



**AJUNTAMENT *de*
RIBA-ROJA DE TÚRIA**

ACTA SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA PER L'AJUNTAMENT PLE EL DIA 13 de maig de 2019

Lloc: Saló d'Actes de l'Ajuntament

Data: 13 de maig de 2019

Hora: 17.30

CARÀCTER DE LA SESSIÓ: ORDINÀRIA

ASSISTENTS:

ALCALDE-PRESIDENT: ROBERTO RAGA GADEA

REGIDORS ASSISTENTS:

Pspv-Psoe	Partit Popular	Ciutadans
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

Regidors absents: Cap

Actua com a Secretària: Ylenia Díaz Morán

En la vila de Riba-roja de Túria, província de València, en el Saló d'Actes de l'Ajuntament, el dia 13 de maig de 2019, sent les 17.30 hores, es van reunir en primera convocatòria els senyors regidors indicats, havent excusat la seua assistència els igualment marginats. Tot això sota la Presidència del Sr. Alcalde Robert Raga Gadea, assistit de la Secretària Ylenia Díaz Morán.

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

1.- Aprovació actes anteriors de dates 08/04/2019, 17/04/2019 i 27/04/2019.

Acta núm. 5, convocatòria ORDINÀRIA de data 08/04/2019.

Acta núm. 6, convocatòria EXTRAORDINÀRIA de data 17/04/2019,

Acta núm. 7, convocatòria EXTRAORDINÀRIA de data 27/04/2019,

Comença el Sr. Alcalde preguntant si algun membre de la corporació ha de fer alguna observació a les actes referenciades. No havent-hi observacions i sotmeses a votació, van ser aprovades per unanimitat

2.- 1680/2019/GEN, CTTO. 11/2019 - INICI CONTRACTE DE SERVEI DE COL·LABORACIÓ EN LA GESTIÓ TRIBUTÀRIA, CENSAL, INSPECTORA I RECAPTATÒRIA DE L'AJUNTAMENT PER PROCEDIMENT OBERT, MILLOR RELACIÓ QUALITAT-PREU, DIVERSOS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ, SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA.

Assumpte: Inicie contracte de servei de col·laboració en la gestió tributària, censal, inspectora i recaptatòria de l'Ajuntament per procediment obert, millor relació qualitat-preu, diversos criteris d'adjudicació, subjecte a regulació harmonitzada.

Vistos els documents obrants en l'expedient de referència que consta dels següents

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Per part del departament de Gestió Tributària s'ha emés memòria justificativa de la necessitat de contractar el servei de referència establint-se en el mateix que "El Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març estableix en el seu article 12.1 el següent: "La gestió, liquidació, inspecció i recaptació, dels tributs locals es realitzarà d'acord amb el previngut en la Llei General Tributària i en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en les disposicions dictades per al seu desenvolupament."

El Reglament General de Recaptació de 29 de juliol de 2005, estableix en el seu article 8 que correspon a les entitats locals la recaptació dels deutes la gestió dels quals tinguen atribuïda i es durà a terme directament per les entitats locals.

Referent a això l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, duu a terme directament la recaptació dels deutes i la inspecció tributària, a través d'una Unitat Administrativa de Recaptació (UAR) que només consta de la Recaptadora Municipal i una Administrativa; aquest fet, addicionat al fet que el volum d'ingressos que anualment es gestionen supera els 16.000.000.- Euros; fa necessari contractar una empresa que col·labore en els serveis complementaris al funcionament dels òrgans de recaptació especialment en el tramite executiu; així com en determinats procediments de la recaptació voluntària i d'inspecció tributària."

Segon.- Respecte de la durada, en la memòria justificativa i informe de necessitat es proposa un contracte de llarga durada.

Tercer.- Es justifica que el valor estimat anual del contracte ascendeix a 213.211,59.-euros (IVA no inclòs).

Quart.- El contracte no es dividirà en lots atés que "Segons l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permeten, haurà de preveure's la realització independent de cadascuna de les seues parts mitjançant la seua divisió en lots.

En el contracte del servei de col·laboració en la gestió tributària, censal, inspectora i recaptatòria de l'Ajuntament de Riba-roja en si mateix no és susceptible de dividir-lo en lots atés que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultarà la correcta execució del mateix des del punt de vista tècnic i en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions, qüestió que podria veure's impossibilitada per la seua divisió en lots i execució per una pluralitat de contractistes diferents."

Cinqué.- Així mateix, la falta de mitjans queda acreditada en la memòria inicial, tal com s'indica en l'antecedent primer del present acord.

Sisé.- Respecte de la durada, en la memòria inicial es proposa que la durada del contracte siga la mes extensa possible segons el tipus de contracte que s'establisca, donada compte la complexitat i diversitat del servei, per la qual cosa sent un contracte de serveis i de conformitat amb l'art. 29.4 els serveis de prestació successiva tindran un termini màxim de durada de cinc anys, incloent les possibles pròrrogues.

FONAMENTS DE DRET.

PRIMER.- L'article 28 de la LCSP-2017 estableix que "1. Les entitats del sector públic no podran celebrar altres contractes que aquells que siguin necessaris per al compliment i realització de les seues finalitats institucionals. A aquest efecte, la naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per a satisfer-les, quan s'adjudique per un procediment obert, restringit o negociat sense publicitat, han de ser determinades amb precisió, deixant constància d'això en la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seua adjudicació.

2. Les entitats del sector públic vetllaran per l'eficiència i el manteniment dels termes acordats en l'execució dels processos de contractació pública, afavoriran l'agilitat de tràmits, valoraran la incorporació de consideracions socials, mediambientals i d'innovació com a aspectes positius en els procediments de contractació pública i promouran la participació de la petita i mitjana empresa i l'accés sense cost a la informació, en els termes previstos en la present Llei."

SEGON.- Que l'art. 116 de la LCSP-2017 regula la iniciació i contingut de l'expedient de contractació, establint que la celebració de contractes per part de les Administracions Públiques requerirà la prèvia tramitació del corresponent expedient, que s'iniciarà per l'òrgan de contractació motivant la necessitat

del contracte en els termes previstos en l'article 28 de la citada Llei i que haurà de ser publicat en el perfil de contractant.

A l'expedient s'incorporaran el plec de clàusules administratives particulars i el de prescripcions tècniques que hagen de regir el contracte, així com el certificat d'existència de crèdit o document que legalment li substituïska, i la fiscalització prèvia de la Intervenció.

TERCER.- La Disposició addicional tercera de la LCSP-2017 en el seu apartat huité estableix que "serà preceptiu l'informe jurídic del Secretari en l'aprovació d'expedients de contractació, modificació de contractes, revisió de preus, pròrroques, manteniment de l'equilibri econòmic, interpretació i resolució de contractes".

QUART.- Així mateix en l'apartat tercer de la Disposició addicional tercera de la LCSP-2017 s'estableix que "els actes de fiscalització s'exerceixen per l'òrgan Interventor de l'Entitat Local."

CINQUÉ.- L'article 117 de la LCSP-2017 estableix que "completat l'expedient de contractació, es dictarà resolució motivada per l'òrgan de contractació aprovant el mateix i disposant l'obertura del procediment d'adjudicació. Aquesta resolució implicarà també l'aprovació de la despesa, la qual haurà de ser objecte de publicació en el perfil de contractant".

SISÉ.- De conformitat amb la Disposició Addicional Segona correspon a l'Alcalde les competències com a òrgan de contractació respecte d'aquest contracte per no superar el seu import el 10 per 100 dels recursos ordinaris del pressupost. Ni en qualsevol cas, la quantia de sis milions d'euros, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seua durada no siga superior a quatre anys, eventuais pròrroques incloses sempre que l'import acumulat de totes les seues anualitats no supere ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 9 vots a favor (6 PSOE, 2 Compromís i 1 EUPV) 5 en contra (2 de Ciutadans i 3 de Riba-roja Pot) i 7 abstencions del PP, va acordar:

PRIMER.- Iniciar expedient de contracte de servei de col·laboració en la gestió tributària, censal, inspectora i recaptatòria de l'Ajuntament per procediment obert, millor relació qualitat-preu, diversos criteris d'adjudicació, subjecte a regulació harmonitzada.

SEGON.- Establir una durada del contracte de quatre anys amb opció a una prorroga d'un any, atesa la consideració de la memòria justificativa sent, per tant, el valor estimat del contracte 1.066.057,95 euros.

TERCER.- Sol·licitar a Intervenció el corresponent certificat d'existència de crèdit per import d'1.289.930,12.-euros (IVA inclòs).

QUART.- Sol·licitar al Departament de Gestió Tributària (Tresoreria) el Plec de Prescripcions Tècniques que regirà el contracte.

CINQUÉ.- Sol·licitar al Departament de Contractació l'elaboració del Plec de Clàusules Administratives Particulars que regiran el present procediment.

SISÉ.- Sol·licitar a la Secretària General i a la Intervenció que emeten els preceptius Informes assenyalats ut supra.

SETÉ.- Una vegada incorporats tots els documents indicats a l'expedient procedisca's a la seua tramitació.

HUITÉ.- Publicar en el perfil del contractant la memòria justificativa del contracte conforme preveu l'article 63.3 a) de la LCSP-2017 en el moment de la convocatòria de la licitació.

Àudio: 02.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1565>

3.- 11/2019/GEN, Acord relatiu a l'inici Expedient preu just Germans. Tarazona Gines.

ASSUMPTE: EXPEDIENT DE PREU JUST DE LA FINCA REGISTRAL 11544, PROPIETAT DE JOSE MARIA TARAZONA GINÉS I ELISA TARAZONA GINÉS, AFECTADA PER LA CONSTRUCCIÓ DEL CAMP DE FUTBOL MUNICIPAL.

Vistos els antecedents obrants en l'expedient de referència que compta amb els següents:

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Mitjançant Acta de Cessió d'Ús de Terrenys, de data 28 de gener de 1998, D^a Elisa Ginés Oltra va autoritzar l'Ajuntament de Riba-roja a disposar del lliure ús de 3.271 m2 aproximadament dels terrenys de la finca registral 11544, per a construcció d'un camp de futbol, reservant-se els drets d'aprofitament urbanístic en el Sector Urbanitzable Calvari.

Segon.- En sessió plenària de data 14 de gener de 2019 es va acordar l'inici de l'expedient de fixació del preu just de la finca registral núm. 11544, els titulars del qual en comú i pro indiviso són Sr. Jose María Tarazona Ginés i D^a Elisa Concepción Tarazona Ginés, requerint-los perquè en el termini de vint dies presentaren Full d'apreuament en la qual es concretara el valor estimat de l'objecte que es expropia, donant-se audiència als dos copropietaris en compliment de la Sentència 104/2017 del Jutjat contenciós administratiu núm. 9.

Tercer.- Vist que, tots dos propietaris presenten el corresponent Full d'apreuament, amb la valoració de la parcel·la referenciada que cada propietari estima oportuna:

1.- D^a Elisa Tarazona Ginés presenta, en data 1 de març de 2019, amb registre d'entrada núm. 2019003864, informe de taxació motivat i avalat per tècnic competent, Francisco Badía Roselló, en el qual s'expressa la següent valoració:

Valor unitari del sòl	108,65 €/m2
VALORACIÓ DEL SÒL OCUPAT	355.402,59 €
Premi d'afecció (5%)	17.770,13 €
VALORACIÓ TOTAL	373.172,72 €

2.- Sr. Jose María Tarazona, en data 13 de març de 2019, amb registre d'entrada núm. 2019004623, aporta una valoració estimada sense acompanyar-la d'un informe tècnic motivat que la justifique. La valoració que es proposa és la següent:

Valor unitari del sòl	400 €/m2
VALORACIÓ TOTAL	1.308.400 €

Quart.- Vist l'informe tècnic de l'Arquitecta Municipal de data 16 d'abril de 2019, en el qual s'adjunta FULL D'APREUAMENT CONTRADICTORI, corresponent a la finca registral núm. 11.544, parcel·la cadastral 292 del polígon 62, amb referència cadastral 8300626YJ0880S0001OT.

Cinqué.- Vist l'informe jurídic de la Tècnica de Secretaria amb el vistiplau de la Secretària General, de data 18 d'abril de 2019, sobre el procediment i legislació aplicable a l'assumpte de referència.

Per tot l'exposat, i a la vista de l'expedient electrònic que es troba integrat pels documents obrants en l'índex electrònic

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per unanimitat acorda:

PRIMER.- Rebutjar els Fulls d'apreuament formulats pels propietaris, D^a Elisa Tarazona Ginés i Sr. Jose María Tarazona Ginés, en la qual estableixen un preu de la finca registral núm. 11.544, parcel·la cadastral 292 del polígon 62, amb referència cadastral 8300626YJ0880S0001OT, de 373.172,72 € i 1.308.400 €, respectivament.

SEGON.- Estimar adequada la valoració efectuada per l'Arquitecta Municipal D^a Ana Teresa Brisa, i en conseqüència aprovar el Full d'apreuament Municipal, en els termes que s'exposa a continuació:

“FULL D'APREUAMENT CONTRADICTORI

1.- DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA

La parcel·la objecte d'aquest expedient de preu just es correspon amb la finca registral núm. 11.544, parcel·la cadastral 292 del polígon 62, amb referència cadastral 8300626YJ0880S0001OT.

La superfície de la finca registral núm. 11.544 és, conforme reflecteix el seu títol de propietat, de 5.111 m2. Segons les dades cadastrals la superfície de la parcel·la és de 4.350 m2. No obstant això, es procedeix a valorar la superfície ocupada per la construcció del Camp de Futbol Municipal, amb

una superfície de 3.271 m2 segons l'Acta de Cessió d'Ús dels Terrenys signada en data 28 de gener de 1998.

La mateixa se situa dins 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 CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

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

2.- DADES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR

Es tracta d'un Sector de Sòl Urbanitzable Residencial "Sector 2- CALVARI".

El 17 de maig de 2.006 es va publicar en el DOCV la ressenya de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 10 d'abril de 2006, pel qual es declara definitivament aprovada l'homologació i Pla parcial del Sector 2 Calvari de Riba-roja de Túria del Túria.

La superfície total del mateix és de 338.394 m², sumant als 263.625 m² de superfície computable del sector els 74.769 m² de Xarxa Primària adscrita, l'ús global és residencial, l'edificabilitat bruta de 0,42 m²/m² i l'aprofitament tipus de 0,327 m²c/m²s.

Aquest pendent de la seua gestió urbanística i urbanització.

Admet l'edificació d'edificis d'habitatges plurifamiliars, unifamiliars en filera i unifamiliars aïllades, conforme al següent quadre de superfícies:

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.- CRITERI DE VALORACIÓ

La valoració ha de realitzar-se sobre la base del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, que en el seu article 34 estableix que les valoracions a fi de la fixació del preu a pagar al propietari en la venda o del preu just en l'expropiació, es regeixen pel que es disposa en ella.

En el seu article 21 estableix dues situacions bàsiques del sòl a l'efecte de la seua valoració: sòl rural o sòl urbanitzat.

En els punts 2 i 3 d'aquest mateix article es defineix el sòl rural i l'urbanitzat:

“3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual forme part, complisca alguna de les següents condicions:

- a) Haver sigut urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.
- b) Tindre instal·lades i operatives, conforme a el que s'estableix en la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seua connexió en xarxa, per a satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl siga confrontant amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, la seua consideració com a sòl urbanitzat.
- c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a ella que determine la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.”

Sobre la base de tot la qual cosa tractant-se de sòl situat dins d'un Sector de Sòl Urbanitzable Residencial, en el qual ni tan sols s'ha començat l'actuació d'urbanització ens trobaríem davant una situació bàsica de sòl rural a l'efecte de la seua valoració.

Així ha de ser valorat genèricament aquest tipus de sòl. No obstant això, tractant-se d'un sòl sobre el qual es va realitzar una cessió d'ús amb reserva d'aprofitament per a destinar-ho a dotació o infraestructures públiques i a l'efecte de valorar el preu just, ha de taxar-se en la situació bàsica de **sòl urbanitzat**.

4.-MÈTODE DE CàLCUL EN LA SITUACIÓ BàSICA DE SÒL URBANITZAT

Tractant-se de sòl urbanitzat i sense edificació, l'article 24.1 del RDL estableix:

“Article 24. Valoració en el sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física:

a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permetia taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

b) Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els haja inclosos.

b) S'aplicarà a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, si escau, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista.”

Així el mètode de càlcul per a obtenir el valor de repercussió del sòl serà el mètode residual estàtic, aplicat a l'ús residencial plurifamiliar i a l'edificabilitat permesa per l'ordenació urbanística.

5.-FORMULACIÓ DEL REGLAMENT DE VALORACIONS

Segons la situació urbanística de les parcel·les exposada en el punt 3) anterior, procedeix efectuar la valoració pel mètode residual estàtic, segons queda recollit en l'article 22 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

“ Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que es disposa en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

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

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

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

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de *despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.*

b) *Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.*

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que corresponga segons l'objecte de la valoració en els termes establits en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl."

6.- DETERMINACIÓ DEL VALOR EN VENDA

Per a la determinació del valor de venda de l'edificació, acudirem al mètode de comparació tal com el prescriu l'article 24 del RV 2011.

Es determina el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús residencial de nova construcció, sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu a partir de mostres o comparables obtingudes de la informació disponible a l'Ajuntament de les compravendes formalitzades l'any 2018, i amb l'aplicació del referit mètode de comparació que prescriu l'article 24 del Reglament de Valoracions i utilitzant tècniques d'homogeneïtzació de preus.

S'utilitzen les mostres situades el municipi de Riba-roja de Túria que consten en els arxius municipals, que són de nova o recent construcció i que tipològicament guarden relació amb l'edificació que té cabuda en la unitat d'execució. En aquest sentit la mostra és absolutament representativa, fiable i contrastable.

Els resultats es desagreguen per tipologia de la següent forma:

6.1.- Habitatges en edifici 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 8603205YJ0880D0001PX	46.407	78,43	591,70	2000	1,128	1,05	1,05	735,54
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

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els següents criteris:

A: Antiguitat

Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb estat de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat i Instal·lacions:

Àtic, dúplex o superfície < 70 m2: 0,95

Edifici ≤ 3 altures: 1,00

Edifici ≥ 3 altures: 1,05

O: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1, 05

Similar ubicació: 1,00

Millor ubicació: 0,95

(Es considera la ubicació de qualsevol testimoni pitjor que la del sòl del Calvari, per la qualitat dels espais públics als quals recauen els edificis plurifamiliars una vegada estiga la urbanització executada.)

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarten els dos valors més alts i els dos valors més baixos i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

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

6.2.--Habitatges unifamiliars en fila o adossades

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 1299904YJ1719N0001HF	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

	1599506YJ1719N0001JF								
	Av. de los Naranjos, 35								
4	8736103YJ1783N0055QW	67.500	120,00	562,50	2006	1,079	1,00	1,05	637,48
	Av. de la Paz, 103								
5	7907801YJ0870F0013DX	148.000	122,00	1.213,11	2001	1,119	0,90	1,05	1.282,61
	C/ Circular, 13								
6	1197203YJ1719N0001MF	230.000	178,00	1.292,13	1998	1,146	0,90	1,05	1.398,86
	C/ Santos Pedro y Pablo, 17								
7	9134203YJ1793S0059FK	157.000	155,00	1.012,90	2004	1,094	0,90	1,05	1.047,60
	Av. Parc Municipal, 1								
8	7907805YJ0870N0006XZ	179.000	213,00	840,38	2005	1,087	0,90	1,05	863,02
	Av. de la Paz, 97								
9	7907801YJ0870F0014FM	135.000	122,00	1.106,56	2001	1,119	0,90	1,05	1.169,94
	C/ Isla Gomera, 16								
10	9134202YJ1793S0037SW	160.000	187,00	855,61	1999	1,136	0,90	1,05	918,81
	C/ Isla Gomera, 17								
11	9134202YJ1793S0043GT	155.000	180,00	861,11	1999	1,136	0,90	1,05	924,72
	C/Avila, 4								
12	1412108YJ1811S0004FO	177.409	180,00	985,61	1991	1,218	0,90	1,05	1.134,74
	Valor medio ponderado								1.120,12

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els següents criteris:

A: Antiquitat

Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb estat de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat i Instal·lacions:

Habitatge adossat: 0,90
Entremedianeras: 1,00
Garatge >30% sup.: 1,10

O: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1, 05
Similar ubicació: 1,00

Millor ubicació: 0,95

(Es considera la ubicació de qualsevol testimoni pitjor que la del sòl del Calvari, per la qualitat dels espais públics als quals recauen els edificis plurifamiliars una vegada estiga la urbanització executada.)

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarten els dos valors més alts i els dos valors més baixos i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

Vv = 1.120,12 € / m2t residencial en Habitatge Unifamiliar adossat

6.3.- Habitatges unifamiliars aïllats

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. Montecalcedo, 65-A	260.000	260,00	1.000,00	1990	1,230	1,00	1,05	1.291,67
	1310904YJ1811S0001TY								
8	Parque Montecalcedo, 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								
	C/ 201, nº 15								
13	1513513YJ1811S0001LY	280.000	177,00	1.581,92	1994	1,185	1,00	1,05	1.968,73
	C/ Ataulfo Argenta, 5								
14	8734906YJ1783S0017QU	217.000	130,00	1.669,23	2005	1,087	1,00	1,05	1.904,69
	Valor medio ponderado								1.390,03

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els següents criteris:

A: Antiquitat

Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb estat de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat i Instal·lacions:

Edificabilitat < 0,30 m2t/m2s: 0,90

0,60 > Edificabilitat > 0,30: 1,00

Edificabilitat > 0,60m2t/m2s: 1,10

U: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1, 05

Similar ubicació: 1,00

Millor ubicació: 0,95

(Es considera la ubicació de qualsevol testimoni pitjor que la del sòl del Calvari, per la qualitat dels espais públics als quals recauen els edificis plurifamiliars una vegada estiga la urbanització executada.)

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarten els dos valors més alts i els dos valors més baixos i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

Vv = 1.390,03 € / m2t residencial en Habitatge Unifamiliar aïllat

7.- DETERMINACIÓ DEL COST DE CONSTRUCCIÓ

Es determina el cost d'execució material de l'obra utilitzant l'eina de l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE), que utilitza una metodologia per a estimar el PEM d'una edificació en funció del mòdul bàsic de l'Edificació (590 €/m2), i de les característiques de l'edifici i el seu entorn.

7.1.- Habitatges en edifici plurifamiliar

En aquest cas, per al tipus constructiu RESIDENCIAL, i per a una tipologia oberta, de 3 i 8 plantes, amb un núm. d'habitatges major de 80, amb una superfície útil superior a 70 m² i qualitats bàsiques, el cost unitari d'execució ascendeix a 423,74 €/m².

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de despeses generals i 6% de benefici industrial) ens dona un cost unitari de de contracta de 504,25 €/m².

Altres despeses:

- Despeses de la Promoció Immobiliària:
 - o Honoraris facultatius 10%/PAC. Des de l'alliberament dels honoraris professionals no existeix un percentatge fix. Per trajectòria professional i perícia es considera adequat aplicar aquest percentatge a manera general malgrat les peculiaritats de cada projecte.
 - o Impostos i Taxes Municipals:
 - ICIO 2'5%/PEM (Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres de l'Ajuntament de Riba-Roja del Túria. Publicació B.O.P.: núm. 238 de 14/12/2015 i entrada en vigor: 01/01/2016)
 - TAXA 1'5%/PEM (Ordenança fiscal reguladora de la taxa per prestació de serveis relatius a actuacions urbanístiques de l'Ajuntament de Riba-Roja del Túria. Publicació B.O.P.: núm. 82 de 04/05/2015 i entrada en vigor: 05/05/2015)
 - o Despeses de Gestió 4%/ PAC: Notaria per la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, Registre de la Propietat per la inscripció de la finca, i uns altres.
- Costos financers 3%/PAC que contemplen préstecs, interessos, avals 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

Com a conclusió el valor unitari de construcció per a un habitatge plurifamiliar és:

$$V_c = 610,14 \text{ €/m}^2\text{t}$$

No obstant això en la conjuntura econòmica actual, sembla més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 10%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a habitatges plurifamiliars queda en:

$$\mathbf{Vc = 549,13 \text{ €/m}^2\text{t d'habitatges plurifamiliars}}$$

7.2.-Habitatges unifamiliars en fila o adossades

En aquest cas, per al tipus constructiu RESIDENCIAL, i per a una tipologia en filera, de menys de 3 plantes, amb un núm. d'habitatges menor de 20, amb una superfície útil superior a 70 m² i qualitats bàsiques, el cost unitari d'execució ascendeix a **529,00 €/m²**.

No obstant això, aquests elements tenen cotxeres, trasters o magatzems el cost dels quals és el 50% del cost de l'habitatge. I aquests elements representen, una mitjana del 25% del total de l'edificació. Així, el cost d'execució material mitjana, d'aquests habitatges adossats incloent la part proporcional de construccions auxiliars seria el següent:

$$\text{Cost d'Execució Material} = 529,00 \times 0,75 + 529,00/2 \times 0,25 = \mathbf{462,87\text{€/m}^2}$$

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de despeses generals i 6% de benefici industrial) ens dona un cost unitari de de contracta de 550,82 €/m²t.

Altres despeses:

Coste de Construcción por contrata	462,87	550,82	€/m²t
Honorarios técnicos	10,00 %	55,08	€/m ² t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	22,03	€/m ² t
Gastos de gestión	4,00 %	22,03	€/m ² t
Costes financieros	3,00 %	16,52	€/m ² t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	21,00 %	115,67	€/m²t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		666,49	€/m²t

Com a conclusió el valor unitari de construcció per a un habitatge unifamiliar en fila o adossada és:

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

No obstant això en la conjuntura econòmica actual, sembla més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 10%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a habitatges unifamiliars en fila o adossades queda en:

$$\mathbf{Vc = 599,84 \text{ €/m}^2\text{t d'habitatges unifamiliars adossats}}$$

7.3.- Habitatges unifamiliars aïllats

En aquest cas, per al tipus constructiu RESIDENCIAL, i per a una tipologia unifamiliar aïllada, de menys de 3 plantes, amb un núm. d'habitatges menor de 20, amb una superfície útil superior a 70 m² i qualitats mitjanes, el cost unitari d'execució ascendeix a 691,31 €/m².

No obstant això, aquests elements tenen cotxeres, trasters o magatzems el cost dels quals és el 50% del cost de l'habitatge. I aquests elements representen, una mitjana del 25% del total de l'edificació. Així, el cost d'execució material mitjana, d'aquests habitatges adossats incloent la part proporcional de construccions auxiliars seria el següent:

$$\text{Cost d'Execució Material} = 691,31 \times 0,75 + 691,31/2 \times 0,25 = 604,89 \text{ €/m}^2$$

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de despeses generals i 6% de benefici industrial) ens dona un cost unitari de de contracta de 719,82 €/m².

Altres despeses:

Coste de Construcción por contrata	604,89	719,82	€/m²t
Honorarios técnicos	10,00 %	71,98	€/m ² t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	28,79	€/m ² t
Gastos de gestión	4,00 %	28,79	€/m ² t
Costes financieros	3,00 %	21,59	€/m ² t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	21,00 %	151,16	€/m²t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		870,98	€/m²t

Com a conclusió el valor unitari de construcció per a un habitatge unifamiliar aïllat és:

$$V_c = 870,98 \text{ €/m}^2\text{t}$$

No obstant això en la conjuntura econòmica actual, sembla més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 10%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a habitatges unifamiliars enfila o adossades queda en:

$$V_c = 783,88 \text{ €/m}^2\text{t d'habitatges unifamiliars aïllats}$$

8.- CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Així el valor de repercussió del sòl quedaria de la següent forma:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

8.1.- Habitatges en edifici plurifamiliar

$$\text{VRS} = 942,13 \text{ €/m}^2 / 1,30^* - 549,13 \text{ €/m}^2 = \mathbf{175,59 \text{ €/m}^2}$$

() El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, en el seu article 22.2 estableix amb caràcter general un valor de 1,40 per al coeficient K que pondera la totalitat de despeses generals de la promoció: finançament, gestió, promoció i benefici de l'activitat de promoció immobiliària. Admetent el seu augment o reducció fins a un mínim del 1,20 per a situacions com:

“(…) construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona”

En aquest cas, i a la vista de la situació estancada del mercat immobiliari en la zona, i considerant que el preu de venda és inferior al preu màxim per a habitatges protegits, es considera prudencial adoptar un coeficient intermedi entre el general (1,40) i el mínim (1,20).

8.2.- Habitatges unifamiliars en fila o adossades

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

() El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, en el seu article 22.2 estableix amb caràcter general un valor de 1,40 per al coeficient K que pondera la totalitat de despeses generals de la promoció: finançament, gestió, promoció i benefici de l'activitat de promoció immobiliària. Admetent el seu augment o reducció fins a un mínim del 1,20 per a situacions com:

“(…) construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona”

En aquest cas, i a la vista de la situació estancada del mercat immobiliari en la zona, i considerant que el preu de venda és inferior al preu màxim per a habitatges protegits, es considera prudencial adoptar un coeficient intermedi entre el general (1,40) i el mínim (1,20).

8.3.- Habitatges unifamiliars aïllats

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

() El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, en el seu article 22.2 estableix amb caràcter general un valor de 1,40 per al coeficient K que pondera la totalitat de despeses generals de la promoció: finançament, gestió, promoció i benefici de l'activitat de promoció immobiliària. Admetent el seu augment o reducció fins a un mínim del 1,20 per a situacions com:

“(…) construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona”

En aquest cas, i a la vista de la situació estancada del mercat immobiliari en la zona, es considera prudencial adoptar un coeficient intermedi entre el general (1,40) i el mínim (1,20).

9.- CÀLCUL DEL VALOR UNITARI DEL SÒL

I el valor unitari del sòl es determina en virtut del que estipula l'article 22.1 del RV 2011:

“ 1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que es disposa en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

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

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.”

Per tant, traient factor comú l'aprofitament subjectiu i deixant dins dels sumands el percentatge d'edificació de cada tipologia, tindriem:

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

Aquest valor, lògicament, és el valor del sòl urbanitzat al qual s'haurà de deduir el cost unitari d'urbanització.

Segons l'apartat 3 de l'article 22 del Reglament de Valoracions, en cas de parcel·les que no es troben urbanitzades o que tinguen arracada l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per a poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Sent:

V_{so} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents

V_s = valor del sòl urbanitzat no edificat

G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents

TLR = Taxa lliure de risc, en tant per un

PR = Prima de risc, en tant per un

El cost total d'urbanització segons el projecte d'urbanització redactat i les despeses generals i tècnics de l'actuació és de 10.846.758 €, però tenint en compte una possible baixa en la licitació del 20%, resultaria un import net de 8.677.406 €.

Aquest cost total d'urbanització, dividit entre els 338.394 m² bruts de l'àrea reparcel·lable, dona un cost unitari d'urbanització de 25,64 €/m²s.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per un. La taxa lliure de risc, a l'efecte de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys = 0'196



PR = Prima de risc en tant per un. Quant a la prima de risc, a l'efecte de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el quadre de l'Annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determine per al coeficient corrector K establert en l'apartat 2

anterior, inclosa la pròpia prima de risc com sumant de la totalitat de les despeses generals = 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.	

Després el Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros és:

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

10.-CÀLCUL DEL VALOR DE TAXACIÓ DE LA PARCEL·LA

A partir del valor unitari del sòl i tenint en compte la superfície de la parcel·la s'obté el valor de taxació.

A aquest valor de taxació se li suma el 5% de premi d'afecció en compliment de l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

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 €

Ascendeix el valor total d'expropiació dels 3.271,00 m2 de la parcel·la cadastral 8300626YJ0880S0001OT, registral 11.544, situada dins del sector residencial 2 "Calvari", a l'expressada quantitat de CENT VINT-I-CINC MIL CINQUANTA-UN euros amb NORANTA-SET cèntims (125.051,97 €).

Per deixar-ne constància i tinga els efectes oportuns, a Riba-roja de Túria a la data de la signatura electrònica."

TERCER.- Notificar als interessats, perquè, en el termini de deu dies accepten o rebutgen la valoració formulada per aquesta administració. Si transcorregueren els deu dies i el propietari rebutjara el preu assenyalat en el Full d'apreuament de l'Ajuntament, es remetrà l'expedient de preu just al Jurat

Provincial d'Expropiació, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 31 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

QUART.- De conformitat amb l'article 85 de la Llei d'Expropiació Forçosa i segons l'acord 540/2019/AC adoptat per la Junta de Govern Local en data 11 de febrer de 2019, l'arquitecta municipal D^a Ana Teresí Brisa formarà part com a vocal del Jurat Provincial d'Expropiació de València per als expedients de valoració de finques en situació bàsica de sòl urbanitzat i per tant per a aquest expedient si calguera.

Àudio: 03.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1566>

4.- 1937/2018/GEN, RESOLUCIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DEL PAI DEL SECTOR "MASIA DE SANT RAFAEL"

Resolució de l'adjudicació del PAI del Sector "Masia de Sant Rafael"

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER.- El 4 de març de 2004 la mercantil PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT S.L. presenta escrit a l'ajuntament comunicant la submissió a exposició pública del Programa d'Actuació Integrada del Sector Masia de Sant Rafael.

SEGON.- El 24 de març de 2004 es publica edicte en el DOGV núm. 4,718 sobre exposició pública d'aquest programa, a l'empara del que es disposa en l'article 48 de la Llei 6/94, de 15 de novembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

TERCER.- Per acord plenari de 31 de gener de 2.005 es va acordar:

- Declarar que l'Actuació Integrada "Masia de Sant Rafael" es desenvoluparà per gestió indirecta.
- Aprovar el PAI del sector Masia de Sant Rafael que consta dels següents documents:

- Programa d'Actuació Integrada.
- Pla Parcial.
- Document d'Homologació.
- Estudi d'Impacte Ambiental.
- Projecte d'Urbanització.

- Declarar seleccionat com a urbanitzador a la mercantil PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT S.L.

El cost total del Programa es va establir en 1.960.909,00 € més IVA.-

QUART.- Aquest acord d'aprovació era provisional, ja que l'aprovació definitiva de l'instrument d'ordenació corresponia a la Comissió Territorial d'Urbanisme per afectar l'ordenació estructural, i

estava condicionat al compliment de diferents actuacions detallades en el propi acord en virtut del contingut dels informes tècnics.

CINQUÉ.- El 16 de febrer de 2005 es va subscriure el corresponent conveni urbanístic.

SISÉ.- La comissió territorial d'urbanisme, en sessió celebrada el 23 de febrer de 2011, va acordar aprovar definitivament l'Homologació i Pla Parcial Sector Masia de Sant Rafael, supeditant la seua publicació a la presentació de la fitxa de planejament i gestió del sector incloent, entre altres, les següents condicions de desenvolupament: En el cas que els Sectors 11 i 12 de Loriguilla, no s'hagueren desenvolupat abans de la posada en servei del Sector Masia de Sant Rafael, es procedirà a executar per part d'aquest, els trams de vials necessaris d'aquests sectors per a connectar amb el vial del Sector I-10 que connecta amb la CV-374, i participarà en el repartiment de càrregues i actuacions necessàries per a mantindre la funcionalitat de la carretera.

SETÉ.- Per resolució d'1 de setembre de 2011 del Director General d'Avaluació Ambiental i Territorial es consideren complits els condicionats referits anteriorment i s'acorda la publicació de l'acord aprovatori i de les normes urbanístiques.

HUITÉ.- Aquesta publicació es produeix en el Butlletí Oficial de la Província de València número 243 de 13 d'octubre de 2011.

Aquesta publicació converteix en definitiva l'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada del Sector Masia de Sant Rafael, a favor de la mercantil Promocions Industrials Mafort S.L.

NOVÉ.- En la Proposició Jurídic-Econòmica presentada per Promocions Industrials Mafort S.L., conveni urbanístic, punt 2, apartat 2.4.1, s'estableix un termini de 4 mesos per a elaborar el Projecte de Reparcel·lació, a comptar des de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització.

En l'apartat 2.1 de conveni s'estableix un termini total per a dur a terme les actuacions administratives i finalitzar les obres d'urbanització de 22 mesos, computats d'igual forma.

Aquest Projecte d'Urbanització va ser aprovat per acord de Ple de 31 de gener de 2005, juntament amb el Programa d'Actuació Integrada, però aquesta aprovació s'havia d'entendre provisional fins a l'aprovació definitiva de l'instrument d'ordenació.

Així el còmput de terminis, segons el punt 2.2 del conveni serà a partir de l'endemà al de la publicació en el Butlletí Oficial de la Província de l'acord d'aprovació i adjudicació definitiva del Programa i Projecte d'Urbanització, això és el 14 d'octubre de 2011.

DÈCIM.- Per provisió d'alcaldia de 22 de desembre de 2011 es va requerir a l'urbanitzador perquè, en el termini màxim de dos mesos practicara les comunicacions previstes en l'article 166 de la LUV i en el termini de quatre mesos des de la finalització del termini per a l'opció de la

modalitat de retribució presentara el Projecte de Reparcel·lació per a la seua submissió a informació pública.

ONZÉ.- El 6 de juny de 2012 l'urbanitzador comunica que està redactant el projecte de reparcel·lació i que, amb caràcter previ, ha procedit a notificar als propietaris afectats perquè puguem optar per la modalitat de retribució que desitgen.

El 8 d'octubre de 2012 l'urbanitzador ens comunica la contestació de dues dels propietaris afectats indicant la modalitat de retribució triada.

DOSE.- No consta cap altra actuació sobre aquest tema per part de l'urbanitzador.

TRETZÉ.- No s'han iniciat les obres d'urbanització.

CATORZÉ.- La mercantil es troba en fase de liquidació dins del concurs de creditors com així ho acredita el Certificat emés per la Lletrada de l'Administració de Justícia del Jutjat del Mercantil número 1 de València que obra en l'expedient.

QUINZÉ.- El 3 de març de 2017, Sr. Ángel González Sánchez presenta escrit en el qual sol·licita la cessió de la condició d'agent urbanitzador acompanyant la corresponent escriptura pública. No obstant això en aqueix moment la mercantil PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT ja es trobava en fase de liquidació en procediment concursal pel que ja estava incursa en causa automàtica de resolució no procedint la cessió sol·licitada.

SETZÉ.- L'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 24 de juliol de 2018 va adoptar el següent acord:

- Iniciar l'expedient per a la Resolució d'ofici de l'Adjudicació de la mercantil PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT, S.L. de la condició d'urbanitzador del sector Masia de Sant Rafael per trobar-se la mercantil en fase de liquidació en el Procediment Ordinari de Concurs de Creditors núm. 000376/2013 que se segueix en el Jutjat del Mercantil núm. 1 de València
- Exigir a la mercantil l'acreditació de la qualificació del concurs, culpable o fortuït, a l'efecte de procedir, eventualment, a la confiscació de l'aval bancari per import 159.225,81 € del Banc Espanyol de Crèdit, S. a., depositat com a garantia definitiva del compliment de les obligacions com a urbanitzador.
- Donar tràmit d'audiència per termini de 20 dies a l'urbanitzador i, proposant la confiscació de l'aval, a l'entitat bancària Banc Espanyol de Crèdit, S. a., com a entitat adquirent d'aquesta
- Donar tràmit d'audiència per termini de 20 dies als afectats perquè al·leguen el que als seus interessos convinga i manifesten la seua voluntat d'assumir la condició d'urbanitzadors en règim de gestió dels propietaris, requerint-los, per al cas que així siga, la documentació acreditativa del compliment dels requisits exigits en l'article 114 de la LOTUP.

- Conclosa la tramitació anterior, si el contractista formula oposició, s'elaborarà el corresponent informe jurídic i se sol·licitarà Dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

DISSETÉ.- En compliment d'aquest acord de Ple es va practicar el tràmit d'audiència i es va procedir a notificar a tots els propietaris així com al Banc Espanyol de Crèdit i a l'Agent Urbanitzador. Durant el mateix es van presentar els següents escrits:

a) Escrit amb registre d'entrada núm. 2018002797 de data 15 d'octubre de 2018 presentat per Sr. Ángel González Sánchez en representació d'INVERSIONS DOROMÍN, S.L. en el qual manifesta la seua voluntat d'assumir la condició d'urbanitzadors en règim de gestió dels propietaris, dins del tràmit d'audiència de 20 dies, atés que consta vaig rebre de la notificació el dia 25 de setembre de 2018.

b) Escrit amb registre d'entrada núm. 2018002909 de data 23 d'octubre de 2018 de PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT, S.L. en el qual mostra la seua conformitat a l'acord de Resolució de la condició d'agent urbanitzador i en el qual acredita la qualificació del concurs de creditors com a fortuïta, adjuntant acte del jutjat de 26 d'octubre de 2015, tot això dins del tràmit d'audiència de 20 dies, atés que consta vaig rebre de la notificació el dia 3 d'octubre de 2018.

DIHUITÉ.- Vist l'informe conjunt de l'Arquitecta Municipal i la Secretària General de l'Ajuntament, de data 2 de maig de 2019.

DINOVÉ.- Vist l'informe d'intervenció, de data 25 d'abril de 2019, referent a l'aportació econòmica Agent Urbanitzador del Sector PAI Masia de Sant Rafael, en el qual consta que tal aportació no s'ha efectuat.

VINTÉ.- L'article 113 de la LOTUP estableix que la condició d'urbanitzador haurà de ser assumida prioritàriament per l'administració en règim de gestió directa. Amb independència del regulat en la LOTUP des de la modificació introduïda per la Llei 1/2019, l'Ajuntament ha estat optant en els últims anys per aquesta opció de gestió, bé finalitzant programes en els quals els agents urbanitzacions han incomplert, bé iniciant la gestió en noves unitats d'execució.

En aquests moments, la capacitat de gestió municipal està sobrepassada, tenint com a punts prioritaris de gestió directa la finalització de les Unitats d'Execució Vella-4, Vella-6, Els Pous-6, així com la gestió des d'inici de les Unitats d'Execució Santa Rosa 2, Casc 1, Casc 5, Els Pous 2 i Els Pous-3.

Per tant, donada la importància del desenvolupament del sector que ens ocupa i la impossibilitat de gestió municipal i davant la sol·licitud amb estructura de propietat justificada s'opta per l'assignació de la gestió urbanística del programa d'actuació integrada als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació.

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 14 vots a favor (6 PSOE, 2 Compromís, 1 EUPV, 2 de Ciutadans i 3 de Riba-roja Pot) i 7 abstencions del PP, va acordar:

Primer.- Declarar la caducitat de l'expedient la Resolució d'ofici de l'Adjudicació a la mercantil PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT S.L. de la condició d'urbanitzador del sector Masia de Sant Rafael iniciat per acord de Ple de data 30 de juliol de 2018. Incorporant al nou expedient tots aquells actes i tràmits el contingut dels quals s'haguera mantingut igual de no haver-se produït la caducitat.

Segon.- Iniciar nou expedient per a la Resolució d'ofici de l'Adjudicació a la mercantil PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT S.L. de la condició d'urbanitzador del sector Masia de Sant Rafael per incompliment de les seues obligacions i falta de capacitat d'obrar sobrevinguda que comportarà, eventualment, la confiscació de l'aval bancari per import de 159.225,81 € del Banc Espanyol de Crèdit SA., depositat com a garantia definitiva del compliment de les obligacions com a urbanitzador i l'exigència del compliment de l'aportació voluntària prevista en la proposició jurídic econòmica.

Tercer.- Incorporar al nou expedient de Resolució els actes i tràmits de l'expedient anterior en concret el tràmit d'audiència atorgat als propietaris afectats perquè al·leguen el que als seus interessos convinga i manifesten la seua voluntat d'assumir la condició d'urbanitzadors; així com el manifestat per aquests propietaris i la documentació aportada per aquests.

Quart.- Quantificar la indemnització pels danys i perjudicis causats a aquest Ajuntament, segons el per l'incompliment culpable de l'urbanitzador en un import de 39.218,18 €, inferior a l'import de la garantia definitiva prestada.

Cinqué.- Donar tràmit d'audiència per termini de vint dies a l'urbanitzador i, proposant la confiscació de l'aval, a l'entitat bancària Banc Espanyol de Crèdit SA com a entitat adquirent d'aquesta.

Sisé.- Requerir a la mercantil MAFORT, S.L. el depòsit de l'import de 180.000 € d'aportació econòmica en virtut de l'adjudicació com a agent urbanitzador del Sector Masia de Sant Rafael, conforme al conveni subscrit, imposant-li el termini previst en l'article 62.2 de la Llei General Tributària per a fer efectiva aquesta quantitat.

Seté.- Dur a terme tots els tràmits que legalment procedisquen per a confiscar l'aval (Registre d'aval núm. 0030 3298 16 0000539211) del BANC ESPAÑOL DE CRÉDIT, S.A, en concepte de GARANTIA DEFINITIVA per import de 159.225,81 € presentat per PROMOCIONS INDUSTRIALS MAFORT, S.L., amb CIF B-96.145.222, amb data 12 de maig de 2005.

Huité.- Donar trasllat del present acord al Departament de Tresoreria, a l'efecte del que es disposa en l'apartat anterior del present acord.

Nové.- Conclosa la tramitació anterior, si el contractista formula oposició, s'elaborarà el corresponent informe jurídic i se sol·licitarà Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Àudio: 04.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1567>

5.- 2637/2018/GEN, SOL·LICITUD D'INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA SITUADA EN Av. AZORIN, 14, PER PART DELS PROPIETARIS EN PROINDIVÍS GERMANS RIBERA FACUNDO.

SOL·LICITUD D'INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA SITUADA EN Av. AZORIN, 14, PER PART DELS PROPIETARIS EN PROINDIVÍS GERMANS RIBERA FACUNDO

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Sr. Alberto Ribera Facundo, mitjançant escrit presentat el 15 de març de 2019 amb registre d'entrada núm. 004763, com a copropietari de la parcel·la cadastral amb referència núm. 9199608YJ0799N0001FA, i en representació de la resta de copropietaris, sol·licita que l'ajuntament procedisca a iniciar l'expedient d'expropiació pregada de la referida parcel·la, situada en Av. Azorín núm. 14, en el nucli urbà del municipi de Riba-roja.

Adjunta a la seua sol·licitud autorització de la resta de propietaris en proindivís de la parcel·la, D^a Concepción Ribera Facundo, Sr. José Ribera Facundo i D^a M^a Pilar Ribera Facundo, per a sol·licitar a l'ajuntament l'expropiació per Ministeri de la Llei del solar situat en Av. Azorin, 14.

Segon.- La sol·licitud presentada s'acompanya de document tècnic de valoració de la finca, signat per l'arquitecte Juan José Gil Gimeno, per import total de 105.067,28 €, a raó de 240,98 €/m2.

Tercer.- Vist l'informe conjunt de la Secretària General i de l'Arquitecta Municipal, de data 26 d'abril de 2019.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La situació urbanística de la parcel·la situada en Av. Azorín, 14, amb referència cadastral núm. 9199608YJ0799N0001FA, amb una superfície segons les dades cadastrals de 436 m2 és la de SÒL URBÀ qualificat com a DOTACIONAL VIARI, no estant inclòs en cap unitat d'execució pendent de gestionar.

La parcel·la no està edificada ni s'ha dut a terme cap mena d'urbanització en aquesta. Tampoc consta cap expedient de reserva d'aprofitament ni acta d'ocupació ni cessió dels terrenys, ja que la parcel·la no està efectivament destinada a l'ús públic dotacional viari al qual es troba afecta.

Segon.- El dret a l'expropiació pregada ve recollit en l'article 104 de la LOTUP, modificada per la Llei 1/2019, de 5 de febrer.

Tercer.- Conforme al contingut de l'informe tècnic-jurídic de data 26 d'abril de 2019, procedeix l'inici de l'expedient d'expropiació, per trobar-se dins dels supòsits de l'apartat 1 de l'article 104 de la LOTUP. No obstant això, a la vista de la Disposició Transitòria Onzena de la LOTUP no procedeix estendre full d'apreuament contradictori per part d'aquest Ajuntament ni dirigir l'expedient al Jurat Provincial d'Expropiació, sent que el termini per a la tramitació de l'expedient de preu just queda suspès fins al 31 de desembre de 2020.

Quart.- En virtut de l'article 3.4 el Reglament d'Expropiació Forçosa, decret de 26 d'abril de 1957, correspon a l'Ajuntament en ple adoptar els acords en matèria d'expropiació que conforme a la llei o a aquest Reglament tinguen caràcter de recurribles en via administrativa o contenciosa.

I per tot això,

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per unanimitat acorda:

Primer.- Estimar la sol·licitud d'expropiació realitzada per Sr. Alberto Ribera Facundo, D^a Concepción Ribera Facundo, Sr. José Ribera Facundo i D^a M^a Pilar Ribera Facundo respecte de la parcel·la cadastral núm. 9199608YJ0799N0001FA, situada en Av. Azorín núm. 14, en el nucli urbà del municipi.

Segon.- Suspendre el termini per a estendre el full d'apreuament contradictori fins al 31 de desembre de 2020.

Tercer.- Notificar l'acord als interessats.

Àudio: 05.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1568>

6.- 2131/2019/GEN, CONSTRUCCIÓ EN PEDRA SECA, DECLARACIÓ BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL

DECLARAR LES CONSTRUCCIONS EN PEDRA SECA DE RIBA-ROJA DE TÚRIA COM A BÉNS DE RELLEVÀNCIA LOCAL (BRL).

Vistos els antecedents obrants en l'expedient de referència que consta dels següents

ANTECEDENTS DE FET

Primer: La geografia mediterrània, d'escassa i irregular pluviometria i amb un terreny constituït principalment de calcària, mostra un paisatge pedregós i àrid, a primera vista impossible de dominar i cultivar.

En aquest escenari l'agricultor ha d'arrancar les capes calcàries del terreny, emmagatzemar-les i servir-se d'elles per a construir bancals, refugis i depòsits d'aigua. A aquest tipus d'estructures se les coneix popularment com a "construccions en pedra seca", una tècnica de construcció tradicional de transmissió oral i informal totalment en desús.

Aquesta tècnica constructiva està considerada una ben cultural immaterial pel que és necessària la seua posada en valor i la conservació de les edificacions

Actualment aquestes construccions tradicionals es mantenen en peus en les zones rurals del nostre municipi sent imprescindible la seua protecció, estudi i restauració per a donar-les a conèixer als habitants del municipi i públic general.

Segon: Actualment aquestes construccions tradicionals es mantenen en peus en les zones rurals del nostre municipi sent imprescindible la seua protecció, estudi i restauració per a donar-les a conèixer als habitants del municipi i públic general.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER:

Marc legal

Justificació legal:

- Atorgada per la disposició cinquena de la Llei Patrimoni Cultural Valencià. Article 2 del Decret del Consell 62/2011, de 20 de maig.
- Categoria "patrimoni cultural de l'Aigua" declarada per UNESCO. A través de la mateixa es pretén salvaguardar el patrimoni material i immaterial relacionat amb l'ús de l'aigua.

Nivell de protecció: INTEGRAL. Articles 184 i 185 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell i article 77 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana.

Afeccions patrimonials: Ben protegit dins del Pla General d'Ordenació Urbana de Riba-roja de Túria.

Usos proposats:

- Destinació pública
- Activitats socials, etnogràfiques, culturals i ambientals

Justificació i delimitació de l'entorn de protecció del bé: Segons els articles. 11 i 12 del Decret del Consell pel qual es regula el procediment de declaració i el règim de protecció dels Béns de Rellevància Local.

SEGON: Pel departament de Turisme i Patrimoni s'ha tramitat el perceptiu expedient administratiu que consta dels següents documents:

- . Informe Tècnic
- . Fitxes corresponents a les construccions en pedra seca
- . Petició Ple

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per unanimitat acorda:

PRIMER: Actualitzar el Catalogue Municipal de Béns i Espais Protegits amb la finalitat d'adaptar les fitxes i altra informació al que disposa la legislació autonòmica vigent.

SEGON: Incorporar al Catalogue Municipal de Béns i Espais Protegits, els següents béns amb la categoria de Bé de Rellevància Local (BRL):

CONSTRUCCIONS EN PEDRA SECA DE RIBA=ROJA DE TÚRIA

TERCER: Assumir el compromís d'adoptar quantes mesures urbanístiques siguen necessàries per a conservar la integritat dels immobles que s'incorporen i dels seus valors culturals.

QUART: Sol·licitar de la Conselleria de Cultura i competent en matèria de conservació de patrimoni històric que desistisca d'incoar d'ofici el procediment per a la declaració de béns de rellevància local els que s'esmenten en el punt Segon d'aquest acord.

CINQUÉ: Notificar a la citada Conselleria l'adopció del present acord als efectes oportuns.

Àudio: 06.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1569>

7.- 2160/2019/GEN, PROPOSTA D'acord RELATIVA A la PROCEDÈNCIA DE LA RESOLUCIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DEL PAI DE L'O.E. PACADAR

Proposta d'acord relativa a la procedència de la resolució de l'adjudicació del PAI de l'O.E. Pacadar

En relació a l'assumpte de referència, les funcionàries que subscriuen tenen a bé emetre informe sobre la base dels següents:

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER.- El 10 de febrer de 2.005 es va subscriure conveni urbanístic entre aquest Ajuntament i la mercantil PACADAR S.A.O. per a traslladar les activitats industrials d'aquesta mercantil fora de l'àmbit

del nucli residencial de nucli urbà canviant la qualificació del sòl de la zona que passaria, així, a tindre ús residencial.

SEGON.- En el referit conveni es recollien una sèrie d'obligacions i actuacions de les parts que s'iniciaven amb la tramitació i aprovació del Pla de Reforma Interior, l'aprovació definitiva de la qual era condició inexcusable perquè el conveni subscrit entrara plenament en vigor.

TERCER.- L'instrument d'ordenació va ser definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 20 d'abril de 2007 en la qual aprova la modificació del Pla General núm. 12 UE PACADAR, supeditada al compliment de determinades condicions que van quedar verificades per Resolució de la Directora General d'Ordenació del Territori de 25 de setembre de 2.007.

QUART.- El projecte d'urbanització de la denominada O.E. PACADAR va ser aprovat per Resolució d'Alcaldia núm. 851/2009, de 26 de març, supeditat al compliment de determinats condicionants que es van declarar complits per Resolució d'Alcaldia núm. 2765/2009, de 2 d'octubre.

CINQUÉ.- El projecte de reparcel·lació voluntària de la UE PACADAR va ser definitivament aprovat per Resolució d'Alcaldia núm. 851/2009, de 26 de març, inscrivint-se en el Registre de la Propietat de Benaguasil el 10 de juliol de 2009.

SISÉ.- El conveni subscrit es referia a la tramitació d'un Programa d'Actuació Integrada, si bé, en la tramitació del projecte de reparcel·lació la mercantil PROMOCIONS I PROPIETATS ESPAI HÀBITAT S.L., que va adquirir les propietats de la mercantil PACADAR S.A.O. i es va subrogar en els seus drets i obligacions derivats del conveni, entenia que era suficient un Programa d'Actuació Aïllada.

SETÉ.- En qualsevol dels casos, cal destacar que els drets i obligacions de les parts van quedar fixats amb precisió en el conveni subscrit excepte quant a la fixació dels terminis en els quals la mercantil havia de procedir a executar la urbanització i entregar a l'Ajuntament les parcel·les dotacionals i la parcel·la edificable urbanitzades i a entregar la planta baixa de 2.000 m2 construïts al fet que també estava obligada.

HUITÉ.- L'obligació de les parcel·les resultants de la reparcel·lació de contribuir a les càrregues d'urbanització queda garantida amb l'afecció de les mateixes i la seua constància en el registre de la propietat.

NOVÉ.- En virtut de l'article 20.1 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, "l'afecció caducarà als set anys de la seua data. No obstant això, si durant la seua vigència s'haguera elevat a definitiva el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació o compensació, aquesta caducitat tindrà lloc pel transcurs de dos anys, a comptar de la data de la constatació en el Registre de la Propietat del saldo definitiu, sense que, en cap cas, pugui el termini excedir de set anys des de la data originària de l'afecció".

DÉCIM.- Així doncs, l'afecció constituïda va quedar caducada i sense efecte el passat 10 de juliol de 2.016 per imperatiu legal.

ONZÉ.- Per acord plenari de 14 de desembre de 2015 es va requerir a PROMOCIONS I PROPIETATS ESPAI HÀBITAT S.L. perquè:

- En el termini màxim d'un mes aportara un pla de treball que garantira la completa urbanització de la UE PACADAR amb anterioritat a la caducitat de l'afecció o, en el cas que el termini que establira fóra superior, que es comprometera a constituir les garanties complementàries necessàries que garantisquen el pagament de la urbanització.
- Constituïra la garantia exigible en la seua condició d'urbanitzador de l'actuació.
- Establira un pla de treball que fixe els terminis per al compliment de la seua obligació d'entregar la planta baixa de 2.000 m2 construïts a l'Ajuntament.

DOSÉ.- Aquest requeriment va ser contestat per METROPOLI BURJASSOT S.L., en escrit de 24 de febrer de 2016, registre d'entrada núm. 002756. Aquesta mercantil, segons apareix en el Butlletí Oficial del Registre Mercantil de 20 de març de 2014 (pag 13678) al número 127722, és resultat del canvi de denominació de PROMOCIONS I PROPIETATS ESPAI HÀBITAT S.L.

TRETZÉ.- En aquest escrit, la mercantil posava de manifest el compliment per la seua part de les obligacions de:

- Trasllet de l'activitat de Pacadar i desallotjament dels terrenys.
- Cessió dels terrenys relacionats en l'annex 6 del conveni a favor de l'Ajuntament (27.455,70 m2).
- Pagament a l'Ajuntament de la compensació econòmica d'1.412.000 €.
- Reconeixent en aquest mateix escrit que està pendent l'execució de la urbanització i el lliurament de la parcel·la edificable urbanitzada i de la planta baixa a favor de l'ajuntament (que denomina la mercantil com a tercera fase).

CATORZÉ.- Mitjançant acte de data 21 de setembre de 2016 es declara en situació concursal a la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L. nomenant com a Administrador concursal a Xavier Perna Bertran. S'acorda la intervenció per part de l'administració concursal de les facultats d'administració sobre els béns i drets de la concursada.

QUINZÉ.- Afirma la mercantil que (i) la no fixació de terminis precisos per al compliment de les obligacions no és casual sinó que obeeix a la situació del mercat immobiliari al juliol de 2009; i que (ii) el sorprén aquest requeriment quan s'han mantingut diverses reunions amb l'Ajuntament per a tractar l'assumpte i fins i tot proposar modificacions dels usos aprovats en el seu moment. Entenent amb això que (iii) "el conveni ha sigut complit fins al moment present àmpliament quedant pendent (...) la trucada tercera fase, per a la seua realització com a les circumstàncies milloren i siga possible", afegint a manera d'imposició (iv) "i si arribàrem a un acord amb aqueix Ajuntament, en la modificació dels usos, prèvia la seua modificació i aprovació pels òrgans competents per a això".

(v) Considera que la caducitat de l'afecció de les parcel·les amb la càrrega urbanística produïda pel transcurs dels 7 anys de validesa és aliena a la seua actuació per a acabar manifestant, de forma genèrica, que (vaig veure) són els primers interessats a poder acabar la urbanització en el moment en què siga possible.

SETZÉ.- Respecte a les afirmacions que realitza la mercantil convé dir que (i) en absolut es pot reputar d'intencionada la no fixació de terminis sinó que, al contrari, és un oblit de les parts, probablement perquè, l'any 2005 quan es va subscriure el conveni, que és quan es van fixar les condicions del desenvolupament i es degué establir el termini oportú (i no en el 2009 a què es

refereix la mercantil), estava assumit per tots que el termini anava a ser el més ràpid possible. (ii) No ha de confondre la mercantil la flexibilitat mostrada per l'ajuntament en la conjuntura econòmica i immobiliària actual, amb la voluntat que es complisca el conveni subscrit en els seus propis termes o amb aquelles modificacions que no perjudiquen l'interés general. (iii) Sent veritat que les fites ressenyades per la mercantil s'han complert no s'entén perquè diu que "àmpliament" quan des de l'any 2.013 ni tan sols paga els rebuts d'IBI i, fonamentalment, no es pot acceptar que la finalització de la urbanització haja de quedar suspesa sine die, fins que la mercantil considere que les circumstàncies han millorat i ja li resulta possible escometre-la. (iv) Resulta especialment inadmissible que, unilateralment, la mercantil condicione aquesta finalització al fet que l'ajuntament prèviament aprobe una modificació d'usos en la unitat d'execució. En aquest sentit podem afirmar que tota la normativa urbanística estableix uns terminis màxims d'execució dels programes com s'estableix en el punt vinté del present informe.

(v) La caducitat en l'afecció urbanística s'ha produït per la inactivitat de la mercantil en la seua qualitat d'urbanitzador. No té sentit escudar-se en manifestacions de registradors que aconsellen la implantació d'algun sistema per a prorrogar la durada màxima de l'afecció, la realitat és que el transcurs del termini legal de 7 anys ha provocat la caducitat d'aquesta, i el motiu no és un altre que la inexecució de les obres d'urbanització en termini per part de la mercantil.

(vaig veure) No es pot quantificar o verificar l'interés de la mercantil per finalitzar l'actuació urbanística, la realitat és que, actuacions que el corroboren no ha dut a terme cap des de l'any 2.010.

DISSETÉ.- La mercantil, al marge de realitzar les al·legacions que han quedat contestades anteriorment, es nega a complir els requeriments de l'acord plenari de 14 de desembre de 2015, amb la qual cosa, l'actuació urbanística continua paralitzada.

DIHUITÉ.- Per acord plenari de 15 de desembre de 2.016 aquest Ajuntament va acordar, entre altres, els següents punts:

- Exigir a la mercantil METROPOLI BURJASSOT, S.L. l'inici de les obres d'urbanització en el termini de 6 mesos des d'aquesta data, conforme al pla de treball establert.
- Requerir a la mercantil perquè constituïra la garantia exigible de 337.675,83 € en la seua condició d'urbanitzador, així com garantia suficient que avale la capacitat de la mercantil de complir amb el Conveni malgrat la seua situació concursal, amb l'avertiment que la no constitució de la citada garantia podrà ser considerada causa de resolució del conveni en virtut del que es disposa en l'article 112.8 TRLCAP.
- Requerir a la mercantil la constitució de garanties, reals o personals, en substitució de l'afecció urbanística caducada pel transcurs del termini legal, a fi de garantir el pagament de les quotes urbanístiques.
- Establir, per al cas d'incompliment total o parcial, les penalitats previstes en el TRLCAP de 0,12 € diaris per cada 601,01 € del preu de la urbanització deixat d'executar respecte de cadascun dels terminis parcials del pla de treball.
- S'exigia una indemnització per la falta de lliurament dels 2.0000 m2 de planta baixa local comercial per import de 96.000 € anuals des del 20 d'abril de 2015 fins a la data de lliurament de la mateixa a l'Ajuntament.
- Facultar expressament a l'Alcaldia per a iniciar els expedients d'imposició de penalitats.

Aquest acord va ser notificat a la mercantil el 19 de gener de 2017, interposant aquesta recurs de reposició que, per acord plenari de 3 d'abril de 2017 va ser desestimat.

DINOVÉ.- Contra aquest acord la mercantil va interposar recurs contenciós administratiu sol·licitant i com a mesura cautelar, la suspensió de les penalitats imposades en l'acord plenari. Primerament es va desestimar la mesura cautelar sol·licitada i posteriorment el recurs contenciós va ser igualment desestimat íntegrament per sentència número 292/18 de 15 d'octubre de 2018 la qual ha esdevingut ferm segons comunicació del Jutjat contenciós administratiu número 9 de València de data 28 de gener de 2019. Aquesta sentència és ferma.

VINTÉ.- Mitjançant Resolució d'Alcaldia núm. 727/2019 de 8 de març de 2019 es va resoldre, entre altres:

- Aprovar la indemnització per import de 368.000 €; pels perjudicis causats a l'Ajuntament de Ribarroja de Túria per la mercantil METRÒPOLIS BURJASSOT S.L. CIF: B-97344576 pel no lliurament del local comercial
- Aprovar les penalitats en les quals ha incorregut fins a la data d'1 de març de 2019 la mercantil METRÒPOLIS BURJASSOT S.L. CIF: B-97344576, per incompliment de l'obligació d'executar les obres d'urbanització valorats en 172.509,75 €.
- Exigir a la mercantil METRÒPOLIS BURJASSOT S.L. CIF: B-97344576, el pagament de tots dos imports en concepte d'indemnització i penalitats per incompliment de les exigències imposades per acord plenari de 15 de desembre de 2016; que ascendeixen a un muntant total de 540.509,75 €.
- Reiterar a la mercantil el requeriment perquè constituísca la garantia exigible de 337.675,83 € en la seua condició d'urbanitzador de l'actuació en el termini d'un mes, així com garantia suficient que avale la capacitat de la mercantil de complir el Conveni malgrat la seua situació concursal.
- Advertir que, de conformitat amb la legislació en matèria de contractació del sector públic i de la legislació urbanística, en cas de persistir la mercantil en els seus incompliments l'Ajuntament procedirà a declarar caducat el Conveni i a resoldre l'adjudicació, extingint els drets derivats d'aquest.

Es notifica la Resolució 727/2019 de 8 de març de 2019 a la mercantil METRÒPOLIS BURJASSOT, S.L. el 27 de març de 2019.

La mercantil METROPOLI BURJASSOT, S.L a data actual no ha complit amb cap dels acords notificats.

VINT-I-UNÉ.- Per part de METROPOLI BURJASSOT S.L. no s'ha presentat cap garantia tal com se li va requerir en diverses ocasions. Advertint-li en l'acord de Ple de data tres d'abril de 2017 que en el cas que no presentara garantia suficient que avale la capacitat de la mercantil de complir el Conveni donada la seua situació concursal s'iniciarà el procediment de resolució del Conveni tal com exigeix l'article 112.8 del TRLCAP.

Vist l'Informe conjunt de la Secretària General i l'Arquitecta Municipal obrant en l'expedient del qual es desprenen els següents:

FONAMENTS DE DRET

Primer: La disposició Transitòria quarta de la LLEI 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana i la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014 (LOTUPM), estableix:

"Disposició Transitòria Quarta. Programes aprovats

1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, inclosa la seua durada i règim de pròrroques, per la normativa que li resultava d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
2. No obstant l'anterior, en el procediment de resolució o pròrroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o òrgan que exercia les seues funcions."

Segon: Resulta perquè aplicable, excepte en la necessitat de sol·licitar el dictamen del Consell Superior de Territori i urbanisme, modificat per la LOTUP, la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística (LRAU), que sobre aquest tema estableix:

"Article 29. Els Programes per al desenvolupament d'Actuacions Integrades. Objecte i determinacions.-

[...]

Art. 29.10)

[...]

L'incompliment del termini d'execució d'un programa determinarà, excepte pròrroga justificada en causa d'interés públic, la caducitat de l'adjudicació. L'adjudicatari que incomplisca els seus compromisos pot ser objecte de les penes contractuals previstes en el propi programa i ser, en casos greus, privat de la seua condició d'urbanitzador.

[...]

Art. 29.13) Altres incidències

Les relacions derivades de l'adjudicació del programa es regiran per les normes rectores de la contractació administrativa en el que aquestes no contradiguen el que es disposa per aquesta Llei ni siguen incompatibles amb els principis de la mateixa en els termes que reglamentàriament siguen desenvolupats.

La resolució de l'adjudicació s'acordarà per l'Administració actuant, previ dictamen del Consell Superior d'Urbanisme, que podrà ser instat també per l'urbanitzador. Sense perjudici de les responsabilitats econòmiques que procedisquen, això determinarà la cancel·lació de la programació i la subjecció de l'àmbit de l'actuació a les previsions de l'article 10. El corresponent acord deurà, a més i quan siga procedent:

Declarar, de conformitat amb el referit dictamen, l'edificabilitat d'aquells solars el propietari dels quals haja contribuït prou a les càrregues d'urbanització.

Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en els quals, donat l'avançat de les obres d'urbanització, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades.

Incoar, si s'estima oportú, les actuacions precises per a acordar una nova programació del terreny en la qual el nou urbanitzador assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substituïska o, en un altre cas, i excepte perjudici per a l'interés públic o tercer sense culpa, disposar:

La devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, efectivament satisfetes i no aplicades a la seua destinació, als propietaris de terrenys en els quals no es vaja a escometre una nova programació, prèvia modificació pel mateix procediment seguit per a la seua adopció dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa cancel·lat, o

La compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan aquesta procedisca.

Començar, si escau, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguen pertinents."

"Article 66.- Prerogatives de l'Urbanitzador i drets dels propietaris afectats.-

1. L'Urbanitzador serà retribuit segons disposa l'article 29.9 i el propietari afectat per l'Actuació pot cooperar amb ell conforme a aquest precepte. Les relacions entre tots dos s'articularan preferentment en els termes que lliurement convinguen, sempre que respecten l'ordenació urbanística i la Programació aprovada.

[...]

4. Sense perjudici de les altres mesures procedents, l'Urbanitzador que incomplisca l'obligació expressada en el número anterior deurà a l'Administració actuant:

A) En cas de resolució del Programa, el valor de les retribucions ja percebudes, previ descompte del de les obres realitzades; i

B) Quan incórrega en mora en la seua obligació d'urbanitzar, els interessos de la quantitat que resultaria conforme a l'apartat anterior, segons el tipus legal dels diners.

El deute serà declarat mitjançant resolució de l'Administració actuant prèvia audiència de l'interessat i, en cas d'impagament, podrà ser recaptada per via de constrenyiment. Les quantitats així recaptades es destinaran preferentment a garantir o sufragar la total execució de les obres o, subsidiàriament, a compensar als propietaris pels perjudicis patits."

Tercer: Resulta aplicable la legislació en matèria de contractació pública vigent en el moment de l'adjudicació del PAI, això és, el Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (TRLCAP). Aquesta normativa resulta d'aplicació en la mesura en què l'article 29.13 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística disposa que "les relacions derivades de l'adjudicació del programa es regiran per les normes rectores de la contractació administrativa en el que aquestes no contradiguen el que es disposa per aquesta Llei ni siguen incompatibles amb els principis de la mateixa en els termes que reglamentàriament siguen desenvolupats

En La mercantil, en qualitat d'urbanitzador de la unitat d'execució degué haver prestat garantia definitiva del compliment de les seues obligacions, per import del 7% segons la LRAU, del 10% segons la LUV (després reduïda al 5%) i del 5% del valor de les càrregues d'urbanització previstes segons l'article 151.2 de la LOTUP. Garantia que s'hauria d'haver constituït en qualsevol cas abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Sent les càrregues d'urbanització totals (sense IVA) de 5.581.418,61 €, i amb IVA de 6.753.516,52 €, resulta exigible la constitució d'una garantia per import de 337.675,83 €.

A aquesta falta de garantia respecte a l'obligació d'urbanitzar cal afegir la situació concursal en què es troba la mercantil que en virtut del citat Conveni ha de dur a terme aquesta urbanització.

En aquest sentit la legislació contractual aplicable (el TRLCSP però la regulació del qual coincideix amb el vigent TRLCSP) estableix en el seu article 111 b) que és causa de resolució del contracte la declaració de concurs.

A continuació l'article 112 en els seus apartats primer i segon estableix que:

"1. La resolució del contracte s'acordarà per l'òrgan de contractació, d'ofici o a instàncies del contractista, si escau, mitjançant procediment en la forma que reglamentàriament es determine.
2. La declaració d'insolvència en qualsevol procediment i, en cas de concurs, l'obertura de la fase de liquidació originaran sempre la resolució del contracte."

Establint en el seu apartat seté aquest article 112 que "En cas de declaració de concurs i mentre no s'haja produït l'obertura de la fase de liquidació, l'Administració potestativament continuarà el contracte si el contractista prestara les garanties suficients segons el parer d'aquella per a la seua execució".

Per tant, es fa més necessària que mai la constitució d'una garantia per part de METROPOLI BURJASSOT tant per a garantir la urbanització com per a garantir que malgrat la seua situació concursal podrà complir amb el conveniat.

L'Ajuntament, una vegada és coneixedor d'aquesta situació concursal ha d'actuar amb diligència en honor de protegir l'interés públic. En el supòsit que ens ocupa s'ha acordat la intervenció de la societat si bé conserva les facultats d'administració i disposició sobre el seu patrimoni que estarà subjecte a la intervenció concursal, mitjançant la seua autorització o conformitat. Això suposa que no s'ha iniciat la fase de liquidació pel que la resolució per part de l'Administració no seria automàtica podent optar per la continuació si es presten garanties suficients o per la resolució si no es presten tals garanties.

En aquest sentit cal citar el dictamen 404/2010 de 29 d'abril del Consell d'Estat en el qual s'estableix que el concurs voluntari no constituïa una causa automàtica de resolució contractual, però que "si no concorren suficients garanties per part de l'empresa concursada, si cal procedir a la resolució del contracte, ja que la situació de concurs suposa tal grau de dubte i enlluernament sobre la viabilitat de l'empresa afectada que només cap una decidida acció de fiançament i seguretat respecte als contractes pendents puga garantir amb força suficient l'interés públic".

I sobre la base d'aquests fonaments l'Ajuntament li ha exigít a l'urbanitzador la constitució de la garantia prevista en la legislació davant la situació concursal de l'adjudicatària per a garantir el compliment del Conveni. Aquesta exigència de garantia va ser ratificada pel Jutjat número 9 de València en desestimar íntegrament el recurs interposat per METROPOLI BURJASSOT que s'oposava a aquesta.

Quart: I el Reial decret 1098/2001 pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP).

"Article 109 Procediment per a la resolució dels contractes

1. La resolució del contracte s'acordarà per l'òrgan de contractació, d'ofici o a instàncies del contractista, prèvia autorització, en el cas previst en l'últim paràgraf de l'article 12.2 de la Llei, del Consell de Ministres, i compliment dels requisits següents:

- a) Audiència del contractista per termini de deu dies naturals, en el cas de proposta d'ofici.
- b) Audiència, en el mateix termini anterior, de l'avalista o assegurador si es proposa la confiscació de la garantia.
- c) Informe del Servei Jurídic, excepte en els casos previstos en els articles 41 i 96 de la Llei.
- d) Dictamen del Consell d'Estat o òrgan consultiu equivalent de la Comunitat Autònoma respectiva, quan es formule oposició per part del contractista.

2. Tots els tràmits i informes preceptius dels expedients de resolució dels contractes es consideraran d'urgència i gaudiran de preferència per al seu despatx per l'òrgan corresponent.

Cinqué.- D'acordar-ho l'òrgan competent, la resolució de contracte s'ha de tramitar conforme a l'estipulat en l'article 29.13 de la LRAU, article 96 del TRLCSP, article 109 del RGLCAP i amb la particularitat que introdueix la DT4^a.2 de la LOTUPM que no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o òrgan que exercia les seues funcions.

Sisé.- No havent-se iniciat les obres, ni recaptat quotes, no és necessària la liquidació de saldos o compensació als propietaris afectats.

L'instrument d'ordenació va ser definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 20 d'abril de 2007 en la qual aprova la modificació del Pla General núm. 12 UE PACADAR, , supeditada al compliment de determinades condicions que van quedar verificades per Resolució de la Directora General d'Ordenació del Territori de 25 de setembre de 2007. El projecte d'urbanització de la denominada O.E. PACADAR va ser aprovat per Resolució d'Alcaldia núm. 851/2009, de 26 de març, supeditat al compliment de determinats condicionants que es van declarar complits per Resolució d'Alcaldia núm. 2765/2009, de 2 d'octubre. Així, resulta convenient mantindre els instruments d'ordenació urbanística i el projecte d'urbanització aprovats definitivament, perquè servisquen de base per a una nova programació, sense perjudici de les modificacions que en el seu moment siga procedent realitzar en pro de l'interés general.

I, sobre la base de tot la qual cosa

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 14 vots a favor (6 PSOE, 2 Compromís, 1 EUPV, 2 de Ciutadans i 3 de Riba-roja Pot) i 7 abstencions del PP, va acordar:

Primer: Iniciar expedient per a la Resolució d'ofici de l'Adjudicació a la mercantil METRÒPOLIS BURJASSOT S.L. de la condició d'urbanitzador de l'O.E. PACADAR per incompliment de constitució de garantia suficient en trobar-se en situació concursal.

Segon: Declarar caducitat del programa de la UE Pacadar.

Tercer: Donar tràmit d'audiència per termini de vint dies a l'urbanitzador perquè es pronuncie sobre la seua conformitat o oposició, instant-li que de compte del mateix si fos així necessari a l'Administrador Concursal Sr. Xavier Perna Bertran.

Quart: Donar compte al ple del requeriment realitzat a la mercantil METRÒPOLI BURJASSOT S.L. CIF: B-97344576, mitjançant Resolució d'Alcaldia 727/2019 de 8 de març de 2019, sobre el pagament dels imports en concepte d'indemnització i penalitats per incompliment de les exigències i que ascendeixen a un muntant total de 540.509,75 €.

Cinqué: Concloua la tramitació anterior, si el contractista formula oposició, s'elaborarà el corresponent informe jurídic i se sol·licitarà Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Sisé: En el cas que es produïra la resolució definitiva del Conveni, en l'exercici de la seua indelegable potestat de planejament, l'Ajuntament es reserva el dret de modificar l'ordenació de la Unitat d'Execució PACADAR en defensa de l'interés general.

Àudio: 07.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1570>

8.- 2208/2019/GEN, MEMÒRIA ANUAL DE GESTIÓ I RESULTATS DE LA CONTRACTACIÓ A RIBA-ROJA DE TÚRIA.

Dació compta de la memòria anual de gestió i resultats de la contractació a Riba-roja de Túria.

Vistos els antecedents obrants en matèria de contractació administrativa que consten dels següents

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 20 de febrer de 2017 la Junta de Govern Local va aprovar el Pla de Perfeccionament en matèria de contractació administrativa mitjançant el qual es van fixar quatre grans objectius a aconseguir:

1. Regularitzar tots els contractes pendents als quals fa referència la Resolució núm.228/2017 de 3 de febrer
2. Tramitar tots els contractes que requerisca l'activitat de l'Ajuntament tant per a cobrir noves necessitats de contractació com per a renovar aquells contractes que finalitzen en l'exercici 2017; (concretament 32 contractes).

3. Seguir amb la implantació de l'Administració Electrònica i concretament amb la licitació electrònica, la qual es pretén implantar en breu.
4. Regular unes instruccions d'aplicació de clàusules socials així com l'aplicació de les Directives Europees en matèria de contractació.

Segon.- L'Ajuntament Ple el 3 d'abril de 2017 va aprovar la implantació de la licitació electrònica per a tots els contractes administratius a través de la Plataforma de Contractació del Sector Públic.

Tercer.- El 2 d'octubre de 2017 es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament el "Decàleg de mesures per una contractació transparent, oberta i eficient" on s'inclouen mesures tals com el que les meses de contractació estigueren integrades només per empleats públics així com diverses mesures per a incrementar la transparència en la contractació.

Quart.- El 5 de febrer de 2018 es va crear per acord de Ple l'Oficina d'Atenció al Llicitador.

Cinqué.- El Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 5 de març de 2018 va aprovar la Instrucció 1/2018 d'impuls de la contractació socialment responsable, sostenible i de promoció de les PIMES.

Sisé.- Des d'el mes de maig passat està en funcionament el Twitter @Riba_licita des del que s'informa de totes les licitacions, meses de contractació que es retransmeten per streaming així com es facilita informació i novetats legislatives en matèria de contractació administrativa.

Seté.- En data 30 de juliol de 2018 l'Ajuntament en Ple va acordar l'elaboració amb caràcter anual (començant en 2018) d'una memòria de gestió de la contractació administrativa municipal.

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER.- A nivell europeu, i sense perjudici d'antecedents més remots, hem d'assenyalar la Directiva de Contractació Pública 2014/24/UE, aprovada pel Parlament Europeu i el Consell, que assenjala en el seu considerant núm. 2 que "la contractació pública exerceix un paper clau en l'Estratègia Europa 2020, sent un de 3 els instruments basats en el mercat que han d'utilitzar-se per a aconseguir un creixement intel·ligent, sostenible i integrador, garantint al mateix temps un ús més eficient dels fons públics, facilitant la participació de les petites i mitjanes empreses en la contractació pública i permetent que els contractants utilitzen millor la contractació pública en suport d'objectius socials comuns".

SEGON.- A nivell nacional hem de tindre en compte la nova Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 en l'article primer del qual es fixen com a principis bàsics que han de garantir-se en la contractació del sector públic els de llibertat d'accés a les licitacions, publicitat i transparència dels procediments.

TERCER.- Són molts els passos que s'han anat donant en la línia del marcat per la nova regulació contractual però és important que l'evolució i millora siga constant així com identificar les possibles dificultats o inconvenients que puguin sorgir per a tractar de buscar solucions a aquests. I tan important com analitzar resultats és donar compte d'aquests. És fonamental no parar-se en la fixació d'objectius sinó que es fa necessari analitzar el compliment dels mateixos així com donar compte d'aquesta gestió a l'òrgan de màxima representació política de la ciutadania que és el Ple.

- És per això que, amb l'objectiu d'incorporar a la dinàmica procedimental d'aquest Ajuntament, un tràmit anual en el qual se de la màxima transparència a tot l'actuat en matèria contractual i amb l'objectiu d'aconseguir una transparència 100% en matèria de contractació en la qual es publica:
- El dia a dia dels contractes administratius: plecs administratius i tècnics, informe de necessitat, retransmissió per streaming de les meses de contractació, acords d'adjudicació...etc.
- Els contractes que es pretenen realitzar a través de la publicació del Pla de Contractació.
- Els contractes realitzats a través de la publicació de la present memòria.
- Reforçant aquestes publicacions amb una xarxa social específica en matèria de contractació @Riba_licita.

Sobre la base del que antecedeix, es dona compte al Ple de la memòria de contractació de l'exercici 2018, que es publicarà en la pàgina web, en el Portal de Licitador per a general coneixement.

El Ple es dona per assabentat.

Àudio: 08.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1571>

9.- 19/2019/PGRU, PROPOSTA DE RESOLUCIÓ PARTIT POPULAR PER A la INSTAURACIÓ DEL DEBAT ELECTORAL DAVANT CONVOCATÒRIA D'ELECCIONS MUNICIPALS.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ PER A la INSTAURACIÓ DEL DEBAT ELECTORAL DAVANT CONVOCATÒRIA D'ELECCIONS MUNICIPALS

El grup municipal del Partit Popular, d'acord amb el que es preveu en la Llei de Bases de Règim Local i el Reglament d'Organització del Govern i de l'administració de l'Ajuntament de Riba-Roja de Túria, presenta al Ple de la Corporació la següent Proposta de Resolució

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Els debats municipals són un signe de normalitat democràtica, de pluralitat política i de transparència.

En ells, els candidats poden confrontar idees, propostes i debatre sobre els grans temes que més preocupen els veïns.

Els veïns, poden contrastar les diferents propostes dels candidats i prendre la decisió després de sentir a cadascun dels candidats.

Fa 4 anys, i amb motiu de les eleccions municipals de 2015, l'Ajuntament de Riba-roja, va organitzar el 1r debat electoral en el nostre municipi.

En breu, donarà començament una nova campanya municipal, i des del Partit Popular, estem convençuts, que un debat entre els candidats a les eleccions municipals, pot contribuir de manera positiva al fet que els veïns decidisquen quin projecte volen per als pròxims 4 anys.

Desconeixem, com és la intenció de l'Administració local. No sabem, si es té la intenció d'organitzar un debat per a les eleccions municipals, és per això pel que considerem que seria positiu, regular un debat electoral perquè, sempre que existisca una convocatòria d'eleccions municipals, s'organitze i celebre.

No és la nostra intenció, regular per nosaltres solos aquest debat, hauran de ser tots els grups municipals, els qui, en la pròxima reunió amb motiu de la convocatòria d'eleccions, establisquen les normes per a la seua celebració, fixant un dia, lloc, horari, temes o blocs temàtics a debatre, temps per a cada tema, així com l'ordre d'intervenció.

Per tot l'anteriorment exposat:

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 19 vots a favor (6 PSOE, 2 Compromís, 1 EUPV, 7 del PP i 3 de Riba-roja Pot) i 2 abstencions de Ciutadans, va acordar:

Primer.- La instauració del Debat Electoral municipal, que se celebrarà cada 4 anys, coincidint amb la convocatòria de les eleccions municipals.

Segon.- En les convocatòries de reunions electorals, per al repartiment d'espais, temps en radi i tv, etc, s'inclourà la celebració del Debat Electoral municipal, i es fixaren les normes per a la seua celebració.

Àudio: 09.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1572>

10.- 18/2019/PGRU, PROPOSTA DE RESOLUCIÓ, RIBA-ROJA POT, MOCIÓ PER A INCREMENTAR I ADEQUAR L'EQUIPAMENT DEL COS DE VOLUNTARIS DE PROTECCIÓ CIVIL DE RIBA-ROJA.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ. Moció per a incrementar i adequar l'equipament del cos de voluntaris de Protecció Civil de Riba-roja.

El partit polític Riba-roja Pot, d'acord amb el que es preveu en la Llei Reguladora de Bases de Règim Local i el Reglament d'Organització del Govern i de l'administració de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, presenta al Ple de la Corporació la següent Proposta de Resolució:

La legislació espanyola, en matèria de protecció civil, estableix que les administracions públiques promouran i donaran suport a la vinculació voluntària i desinteressada dels ciutadans a la Protecció Civil.

Les Agrupacions Locals de voluntaris de Protecció Civil, són per tant organitzacions de caràcter altruista i solidari que canalitzen i uneixen la voluntat participativa dels ciutadans en les tasques de Protecció Civil. Les seues funcions es desenvolupen en dos àmbits:

- en la prevenció col·laborant en els estudis de risc de la localitat, preferentment orientats en edificis, locals i establiments de pública concurrència; col·laborant i donant suport en la confecció i divulgació de plans d'autoprotecció d'aquests centres. Confeccionant i realitzant campanyes d'informació i divulgació a la població afectada pels diferents riscos seguint el compliment de les directrius donades per l'Ajuntament i participació en dispositius operatius de caràcter preventiu: grans concentracions, festejos, esdeveniments, vigilància forestal etc. Sempre coordinats amb els serveis competents que corresponguen.
- En la intervenció, com a suport als serveis operatius d'emergència a requeriment d'aquests, col·laborant en l'atenció a afectats: evacuació, alberg, proveïment, etc. Sempre coordinats pel servei que corresponga.

La Llei 13/2010 de 23 de Novembre de la Generalitat Valenciana, en el Capítol IV article 46, defineix el voluntariat de Protecció Civil com "el conjunt de persones que lliure i desinteressadament s'incorporen a entitats i organitzacions públiques o privades sense ànim de lucre la fi del qual siga la protecció de les persones, els béns i el medi ambient, tant en situacions de greu risc, catàstrofe i calamitat pública, com en accidents greus, entenent aquesta incorporació com a expressió organitzada de la solidaritat humana i mig significatiu de la participació ciutadana en la vida comunitària".

És a cada Ajuntament als quals correspon la creació de les Agrupacions Locals de Voluntaris de Protecció Civil i el seu enquadrament orgànic i funcional en la unitat municipal de què depenguen els serveis de protecció civil o seguretat ciutadana.

Per aquest motiu la Generalitat Valenciana amb data 28/07/2017, va publicar el decret pel qual s'establien les subvencions als Ajuntaments destinades a finançar les despeses d'equipament i assegurances per a aquells que comptaren amb una agrupació local de voluntaris de protecció civil. L'Article 6 d'aquest Decret estableix, en tractar l'equipament, de forma detallada les peces que han de compondre aquest equipament.

L'Agrupació Local de Riba-roja de Túria de Voluntaris de Protecció Civil, no disposa de l'equipament que detalla el Decret abans assenyalat i disposa de mitjans molt precaris per a dur a terme la seua tasca en esdeveniments locals (exemple cremà de les falles)

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 13 vots a favor (1 EUPV, 2 de Ciutadans, 7 del PP i 3 de Riba-roja Pot) i 8 en contra (6 PSOE i 2 Compromís), va acordar:

- Que es dote a l'Agrupació Local de Voluntaris de Protecció del local de l'equipament i material que precisa per a realitzar la seua funció, entre altres: un local base adequat dotat de taquilles, ordinador i telèfon; emissores que funcionen correctament; un equip addicional d'extinció d'incendis complet així com uniformes renovats periòdicament.
- Que se sol·licite a la Generalitat Valenciana les subvencions necessàries per a dur a terme aquesta dotació.

Àudio: 10.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1573>

11.- Donar compte de les Resolucions de la número 0851/2019 a la 1270/2019

S'adona de les resolucions d'aquesta Alcaldia comprensiva entre els número 0851/2019 a la 1270/2019

12.- Precs i Preguntes.

Es van produir diverses intervencions en el torn de precs i preguntes que es recullen en un arxiu d'àudio annex a la present acta.

Àudio: 12.mp3

Vídeo: <http://videople.es/1574>

I no havent-hi altres assumptes que tractar pel Sr. President es va alçar la sessió sent les 20.39 hores del mateix dia de la seua iniciació