions que contemplem a l'ordenança siguen encaminades fonamentalment a l'educació comunitària, i a substituir el ben trencat, pagant necessàriament amb treballs comunitari, (neteja principalment), no en diners.

4.- L'Ajuntament de Riba-roja de Túria, farà publicitat de les normes d'utilització i de obligada convivència, amb les mesures adoptades per educar i sancionar als/les usuaris infractors/es o incívics/ques.

5.- Informar, formar i donar instruccions al cos de policia local, als/les tècnics i empleats municipals per complir i fer complir les ordenances municipals.

Sotmés a votació de la moció no prospere per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació i amb el vot en contra dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, i el sr. alcalde, i amb el vot



a favor dels srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano i Gómez, del PSOE, i els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, i el sr. García de Coalició Compromís.

OCTAU. DICTAMEN RELATIU A LA MOCIÓ DEL PP DE FELICITACIÓ ALUMNE DE DANSA.-

El sr. alcalde dóna lectura a la Moció que diu el següent:

MOCIÓN AL PLENO SOBRE FELICITACIÓN SERGI MARTINEZ, ALUMNO DEL CONSERVATORIO PROFESIONAL MUNICIPAL DE DANZA DE RIBARROJA DEL TURIA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Sergi Martínez Castelló, alumno de 4º curso de Enseñanzas Profesionales de Danza Clásica del Conservatorio Profesional Municipal de Danza de Ribarroja del Turia, ha participado en el prestigioso XI Concurso internacional de Danza Ciudad de Torrelavega, celebrado los días 30, 31 de marzo y 1 de abril del 2012 en el Teatro Municipal Concha Espina de Torrelavega, en Cantabria, obteniendo el 3er premio de la categoría individual Júnior Clásico (Juvenil, de 14 a 17 años).

Este concurso tiene como principal finalidad el fomento de la Danza Clásica entre los jóvenes que se están formando en las diferentes instituciones de Danza existentes, así como el acercamiento entre las distintas Escuelas y Conservatorios de Danza, por lo que el jurado del concurso ha valorado para conceder los premios la presencia, la ejecución técnica, la interpretación artística, musicalidad, así como otras cualidades imprescindibles para el desarrollo futuro del bailarín.

Sergi Martínez fue galardonado con el tercer premio de su categoría por edad así como con una beca para un año de asistencia al Conservatorio Superior de Danza de Madrid, con la interpretación de una variación de repertorio clásico y otra de carácter libre de neoclásico.

El prestigio de este concurso radica en que diferentes participantes en ediciones anteriores han llegado a ser en la actualidad bailarines de grandes compañías como el Ballet de San Francisco, New Cork City Ballet, English Nacional Ballet, Het Nacional Ballet, Ballet de Birmingham, Ballet de la Ópera de Toulouse, Ballet de Ángel Corella, Santamaría Compañía de Danza y otros más.

El Ple, per unanimitat de tots els seus membres assistents que conformen la majoria absoluta del nombre legal de membres i amb els vots favorables dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, els srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández i Gómez, del PSOE, els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, el sr. García, de Coalició Compromís, i el sr. alcalde, va adoptar l'acord següent:

Primer.- Felicitar l'alumne Sergi Martínez, per l'esforç, treball i premi obtingut en el Concurs de Torrelavega i al professorat del centre per la labor realitzada en la preparació de l'alumne i en pro de la dansa.

Segon.- Traslladar l'acord a l'alumne i al Conservatori Professional Municipal de Dansa de Riba-roja del Túria.



NOVÉ.- DICTAMEN RELATIU A LA MOCIÓ DEL PP DE FELICITACIÓ BANDA UNIÓ MUSICAL.-

El sr. alcalde dóna lectura a la Moció que diu el següent:

MOCIÓN AL PLENO SOBRE FELICITACIÓN A LA BANDA SINFÓNICA UNIÓN MUSICAL DE RIBARROJA DEL TURIA POR SU PARTICIPACIÓN EN EL VI CERTAMEN INTERNACIONAL VILLA DE LA SENIA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Banda Sinfónica Unión Musical de Ribarroja del Turia ha participado en el VI Certamen Internacional Villa de la Senia.

Nuestra Banda Unión Musical representa gran parte de la base cultural que nace los propios Ribarrojenses.

Participar en un Certamen de estas características comporta trabajo, esfuerzo y sacrificio de muchas personas.

Director, directiva, músicos, padres, socios, estrecha colaboración con el Conservatorio Municipal, hace que día a día nuestra Banda avance.

El Ple, per unanimitat de tots els seus membres assistents que conformen la majoria absoluta del nombre legal de membres i amb els vots favorables dels srs. Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña i Ferriols, del PP, els srs. Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández i Gómez, del PSOE, els srs. Folgado i Gómez, d'EUPV, el sr. García, de Coalició Compromís, i el sr. alcalde, va adoptar l'acord següent:

Primer.- Felicitar a la Societat de la Banda Simfònica Unió Musical de Riba-roja del Túria (director, directiva i músics) pel 1r premi obtingut en el VI Certamen Internacional Vila de la Sénia.

Segon.- Traslladar l'acord adoptat a la directiva de la Banda Simfònica Unió Musical de Riba-roja del Túria perquè faça extensiu el mateix al director i músics.

PART DE CONTROL I SEGUIMENT DELS ÒRGANS DE GOVERN.

DONAR COMPTE RESOLUCIONS DE L'ALCALDIA de la 1055 a la 1407/2012

Pel sr. alcalde es va donar compte de les resolucions de la 1055 a la 1407/2012.

PRECS I PREGUNTES

I NO HAVENT-HI MÉS ASSUMPTES QUE TRACTAR PEL SR. PRESIDENT S'ALÇA LA SESSIÓ SENT LES 14:50 HORES QUE COM A SECRETÀRIA DONE FE.