



**ACTA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 2 DE DICIEMBRE DE 2013**

Lugar: Salón de Actos del Ayuntamiento

Fecha: 2 de diciembre de 2013

Hora: 17:30

CARÁCTER DE LA SESION: ORDINARIA

ASISTENTES:

ALCALDE-PRESIDENTE: DON FRANCISCO TARAZONA ZARAGOZA

CONCEJALES ASISTENTES:

Don Salvador Silvestre Larrea
Doña María Isabel Delgado Vila
Doña María José Ruíz Esteban
Don Javier Moreno Coll
Doña María Cristina Vázquez Tarazona
Doña Beatriz Córcoles Navarro
Don José Vicente Tarazona Campos
Don José Luís Folgado Correa
Doña Raquel Argandoña López
Don Francisco José Ferriols Gimeno
Don Roberto Pascual Raga Gadea
Doña Ana Luján Tarín
Don José Luís López Galdón
Doña Silvia Guerrero Cánovas
Don José Angel Hernández Carrizosa
Doña Raquel Orellano Gómez
Doña Rafael Gómez Sánchez
Doña Carmen Folgado Teresí
Don Rafael Gómez Muñoz
Don Bernat García Sevilla

Secretaria: Doña Nieves Barrachina Lemos

En la villa de Ribarroja de Túria, provincia de Valencia, en el Salón de Actos del Ayuntamiento, el día 2 de diciembre de 2013, siendo las 17:30 horas, se reunieron en primera convocatoria los señores concejales indicados, habiendo excusado su asistencia los igualmente marginados. Todo ello bajo la Presidencia del Sr. Alcalde Don Francisco Tarazona Zaragoza, asistido de la Secretaria Doña Nieves Barrachina Lemos.



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

1. APROBACIÓN ACTAS ANTERIORES

Acta de fecha 7-10-2013

Y no habiendo más observaciones el acta fue aprobada por mayoría absoluta del nº legal de miembros y con los votos favorables de Compromís, PSOE y PP y la abstención de EU.

PARTE RESOLUTIVA:

2. PROPUESTA DE ACUERDO: ASUNTOS DICTAMINADOS POR COMISIÓN INFORMATIVA

2.1.- 1147/2013/AC PROPUESTA MODIFICACIÓN ARTÍCULO 14 DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE VENTA NO SEDENTARIA DE LOS LUNES

Que la Agencia de Desarrollo Local del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, a través del Área de Comercio, la técnico de comercio AFIC, lleva a cabo la gestión administrativa del mercado ambulante de los lunes, adscrita a dicha área por Resolución de la Alcaldía 336/2013 de fecha 5 de febrero de 2013.

Con el objeto de proceder a la regularización de los puestos y ofrecer una imagen homogénea y, con el fin de agilizar los trámites administrativos a efectos de adjudicación es conveniente modificar el artículo 14.1 y artículo 14.2 de la ordenanza reguladora de la venta no sedentaria de los lunes.

Artículo 14. Vacantes de la Ordenanza Reguladora de la venta no sedentaria de los lunes, que dice literalmente:

1.- Durante la vigencia de las autorizaciones, el Ayuntamiento podrá confeccionar una lista de puestos vacantes, que se ofertarán anualmente en el mes de octubre y a los efectos de su adjudicación para el año siguiente, procediéndose del modo previsto en el artículo anterior y el presente. No obstante, las sucesivas adjudicaciones se realizarán por el tiempo restante hasta agotar el periodo de la adjudicación inicial del puesto en cuestión.

2.- Podrán solicitarse cambios de ubicación, los titulares que no hayan sido sancionados en firme por infracciones cometidas en materia de venta no sedentaria y que se encuentren al corriente del pago en el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia por la Tasa municipal para el ejercicio de la venta no sedentaria. En caso de adjudicación del nuevo puesto se entenderá automáticamente extinguida la autorización al puesto anterior, para estos cambios durante el año, el sistema de adjudicación de cambio será el siguiente:

a) Antigüedad en el puesto municipal de venta no sedentaria en el mercado de los lunes de este municipio..... 1 punto por año.

a.1.- En el supuesto de que no pudieran incorporarse todas las solicitudes que hubieran obtenido una misma puntuación, se dirimirá el empate mediante la acreditación de la antigüedad en el alta del Impuesto de Actividades Económicas.



3.- El Ayuntamiento deberá resolver sobre las autorizaciones, en un plazo máximo de 3 meses, publicando la misma en el tablón de edictos ubicados en el Ayuntamiento y a su vez en el tablón de edictos electrónico del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, en su caso.

4.- El Ayuntamiento de Ribarroja del Turia podrá reservar hasta un 15% de plazas disponibles para ser adjudicadas a colectivos tales como emprendedores a la actividad o colectivos desfavorecidos acreditados por el departamento de servicios sociales de este Ayuntamiento con objeto de conseguir metas de integración social, para ello se aplicarán baremos diferenciados. En todo caso, estos adjudicatarios deberán cumplir los requisitos para el ejercicio de la venta no sedentaria que figuran en el artículo 10 de esta ordenanza.

5.- Para la baremación de estos colectivos, además de la aplicada en el artículo 13 de esta ordenanza, se tendrán en cuenta otras cuestiones como son:

1.- Que la actividad comercial a desarrollar sea innovadora o diversifique el mix comercial del mercado extraordinario de los lunes..... 1 punto.

2.- Por cargas familiares de hijos a cargo..... 0,5 puntos por hijo hasta un máximo de 1,5 puntos.

3.- Ser menor de 35 años..... 1 punto.

4.- Ser mayor de 45 años..... 1 punto

5.- Acreditar una discapacidad familiar del 33 % en primer grado de consanguinidad.

6.- Contra las resoluciones que adjudiquen las autorizaciones de venta no sedentaria se podrán interponer los recursos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Y que a partir de la presente modificación pasará a decir:

1.- Durante la vigencia de las autorizaciones, el Ayuntamiento podrá confeccionar una lista de puestos vacantes, que se ofertarán cuando se produzcan, con independencia en el periodo en que se produzcan, procediéndose del modo previsto en el artículo anterior y el presente. No obstante, las sucesivas adjudicaciones se realizarán mediante el procedimiento denominado "A RESULTA" siendo aquellos puestos que no figuran ofertados en el Edicto de la convocatoria pero que pueden generarse y en consecuencia solicitarse, cuando quien lo ocupa definitivamente obtiene otro puesto en esa misma convocatoria, es decir, son los puestos vacantes originados cuando el titular resulta adjudicatario de un puesto, por lo que libera el puesto que venía ocupando hasta ese momento.

Así mismo, incorporar al procedimiento "A RESULTA", los puestos originados por renuncia expresa del titular así como los puestos dados de baja de oficio, con independencia de cuando se produzcan.

2.- Podrán solicitarse cambios de ubicación, los titulares que no hayan sido sancionados en firme por infracciones cometidas en materia de venta no sedentaria y que se encuentren al corriente del pago en el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia por la Tasa municipal para el ejercicio de la venta no sedentaria. En caso de adjudicación del nuevo puesto se entenderá automáticamente extinguida la autorización al puesto anterior, no pudiendo reiterar la petición de cambio de situación en el plazo de un año desde la concesión del puesto solicitado, para estos cambios durante el año, el sistema de adjudicación de cambio será el siguiente:



a) Antigüedad en el puesto municipal de venta no sedentaria en el mercado de los lunes de este municipio..... 1 punto por año.

a.1.- En el supuesto de que no pudieran incorporarse todas las solicitudes que hubieran obtenido una misma puntuación, se dirimirá el empate mediante la acreditación de la antigüedad en el alta del Impuesto de Actividades Económicas.

3.- El Ayuntamiento deberá resolver sobre las autorizaciones, en un plazo máximo de 3 meses, publicando la misma en el tablón de edictos ubicados en el Ayuntamiento y a su vez en el tablón de edictos electrónico del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, en su caso.

4.- El Ayuntamiento de Ribarroja del Turia podrá reservar hasta un 15% de plazas disponibles para ser adjudicadas a colectivos tales como emprendedores a la actividad o colectivos desfavorecidos acreditados por el departamento de servicios sociales de este Ayuntamiento con objeto de conseguir metas de integración social, para ello se aplicarán baremos diferenciados. En todo caso, estos adjudicatarios deberán cumplir los requisitos para el ejercicio de la venta no sedentaria que figuran en el artículo 10 de esta ordenanza.

5.- Para la baremación de estos colectivos, además de la aplicada en el artículo 13 de esta ordenanza, se tendrán en cuenta otras cuestiones como son:

1.- Que la actividad comercial a desarrollar sea innovadora o diversifique el mix comercial del mercado extraordinario de los lunes..... 1 punto.

2.- Por cargas familiares de hijos a cargo..... 0,5 puntos por hijo hasta un máximo de 1,5 puntos.

3.- Ser menor de 35 años..... 1 punto.

4.- Ser mayor de 45 años..... 1 punto

5.- Acreditar una discapacidad familiar del 33 % en primer grado de consanguinidad.

6.- Contra las resoluciones que adjudiquen las autorizaciones de venta no sedentaria se podrán interponer los recursos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Visto el informe favorable de la Técnico de Comercio AFIC.

El Pleno por mayoría absoluta del número legal de miembros y con el voto favorable de los Sres/as Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP , Sres/sa Folgado, Gómez de EUPV, el Sr. García de Coalició Compromís y Sr. Alcalde y con la abstención de los Sres/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, y Gómez PSOE , adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar la modificación del artículo 14. Vacantes de la Ordenanza Reguladora de la venta no sedentaria de los lunes.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el B.O.P durante 30 días, a fin de que los interesados puedan formular alegaciones que consideren oportunas.

Tercero.- En caso de no presentarse alegaciones, se entenderán aprobadas las modificaciones definitivamente, debiendo publicarse tanto la aprobación como el texto íntegro en el BOP entrando en vigor a los 15 días, de la publicación de acuerdo con lo prevenido en el art. 70.2 en relación con el art. 65 de la Ley de Bases de Régimen Local.

2.2.- 1148/2013/AC_PROPUESTA MODIFICACIÓN ART. 14 DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE VENTA NO SEDENTARIA DE LOS SABADOS



Que la Agencia de Desarrollo Local del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, a través del Área de Comercio, lleva a cabo la gestión administrativa del mercado ambulante de los lunes, adscrita a dicha área por Resolución de la Alcaldía 336/2013 de fecha 5 de febrero de 2013. Con el objeto de proceder a la regularización de los puestos y ofrecer una imagen homogénea y, con el fin de agilizar los trámites administrativos a efectos de adjudicación es conveniente modificar el artículo 14.1 y artículo 14.2 de la ordenanza reguladora de la venta no sedentaria de los sábados.

Artículo 14. Vacantes de la Ordenanza Reguladora de la venta no sedentaria de los sábados, que dice literalmente:

1.- Durante la vigencia de las autorizaciones, el Ayuntamiento podrá confeccionar una lista de puestos vacantes, que se ofertarán anualmente en el mes de octubre y a los efectos de su adjudicación para el año siguiente, procediéndose del modo previsto en el artículo anterior y el presente. No obstante, las sucesivas adjudicaciones se realizarán por el tiempo restante hasta agotar el periodo de la adjudicación inicial del puesto en cuestión.

2.- Podrán solicitarse cambios de ubicación, los titulares que no hayan sido sancionados en firme por infracciones cometidas en materia de venta no sedentaria y que se encuentren al corriente del pago en el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia por la Tasa municipal para el ejercicio de la venta no sedentaria. En caso de adjudicación del nuevo puesto se entenderá automáticamente extinguida la autorización al puesto anterior, para estos cambios durante el año, el sistema de adjudicación de cambio será el siguiente:

a) Antigüedad en el puesto municipal de venta no sedentaria en el mercado de los sábados de este municipio. 1 punto por año.

a.1.- En el supuesto de que no pudieran incorporarse todas las solicitudes que hubieran obtenido una misma puntuación, se dirimirá el empate mediante la acreditación de la antigüedad en el alta del Impuesto de Actividades Económicas.

3.- El Ayuntamiento deberá resolver sobre las autorizaciones, en un plazo máximo de 3 meses, publicando la misma en el tablón de edictos ubicados en el Ayuntamiento y a su vez en el tablón de edictos electrónico del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, en su caso.

4.- El Ayuntamiento de Ribarroja del Turia podrá reservar hasta un 15% de plazas disponibles para ser adjudicadas a colectivos tales como emprendedores a la actividad o colectivos desfavorecidos acreditados por el departamento de servicios sociales de este Ayuntamiento con objeto de conseguir metas de integración social, para ello se aplicarán baremos diferenciados. En todo caso, estos adjudicatarios deberán cumplir los requisitos para el ejercicio de la venta no sedentaria que figuran en el artículo 10 de esta ordenanza.

5.- Para la baremación de estos colectivos, además de la aplicada en el artículo 13 de esta ordenanza, se tendrán en cuenta otras cuestiones como son:

1.- Que la actividad comercial a desarrollar sea innovadora o diversifique el mix comercial del mercado extraordinario de los sábados. 1 punto.

2.- Por cargas familiares de hijos a cargo. 0,5 puntos por hijo hasta un máximo de 1,5 puntos.

3.- Ser menor de 35 años. 1 punto.

4.- Ser mayor de 45 años. 1 punto.

5.- Acreditar una discapacidad familiar del 33 % en primer grado de consanguinidad.



6.- Contra las resoluciones que adjudiquen las autorizaciones de venta no sedentaria se podrán interponer los recursos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Y que a partir de la presente modificación pasará a decir:

1.- Durante la vigencia de las autorizaciones, el Ayuntamiento podrá confeccionar una lista de puestos vacantes, que se ofertarán cuando se produzcan, con independencia en el periodo en que se produzcan, procediéndose del modo previsto en el artículo anterior y el presente. No obstante, las sucesivas adjudicaciones se realizarán mediante el procedimiento denominado "A RESULTA" siendo aquellos puestos que no figuran ofertados en el Edicto de la convocatoria pero que pueden generarse y en consecuencia solicitarse, cuando quien lo ocupa definitivamente obtiene otro puesto en esa misma convocatoria, es decir, son los puestos vacantes originados cuando el titular resulta adjudicatario de un puesto, por lo que libera el puesto que venía ocupando hasta ese momento.

Así mismo, incorporar al procedimiento "A RESULTA", los puestos originados por renuncia expresa del titular así como los puestos dados de baja de oficio, con independencia de cuando se produzcan.

2.- Podrán solicitarse cambios de ubicación, los titulares que no hayan sido sancionados en firme por infracciones cometidas en materia de venta no sedentaria y que se encuentren al corriente del pago en el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia por la Tasa municipal para el ejercicio de la venta no sedentaria. En caso de adjudicación del nuevo puesto se entenderá automáticamente extinguida la autorización al puesto anterior, no pudiendo reiterar la petición de cambio de situación en el plazo de un año desde la concesión del puesto solicitado, para estos cambios durante el año, el sistema de adjudicación de cambio será el siguiente:

a) Antigüedad en el puesto municipal de venta no sedentaria en el mercado de los sábados de este municipio. 1 punto por año.

a.1.- En el supuesto de que no pudieran incorporarse todas las solicitudes que hubieran obtenido una misma puntuación, se dirimirá el empate mediante la acreditación de la antigüedad en el alta del Impuesto de Actividades Económicas.

3.- El Ayuntamiento deberá resolver sobre las autorizaciones, en un plazo máximo de 3 meses, publicando la misma en el tablón de edictos ubicados en el Ayuntamiento y a su vez en el tablón de edictos electrónico del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, en su caso.

4.- El Ayuntamiento de Ribarroja del Turia podrá reservar hasta un 15% de plazas disponibles para ser adjudicadas a colectivos tales como emprendedores a la actividad o colectivos desfavorecidos acreditados por el departamento de servicios sociales de este Ayuntamiento con objeto de conseguir metas de integración social, para ello se aplicarán baremos diferenciados. En todo caso, estos adjudicatarios deberán cumplir los requisitos para el ejercicio de la venta no sedentaria que figuran en el artículo 10 de esta ordenanza.

5.- Para la baremación de estos colectivos, además de la aplicada en el artículo 13 de esta ordenanza, se tendrán en cuenta otras cuestiones como son:

1.- Que la actividad comercial a desarrollar sea innovadora o diversifique el mix comercial del mercado extraordinario de los sábados. 1 punto.



- 2.- Por cargas familiares de hijos a cargo. 0,5 puntos por hijo hasta un máximo de 1,5 puntos.
- 3.- Ser menor de 35 años. 1 punto.
- 4.- Ser mayor de 45 años. 1 punto
- 5.- Acreditar una discapacidad familiar del 33 % en primer grado de consaguinidad.

6.- Contra las resoluciones que adjudiquen las autorizaciones de venta no sedentaria se podrán interponer los recursos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Visto el informe favorable de la Técnico de Comercio AFIC.

El Pleno por mayoría absoluta del número legal de miembros y con el voto favorable de los Sres/as Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP , Sres/sa Folgado, Gómez de EUPV, el Sr. García de Coalició Compromís y Sr. Alcalde y con la abstención de los Sres/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, y Gómez PSOE , adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar la modificación del artículo 14. Vacantes de la Ordenanza Reguladora de la venta no sedentaria de los sábados.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el B.O.P durante 30 días , a fin de que los interesados puedan formular alegaciones que consideren oportunas.

Tercero.- En caso de no presentarse alegaciones, se entenderán aprobadas las modificaciones definitivamente, debiendo publicarse tanto la aprobación como el texto íntegro en el BOP entrando en vigor a los 15 días de la publicación de acuerdo con lo prevenido en el art. 70.2 en relación con el art. 65 de la Ley de Bases de Régimen Local.

2.3.- 1195/2013/AC_ACUERDO RELATIVO A LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE NÚMERO 63/2013/ POR SUPLEMENTO DE CRÉDITOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Visto el informe emitido por el área económica de fecha 5 de noviembre de 2013 en relación con el destino que debe darse al superávit presupuestario obtenido de la liquidación del ejercicio 2012, aprobada mediante Resolución de esta Alcaldía número 1292/2013 de 28 de mayo, y teniendo voluntad esta Alcaldía de proceder a la amortización anticipada por importe de 500.000,00 de la operación de préstamo nº 15 formalizada por este Ayuntamiento con la entidad financiera LIBERBANK S.A., dando así cumplimiento al artículo 32 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera que obliga a las Entidades Locales a destinar el superávit obtenido en la liquidación del ejercicio a reducir el volumen de endeudamiento.

Vista la MEMORIA DE ALCALDÍA JUSTIFICATIVA de la necesidad de la aprobación del expediente de modificación de créditos mediante la tramitación de suplementos de crédito número 63/2013, redactada de conformidad con el artículo 37.2 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril.

Vistos los informes emitidos al respecto por la Sra. Interventora en fecha 15 de noviembre de 2013.



El Pleno por unanimidad de todos sus miembros, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Expediente de Modificación de créditos núm. 63/2013 de suplementos de crédito, financiado mediante Remanente de Tesorería para Gastos Generales, obtenido de la liquidación del ejercicio 2012, según al siguiente detalle:

GASTOS: Alta en las aplicaciones de gastos:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA		DESCRIPCIÓN	IMPORTE LÍQUIDO EN EUROS
Funcional	Económica		
011	913.00	Amort. Ptmos. A M y L/P de fuera del S.P.	500.000,00

FINANCIACIÓN: Alta en el estado de Ingresos

CONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE LÍQUIDO EN EUROS
870.00	Remanente de Tesorería para Gastos Generales	500.000,00

RESUMEN POR CAPÍTULOS

A) SUPLEMENTOS DE CRÉDITO

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
CAP. 9	PASIVOS FINANCIEROS	500.000,00
	TOTAL AUMENTOS	500.000,00

B) FINANCIACIÓN MEDIANTE RTGG

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
CAP.8	ACTIVOS FINANCIEROS	500.000,00
	TOTAL AUMENTOS	500.000,00

SEGUNDO. Exponer el presente expediente al público mediante anuncio inserto en el Tablón de Edictos de la Corporación y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia por plazo de QUINCE días hábiles, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno. El presente expediente se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubieran formulado reclamaciones; en caso contrario, el Pleno dispondrá de un mes para **resolverlas**.



2.4.- 1193/2013/AC ACUERDO RELATIVO A LA RESOLUCIÓN ALEGACIONES AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN U.E. CASCO 5, VALORACIÓN DEL SUELO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN, Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA GESTIÓN DIRECTA DEL PAI.

ASUNTO: RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN CASCO 5, VALORACIÓN DEL SUELO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN, Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA GESTIÓN DIRECTA.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Desde el año 2008 se han venido atendiendo las consultas de varios vecinos propietarios de parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución Casco 5 interesados en la edificación de las mismas y por lo tanto, partidarios de la gestión urbanística de la unidad de ejecución en tanto que condición necesaria para poder conceder licencias de obra.

Segundo.- Para pulsar las inquietudes de todos los propietarios, se realizó el año 2011 una reunión informativa respecto del posible desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución. Reunión en la que quedaron patentes los diferentes intereses entre los propietarios de edificaciones consolidadas, los propietarios de parcelas que pretendían edificar y los propietarios de parcelas que no se planteaban su edificación.

Tercero.- Se ha resuelto la adjudicación del programa de actuación integrada del Sector "Calvari" por gestión indirecta, pero, por necesidades de obtención de suelo para dotaciones y de entregar parcelas edificables a determinados propietarios que cedieron anticipadamente suelos dotacionales en este Sector y fuera de él, se han realizado las gestiones pertinentes para retomar la gestión del Sector por gestión directa. La urbanización del Sector "Calvari" sin acometer previa o simultáneamente la UE Casco 5 supondría dejar un vacío entre el suelo urbano consolidado y el nuevo Sector.

Cuarto.- En virtud de lo establecido por el artículo 128 de la LUV, y 275 del ROGTU este Ayuntamiento ha iniciado las actuaciones tendentes a la elaboración, mediante el procedimiento de gestión directa el programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente a la unidad de ejecución UE CASCO 5, definida por el PGOU.

Quinto.- Basándose así mismo en esta legislación fue contratada, mediante el procedimiento regulado por el artículo 153.1 la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, al Arquitecto D. Vicente Soriano Martí, la elaboración de los proyectos de reparcelación y urbanización necesarios para el desarrollo del programa.

Sexto.- Disponiendo de un avance de los referidos proyectos técnicos, se convocó a una reunión informativa el 11 de julio de 2012. En dicha reunión se puso de manifiesto la inquietud de muchos de los propietarios ante la eventualidad de tener que afrontar las consiguientes cuotas urbanísticas en estos momentos económicamente complicados y donde la financiación de las mismas resulta, también, muy difícil.

Séptimo.- Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal en fecha 4 de marzo de 2013, junto con sus anejos, por el que considera conveniente iniciar el procedimiento de gestión directa de la Unidad de Ejecución CASCO 5.

Octavo.- Considerando que por Providencia de Alcaldía de fecha 28 de marzo de 2013 se acuerda solicitar al departamento de Intervención informe sobre la existencia de



consignación presupuestaria y valoración de los aspectos económicos de la citada actuación, así como informe jurídico sobre la legislación y procedimiento aplicable.

Noveno.- Visto que en fecha 2 de abril de 2013, por parte de la Secretaria se emite informe de conformidad con la Providencia de Alcaldía de 28 de marzo de 2013.

Décimo.- Visto el informe del Interventor Accidental de fecha 19 de abril de 2013 en el que establece que "*existe crédito comprometido pendiente de incorporar al ejercicio 2013 correspondiente a la contratación de los proyectos de urbanización y reparcelación, adjudicados por Resolución de Alcaldía número 2612/2011. Habiéndose aprobado en Junta de Gobierno Local de 29 de octubre de 2012 honorarios por importe de 13.571,48 euros, la cantidad a incorporar resulta 16.219,76 euros.*

Como se ha señalado anteriormente y considerando el informe del Arquitecto Municipal, no es preciso consignación presupuestaria en el momento actual."

Décimo primero.- Visto el Acuerdo del Pleno adoptado en sesión celebrada en fecha 6 mayo de 2013, en el cual acordó someter a información pública por plazo de 20 días, de conformidad con el artículo 128 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y del artículo 272 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, la propuesta de Programa de Actuación Integrada, comprensiva de la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, la memoria justificativa, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, para desarrollar, mediante gestión directa, la unidad de ejecución CASCO 5 en ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Túria.

Dicho acuerdo se publicó en el DOCV número 7026, de 17 de mayo de 2013.

Duodécimo.- Visto que, en el trámite de información pública, se han presentado las siguientes alegaciones:

ALEGACION Nº 1 r.e. nº 007980 presentada el 3 de junio de 2013 por D. F. T. E.

ALEGACION Nº 2 r.e. nº 008411 presentada el 10 de junio de 2013 por D. P. P. S., en representación de D^a E. A. L. y D^a L.-C. G. L.

ALEGACION Nº 3 r.e. nº 008669 presentada el 13 de junio de 2013 por D^a. C. R. P.

ALEGACION Nº 4 r.e. nº 008602 presentada el 13 de junio de 2013 por D. J. M. S.

ALEGACION Nº 5 r.e. nº 008673 presentada el 14 de junio por D^a B. I. F. M.

ALEGACION Nº 6 r.e. nº 008674 presentada el 14 de junio de 2013 por D. A. F. M.

ALEGACION Nº 7 r.e. nº 015848 presentada el 23 de octubre de 2013 por D^a P. G. N., como heredera de D. A. D. G.

Décimo tercero.- Visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 30 de octubre de 2013 en relación a las alegaciones al Proyecto de Reparcelación de la U.E. CASCO 5, a la valoración del suelo y supervisión de los Proyectos de reparcelación y Urbanización.

Décimo cuarto.- Visto el informe de la Sra. Secretaria de fecha 19 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto que en fecha 2 de abril de 2013 la Sra. Secretaria hizo referencia en su informe a la legislación aplicable y al procedimiento a seguir de conformidad con los artículos 128 de la LUV en relación con los artículos 269, 272 y 273 del ROGTU, y artículo 130 de la LUV.



El Pleno por mayoría absoluta del número legal de miembros y con el voto favorable de los Sres/as Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con la abstención de los Sres/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, y Gómez PSOE , el Sr. García de Coalición Compromís y con el voto en contra de los Sres/as Folgado y Gómez de EUPV adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Resolver las alegaciones presentadas al Proyecto de Reparcelación U.E. CASCO 5 en los términos establecidos en el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 30 de octubre de 2013, arriba mencionado, cuyo contenido se transcribe íntegramente a continuación:

"INFORME TÉCNICO"

ASUNTO: ALEGACIONES APROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN CASCO 5 , VALORACIÓN DEL SUELO y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

En relación al asunto de referencia, y vistos los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Desde el año 2008 se han venido atendiendo las consultas de varios vecinos propietarios de parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución Casco 5 interesados en la edificación de las mismas y por lo tanto, partidarios de la gestión urbanística de la unidad de ejecución en tanto que condición necesaria para poder conceder licencias de obra.

2.- Para pulsar las inquietudes de todos los propietarios, se realizó el año 2011 una reunión informativa respecto del posible desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución. Reunión en la que quedaron patentes los diferentes intereses entre los propietarios de edificaciones consolidadas, los propietarios de parcelas que pretendían edificar y los propietarios de parcelas que no se planteaban su edificación.

3.- Se ha resuelto la adjudicación del programa de actuación integrada del Sector "Calvari" por gestión indirecta, pero, por necesidades de obtención de suelo para dotaciones y de entregar parcelas edificables a determinados propietarios que cedieron anticipadamente suelos dotacionales en este Sector y fuera de él, se han realizado las gestiones pertinentes para retomar la gestión del Sector por gestión directa. La urbanización del Sector "Calvari" sin acometer previa o simultáneamente la UE Casco 5 supondría dejar un vacío entre el suelo urbano consolidado y el nuevo Sector.

4.- En virtud de lo establecido por el artículo 128 de la LUV, y 275 del ROGTU este Ayuntamiento ha iniciado las actuaciones tendentes a la elaboración, mediante el procedimiento de gestión directa el programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente a la unidad de ejecución UE CASCO 5, definida por el PGOU.

5.- Basándose así mismo en esta legislación fue contratada, mediante el procedimiento regulado por el artículo 153.1 la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, al Arquitecto D. Vicente Soriano Martí, la elaboración de los proyectos de reparcelación y urbanización necesarios para el desarrollo del programa.

6.- Disponiendo de un avance de los referidos proyectos técnicos, se convocó a una reunión informativa el 11 de julio de 2012. En dicha reunión se puso de manifiesto la inquietud



de l muchos de los propietarios ante la eventualidad de tener que afrontar las consiguientes cuotas urbanísticas en estos momentos económicamente complicados y donde la financiación de las mismas resulta, también, muy difícil.

7.- Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal en fecha 4 de marzo de 2013, junto con sus anejos, por el que considera conveniente iniciar el procedimiento de gestión directa de la Unidad de Ejecución CASCO 5.

8.- Considerando que por Providencia de Alcaldía de fecha 28 de marzo de 2013 se acuerda solicitar al departamento de Intervención informe sobre la existencia de consignación presupuestaria y valoración de los aspectos económicos de la citada actuación, así como informe jurídico sobre la legislación y procedimiento aplicable.

9.- Visto que en fecha 2 de abril de 2013, por parte de la Secretaria se emite informe de conformidad con la Providencia de Alcaldía de 28 de marzo de 2013.

10.- Visto el informe del Interventor Accidental de fecha 19 de abril de 2013 en el que establece que *"existe crédito comprometido pendiente de incorporar al ejercicio 2013 correspondiente a la contratación de los proyectos de urbanización y reparcelación, adjudicados por Resolución de Alcaldía número 2612/2011. Habiéndose aprobado en Junta de Gobierno Local de 29 de octubre de 2012 honorarios por importe de 13.571,48 euros, la cantidad a incorporar resulta 16.219,76 euros.*

Como se ha señalado anteriormente y considerando el informe del Arquitecto Municipal, no es preciso consignación presupuestaria en el momento actual."

11.- Visto el Acuerdo del Pleno adoptado en sesión celebrada en fecha 6 mayo de 2013, en el cual acordó someter a información pública por plazo de 20 días, de conformidad con el artículo 128 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y del artículo 272 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, la propuesta de Programa de Actuación Integrada, comprensiva de la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, la memoria justificativa, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, para desarrollar, mediante gestión directa, la unidad de ejecución CASCO 5 en ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Túria.

Dicho acuerdo se publicó en el DOCV número 7026, de 17 de mayo de 2013.

Visto que, en el trámite de información pública, se han presentado las siguientes alegaciones:

ALEGACION Nº 1 r.e. nº 007980 presentada el 3 de junio de 2013 por D. F. T. E.

ALEGACION Nº 2 r.e. nº 008411 presentada el 10 de junio de 2013 por D. P. P. S., en representación de D^a E. A. L. y D^a L.-C. G. L.

ALEGACION Nº 3 r.e. nº 008669 presentada el 13 de junio de 2013 por D^a. C. R. P.

ALEGACION Nº 4 r.e. nº 008602 presentada el 13 de junio de 2013 por D. J. M. S.

ALEGACION Nº 5 r.e. nº 008673 presentada el 14 de junio por D^a B. I. F. M.

ALEGACION Nº 6 r.e. nº 008674 presentada el 14 de junio de 2013 por D. A. F. M.

ALEGACION Nº 7 r.e. nº 015848 presentada el 23 de octubre de 2013 por D^a P. G. N., como heredera de D. A. D. G.

El Arquitecto Municipal que suscribe tiene a bien **INFORMAR:**



RESPECTO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Alegación nº 1 formulada por D. F. T. E., 3 de junio de 2013 (r.e. 007980)

En los puntos primero, segundo y tercero, pone de manifiesto su disconformidad con la oportunidad de la programación de la unidad de ejecución por la grave crisis económica que atravesamos, por la falta de recursos de la mayoría de los afectados y por la situación de desempleo del alegante.

A lo cual hay que indicar que la oportunidad en el inicio del procedimiento consta expresamente acreditada en el expediente. Por otra parte, en consonancia con la situación económica actual se han establecido unos plazos dilatados para el desarrollo de la actuación, que podrán adaptarse en virtud de la evolución de la misma.

En el punto cuarto alega que la valoración de su inmueble es muy superior al valor real de mercado, solicitando su rectificación.

A lo que procede aclarar que la valoración del suelo, si a ello se refiere el alegante no tiene incidencia ni en sus derechos ni en sus obligaciones puesto que, en su caso, no se producen diferencias de adjudicación. No obstante, según lo recogido en la contestación a otras alegaciones, el valor del suelo debe ser recalculado con estricta sujeción a lo estipulado en la vigente legislación urbanística.

En el punto quinto, manifiesta que en su día ya hizo cesión de viales y que por ello pasó de 246 m2 iniciales a los 168 m2 actuales.

A lo que procede aclarar que, efectivamente el proyecto de reparcelación ha tenido en cuenta su aportación de 246 m2 iniciales.

En el punto sexto pide trabajar en las obras de urbanización como forma de poder financiar las cuotas de urbanización.

A lo que procede aclarar que las obras de urbanización serán licitadas conforme a la vigente legislación en materia de contratos del sector público, por lo que será el contratista de las obras quien deberá contratar los trabajadores que estime oportuno.

En base a lo cual se propone desestimar la alegación, excepto en aquello que ya estaba contemplado en el proyecto de reparcelación.

Alegación nº 2 formulada por D. P. P. S., en representación de D^a E. A. L. y D^a L.- C. G. L., 10 de junio de 2013 (r.e. 008411)

En la alegación primera, muestran su disconformidad con la medición de la superficie aportada que el proyecto de reparcelación establece en 4.618,95 y, cuando según el levantamiento topográfico que acompañan debería ser de 5.203,86 m2. Planteando además la realización de un deslinde previo para determinar exactamente la superficie aportada.

A lo que hay que decir que, los lindes físicos de la parcela aportada, en su mitad norte sobre todo, no se pueden identificar sobre el terreno. De tal suerte que, para determinar la configuración y extensión de la parcela aportada se ha hecho necesario recurrir al plano del Instituto Geográfico y Catastral del año 1.930 y al padrón de 1.940 donde figura la parcela catastral 49 del polígono 63 de E. B. M. con una cabida de 10.980 m2.



En este sentido, la parcela aportada considerada en el proyecto de reparcelación guarda más semejanza con la antigua parcela catastral que la determinada en el levantamiento topográfico acompañado por los alegantes.

Lo mismo hay que decir de la cabida de la parcela. Según el levantamiento aportado la parcela tendría una superficie total de 12.666,93 m² muy superior a los 10.980 medidos por el Instituto Geográfico Catastral, mientras que, con la superficie de parcela aportada determinada en este proyecto de reparcelación y en el del Sector Calvari, la parcela de los alegantes tendría una superficie de 12.029,28 m², todavía superior a la catastrada pero más similar.

De forma esquemática se refleja en el siguiente cuadro:

Unidad o Sector	Proyecto de Reparcelación	Levantamiento Topográfico
Casco 5	4.618,95 m ²	5.203,86 m ²
Calvari	1.972,26 m ²	2.025,00 m ²
Casco Urbano *	2.265,75 m ²	2.265,75 m ²
Casco 10 *	3.172,32 m ²	3.172,32 m ²
Total parcela 49 pol 63	12.029,28 m²	12.666,93 m²

() A efectos simplemente comparativos se incluye la superficie declarada por los propietarios y que no supone aceptación municipal, puesto que no es objeto de este expediente su comprobación.*

No obstante, no existe ningún inconveniente en realizar el deslinde solicitado por los alegantes.

En base a lo cual se propone desestimar la alegación primera, excepto en cuanto a la realización del deslinde de la parcela aportada.

En la alegación segunda, presenta escritura de renuncia a la adjudicación de parcelas de resultado al amparo de lo estipulado en el artículo 162 de la LUV solicitando una justa compensación por la finca aportada. Renuncia que realiza "*en los términos planteados*", esto es, las alegantes renuncian condicionadamente a la adjudicación de finca resultante en tanto en cuanto se establezca un precio de compensación de 563€/m²s a aplicar sobre la superficie neta de las parcelas de resultado que finalmente le correspondan.

A lo que hay que decir que, efectivamente, al amparo del artículo 162.3 de la LUV los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación. Y que esta renuncia puede ser sin condiciones, aunque se aporte una propuesta de tasación, o, como es el caso, estar condicionada a la aceptación por la administración de la tasación propuesta por el propietario.

El Ayuntamiento tan solo puede aceptar esta renuncia condicionada cuando la valoración propuesta sea conforme al valor de tasación de la parcela. Y para determinar el valor de tasación de la parcela hay que tener en cuenta que la parcela debe ser valorada en su situación de origen, esto es como parcela rústica.

Para entender esto nos iremos a los orígenes de la posibilidad legal de renunciar a la adjudicación de parcela resultante que viene de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en cuyo preámbulo explica:



" Para el excepcional e hipotético supuesto de que algún propietario entendiera que no es rentable la programación de su terreno, se admite que, antes de que ésta se produzca, solicite voluntariamente la expropiación con arreglo al valor inicial, del suelo no programado, que implica la renuncia a participar en los rendimientos de su explotación urbanística."

Y así lo estipula en su artículo 9.2.c) en el que regula las relaciones con los propietarios:

" C) Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden – mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente."

En el mismo sentido se pronuncia la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana, que en su artículo 32 establece:

"Artículo 32. Momento al que han de referirse las valoraciones.

El propietario que no quiera contribuir a las cargas del Programa podrá renunciar a los beneficios que se deriven de las condiciones de desarrollo establecidas por el mismo, exigiendo ser compensado por los derechos que correspondan a su inmueble en el momento de la iniciación del correspondiente procedimiento, en los términos previstos en el artículo 162.3 de la presente Ley."

Y el referido artículo 162.3, que dice:

"3. Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario."

Y el artículo 373 del Decreto 67/2006 (modificado por el 36/2007) por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y urbanística, en desarrollo del anterior, estipula:

"Artículo 373. Renuncia por el propietario a la adjudicación de parcela resultante (en referencia al artículo 163.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Cuando un propietario decida renunciar a la adjudicación de parcela de resultado a cambio de una compensación en dinero, se aplicarán las siguientes reglas:

1. "Será preceptiva la previa emisión de un informe técnico que sirva de base para la valoración de su propiedad por parte del técnico municipal competente o técnico contratado por el Ayuntamiento conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas".

2. La valoración de la compensación que corresponda al propietario se realizará de conformidad con las reglas de la legislación estatal del suelo y valoraciones.



3. El urbanizador tendrá preferencia a la hora de adjudicarse el aprovechamiento al que haya renunciado el propietario, previo pago de la compensación que proceda. En el caso de que decline el ejercicio de esta facultad, el aprovechamiento y la indemnización serán asumidos por el conjunto de la Actuación."

En resumen, de manera reiterada, la legislación urbanística de la comunidad valenciana establece para estos supuestos la valoración de los derechos como finca de origen o inicial, sin contar las expectativas urbanísticas y de conformidad con la legislación estatal del suelo y valoraciones.

En virtud del artículo 21.1.a) y b) del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las valoraciones del suelo en operaciones de reparto de beneficios y cargas y para la fijación del justiprecio en expropiaciones se rigen por esta Ley y, lógicamente, por el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Y según el artículo 12 del RDL 2/2008, los terrenos de las alegantes está en la situación básica de suelo rural puesto que, aunque el Plan General prevé y permite su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización esta es su situación básica a efectos de su valoración.

En definitiva el RDL 2/2008 pretende desvincular clasificación y valoración, y determinar el valor del suelo en base a su situación real, al margen de las expectativas urbanísticas. Como excepción a esta regla el artículo 27, respecto a la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, permite tasar el suelo por el valor final que le correspondería si estuviera terminada la actuación, únicamente en dos supuestos, ninguno de los cuales es aplicable al caso de renuncia a la adjudicación:

1. En el ejercicio de la facultad de participar en la actuación y a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación.
2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones.

Y si los alegantes pretenden que se valore su suelo aportado por algo más que su situación real, conforme estipula la referida legislación urbanística, o que se indemnice la facultad de participar en la actuación urbanística el artículo 28.2 del Reglamento de Valoraciones es claro al respecto:

"Artículo 28. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

.....
2. En los supuestos de expropiación, venta y sustitución forzosas, no habrá lugar a indemnización de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, cuando no se impida el ejercicio de la facultad a que se refiere la letra a), entendiéndose que así ocurre en los supuestos de renuncia voluntaria del propietario a participar en el proceso de urbanización, adoptada con las formalidades requeridas por la legislación urbanística aplicable, o cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos."



En base a lo cual se propone desestimar la alegación segunda, por cuanto la condición de establecer un precio de compensación de 563,96 €/m²s de parcela neta no es conforme al valor de la finca en su situación básica rural que tiene en origen y que se calcula al final del presente informe por importe de **12,04 €/m²s de finca inicial**.

Alegación nº 3 formulada por D^a. C. R. P., 13 de junio de 2013 (r.e. 008669) y alegación nº 4 formulada por D. J. M. S., 13 de junio de 2013 (r.e. 008602)

Se trata de dos alegaciones de contenido idéntico por lo que se procede a su contestación conjunta.

En la alegación previa manifiestan que no se ha informado debidamente a los interesados de los plazos de exposición pública pues, si bien el plazo para la información pública de la gestión es de veinte días hábiles y para el proyecto de reparcelación es de un mes.

A lo que hay que decir que, si bien en las notificaciones o en el anuncio publicado no se hacía esta precisión, no se trata más que de una errata en la redacción del acuerdo pero que realmente el plazo de exposición pública sí ha cumplido sobradamente los plazos estipulados.

En la alegación primera cuestionan la edificabilidad de las parcelas netas que, en la alternativa técnica se describe como 2m²/m², dado que en la zona de ordenación de Tolerancia Industrial, al ser el número de plantas inferior a 4 se permiten áticos.

A lo que hay que decir que, efectivamente en esta zona está permitida la construcción de áticos y que el parámetro urbanístico contenido en la Alternativa Técnica tiene, simplemente, un carácter descriptivo de la actuación, sin valor normativo y sin pretensión de modificar las determinaciones del Plan General.

En base a todo lo cual, se tiene por acclarado el contenido de la alegación sin que sea necesaria su estimación o desestimación expresa.

En la alegación segunda manifiestan su disconformidad con al medición de las parcelas aportadas. Manifiestan que en caso de discrepancia entre la realidad física y la que reflejan los títulos debe prevalecer la primera, según el artículo 172 de la LUV, el artículo 397.3 del ROGTU y la jurisprudencia que se ha ido creando entre la cual refieren diversas sentencias.

A lo que hay que decir que, efectivamente, es indiscutible que la realidad física debe prevalecer sobre la que se refleja en los títulos de propiedad o en el catastro. Pero en este caso lo que ocurre es que esta realidad física de cada parcela individual, de las que se obtuvieron por diversas segregaciones de las antiguas parcelas catastrales 50 a 54 del polígono 63, no permite delimitar con precisión cada una de ellas.

Prueba de ello es la multitud de suposiciones, cálculos, y estimaciones que los alegantes se ven obligados a realizar para determinar la cabida de sus parcelas. La realidad es que las parcelas aportadas, desde la 5 hasta la 16, se forman por segregaciones precisas de las parcelas catastrales 50 a 54 del polígono 63, en operaciones en las que se escrituraba la estricta superficie que se presumía edificable y se cedía de hecho, que no de derecho, la superficie viaria. En este estado de cosas, el proyecto de reparcelación realiza la medición topográfica precisa de la parcela origen de todas las aportadas y, tras reconocerle a cada parcela segregada la cabida reflejada en el título, reparte proporcionalmente el resto, como suelo dotacional cedido por todas ellas. Este criterio respeta escrupulosamente la prevalencia de la realidad física y respeta,



también, el reconocimiento de las cesiones dotacionales anticipadas al objeto de no gravarlas con una doble cesión.

En base a todo lo cual, se propone la desestimación de esta segunda alegación.

En la alegación tercera se refiere a las alineaciones y cesión previa de viales, manifestando que las parcelas ya adquirieron la condición de solar previa cesión de los viales y muestran su disconformidad con el reparto de superficies que se realiza en el proyecto de reparcelación.

A lo que hay que decir que las parcelas aportadas nunca tuvieron la condición de solar y que, tal y como se ha explicado anteriormente, el reparto proporcional de la superficie de viales que fueron objeto de cesión previa a todos aquellos que realizaron estas cesiones no es desigualitaria sino que, al contrario, es absolutamente equitativa.

En base a todo lo cual, se propone la desestimación de esta tercera alegación.

En la alegación cuarta se refiere a los servicios urbanísticos de los que dispone la parcela, manifestando que cuenta con acceso rodado asfaltado, alumbrado público, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y red de telefonía, para solicitar que se descuenten los costes de aquellos servicios persistentes que sean útiles, invocando la jurisprudencia existente.

A lo que hay que decir que, independientemente de que se trate de un área semiconsolidada o no, en virtud del artículo 168.2.a) se debe proceder a la indemnización por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación. Pero esta indemnización debe realizarse a favor de quien soportó las referidas obras, cuestión que ni han acreditado los alegantes ni parece que estén en disposición de hacerlo.

Por otra parte la exoneración o diferimiento en el pago de los costes de urbanización por servicios urbanísticos existentes está reservada por la LUV (artículo 28.3) a las parcelas que tengan edificios o instalaciones preexistentes, que tampoco es el caso.

En base a todo lo cual, se propone la desestimación de esta cuarta alegación.

En la alegación quinta solicitan que se les posibilite la cesión del 5% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento en metálico de tal forma que las parcelas resultantes respondan a las expectativas que los alegantes tenían de las mismas.

A lo que hay que decir que, si esto no vulnera los derechos de ningún otro propietario no hay inconveniente en que se pueda adjudicar una parcela resultante con exceso de adjudicación que conllevará la correspondiente indemnización económica, en este caso a favor del propio Ayuntamiento que dejará así de percibir parcela resultante por el 5% de aprovechamiento que le corresponde.

En base a todo lo cual, se propone la estimación de esta quinta alegación.

En la alegación sexta cuestiona la valoración de las parcelas adjudicadas, calculando que el valor unitario por metro cuadrado de superficie de parcela neta, antes de urbanizar es de 168,20 €/m²s, en lugar de los 243,51 €/m²s que determina el proyecto de reparcelación.

A lo que hay que decir que el cálculo del valor del suelo es, efectivamente, de suma importancia cuando, como es el caso, se solicita la adjudicación de un exceso de aprovechamiento que deberá ser objeto de compensación dineraria. Lo que resulta paradójico, es que simultáneamente se solicite un mayor aprovechamiento y una menor valoración de este aprovechamiento.



No obstante, lo importante es que la valoración del suelo se realice con estricta sujeción a la normativa urbanística y con el suficiente rigor para que permita la justa distribución de beneficios y cargas.

Es por ello, que adjunto a la presente contestación se ha elaborado un informe técnico detallado y preciso de valoración del suelo que deberá ser adoptado por el redactor del proyecto de reparcelación.

En base a todo lo cual, se propone la estimación parcial de esta sexta alegación en el sentido de cuestionar el valor del suelo del proyecto de reparcelación, sin que suponga la aceptación del valor del suelo propuesto por los alegantes.

En la alegación séptima manifiesta falta de información respecto de los parámetros con respecto a los cuales han sido calculados los costes de urbanización. Manifestando que falta levantamiento topográfico, que el precio medio es excesivo, que se desconocen como se licitarán las obras y poniendo de manifiesto algunos aspectos puntuales: supuestos errores u omisiones en mediciones y discordancia de precios, fundamentalmente.

A lo que hay que decir que se ha sometido a información pública el proyecto de urbanización por lo que no existe la falta de información alegada. Otra cosa es que el proyecto contenga errores u omisiones que, por cierto, ya son objeto del correspondiente informe de supervisión por parte de los servicios técnicos municipales.

En cuanto a la licitación de las obras, se realizará, de conformidad con lo establecido en la vigente legislación en materia de contratación del sector público.

En base a todo lo cual, se propone la desestimación de esta séptima alegación.

En la alegación octava se pone de manifiesto la disconformidad con la obligación de anticipar el pago del 100% de los costes del total de la urbanización cuando únicamente se va a acometer una manzana de la misma.

A lo que hay que decir que ningún propietario tendrá que anticipar el pago de ninguna obra de urbanización, por cuanto, la LUV prevé que los propietarios vayan pagando los gastos de urbanización a medida que se vayan realizando las obras y aprobando las correspondientes certificaciones. Sí que permite (artículo 128.4 de la LUV) en el caso de gestión directa el cobro anticipado de las cuotas de urbanización correspondiente al coste de las obras cuya ejecución se encuentre prevista en los tres meses siguientes a su emisión. Pero esta posibilidad no ha sido contemplada y, salvo razones de ineludible interés público, no es previsible su utilización.

Y tampoco es cierto que se vaya a realizar únicamente una manzana. Se va a ejecutar la totalidad de la unidad de ejecución conforme al calendario de plazos estipulado en la Alternativa Técnica que podrá ser ajustado a la realidad económica de cada momento y, si supone el adelanto de obras de urbanización en una zona respecto a otras, podrá tener su traducción en la memoria de cuotas en el sentido de que vayan soportando las obras de urbanización las parcelas a medida que vayan siendo beneficiadas por las mismas.

En base a todo lo cual, se propone la desestimación de esta octava alegación.

Alegación nº 5 formulada por D^a. B. I. F. M., 14 de junio de 2013 (r.e. 008673) y alegación nº 6 formulada por D. A. F. M., 14 de junio de 2013 (r.e. 008674)

Manifiestan que la gran mayoría de propietarios está disconforme con el inicio de la actuación y que como consecuencia de la situación económica general y suya en particular, se



ven imposibilitados para afrontar el pago de las cuotas urbanísticas y solicitan que, llegado el momento de ser reclamado el pago se le conceda un fraccionamiento y aplazamiento.

A lo que hay que decir que el propio calendario de ejecución de los trabajos supone un fraccionamiento y aplazamiento de las cargas urbanísticas, sin perjuicio de que, como indican los propios alegantes, en su momento, les sea aprobado un fraccionamiento y aplazamiento de las cuotas urbanísticas exigidas en virtud de sus circunstancias personales.

En base a lo cual se propone desestimar la alegación.

Alegación nº 7 formulada por D^a. P. G. N., como heredera de D. A. D. J., el 23 de octubre de 2013 (r.e. 015848).

Manifiesta la alegante su voluntad de recibir como parcela adjudicada una parcela de 400 metros cuadrados tal y como adquirió en su día y que dicha adjudicación se plasme en dos parcelas de idéntica superficie recayentes ambas a la calle Dos de Mayo.

A lo que hay que decir que no existe ningún inconveniente en adjudicarle la superficie solicitada que supone un exceso de adjudicación con la consiguiente compensación económica, siempre y cuando no perjudique el derecho de terceros y que tampoco existe inconveniente en que se plasme en dos parcelas independientes con las características que solicita.

En base a lo cual se propone estimar la alegación.

RESPECTO A LA VALORACIÓN DEL SUELO

1) DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

Se trata de una unidad de ejecución de suelo urbano, contiguo al casco urbano consolidado y lindando con un sector de suelo urbanizable residencial.

El suelo edificable está calificado como Tolerancia industrial, con parcela mínima de 100 m², edificable en dos alturas, con la posibilidad de realizar una planta de ático.

Por sus características admite tanto la edificación de viviendas unifamiliares, como la edificación de edificios plurifamiliares de viviendas, utilizando una edificabilidad media de 2,40 m²t/m²s.

2) CRITERIO DE VALORACIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE:

La valoración debe realizarse en base al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, que en su artículo 21.a) establece que las valoraciones al objeto de verificar operaciones de reparto de beneficios y cargas en ejecución de la ordenación territorial y urbanística, y en su artículo 21.b), las valoraciones del suelo a efectos de la fijación del justiprecio, se rigen todas por lo dispuesto en esta ley.

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

En el punto 2.b) de este mismo artículo se define como suelo rural *"El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la*



situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente".

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

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

Así debe ser valorado, por todo lo argumentado además, en la contestación a la alegación presentada por D^a E. A. L. y D^a L.-C. G. L., el suelo de aquellos propietarios que **renuncien a la adjudicación de parcela resultante** solicitando la correspondiente compensación dineraria.

Sin embargo, a efectos de valorar las **diferencias de adjudicación** y, si procede, o la indemnización a quien se vea **privado de la adjudicación de parcela de resultado** por razón de la insuficiencia de su aportación, a tenor de lo que estipula el artículo 27 del RDL 2/2008, debe tasarse en la situación básica de **suelo urbanizado**.

3) VALOR UNITARIO EN LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO RURAL:

(Indemnización sustitutoria en caso de renuncia a la adjudicación de parcela de resultado)

3.1) Método de cálculo:

Tratándose de suelo rural el artículo 23 del RDL establece:

"1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. 28

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

.....

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.



2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados. "

Para la aplicación de las fórmulas concretas del método acudiremos a lo estipulado en el artículo 11 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo:

"En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R / r$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización."

Siendo el tipo de capitalización el recogido en el artículo 12:

"1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento."

Estableciendo el apartado 1º de la DA 7ª del TRLS, lo siguiente:

"1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años."

3.2) Cálculo del valor del Suelo por el Método de Capitalización:

Para el cálculo de la capitalización de la renta agraria anual real o potencial, y en consecuencia para la determinación de los rendimientos unitarios, precios percibidos por el agricultor y costes unitarios de cultivo, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) El conocimiento directo y específico de la parcela que nos ocupa.
- b) Los datos estadísticos y especializados de la Generalitat Valenciana publicados en el D.O.C.V., referentes a las diferentes orientaciones productivas y al potencial productivo de las mismas.



- c) Los precios agrarios publicados por la Generalitat Valenciana, con diferentes periodicidades (semanal, trimestral o anual).
- d) Los precios y producciones aplicados a efectos de indemnizaciones en las diferentes líneas de seguros agrarios, establecidos con carácter anual.

Estando la parcela que nos ocupa en situación improductiva se opta por considerar la renta potencial a partir del cultivo de naranjos, por ser, de entre los usuales en la zona, uno de los de mejor rentabilidad.

Se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Valor del Suelo} = \text{Renta agraria} * 100 / r_1 * Cc.$$

En donde:

Renta agraria = Producción vendible – gastos de explotación.

Producción vendible = 20.000 Kg/Ha * 0,18 €/Kg = 0,360 €/m².

Gastos de explotación = 70% de la producción vendible = 0,252 €/m².

R₁ = Rendimiento interno mercado secundario deuda pública del entre dos y seis años (D.A. 7ª del RDL2/2008) Julio de 2.013 = 2,943%

Cc = 0,61 para frutales y cítricos según Anexo I del RV.

A partir de cuyos valores hacemos el siguiente cálculo:

$$\text{Valor Unitario del Suelo} = (0,360 - 0,252) * 100 / 2,943 \% * 0,61 = \mathbf{6,02 \text{ €/m}^2\text{s.}}$$

Pudiendo ser este valor del Suelo corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización según el artículo 23 del TRLS 2/2008. El Reglamento de valoraciones establece, en su artículo 17, parámetros objetivos para calcular este factor de localización.

3.3) Cálculo del factor de corrección por localización:

El factor global de localización se obtiene por el producto de tres factores de corrección, estando limitado a un máximo de 2.

3.3.1: Por accesibilidad a núcleos de población (u₁)

$$u_1 = 1 + (P_1 + P_2/3) / 1.000.000$$

Donde:

P₁ = Habitantes en núcleos de población a menos de 4 Km

En nuestro caso 21.000 habitantes de Ribarroja.

P₂ = Habitantes entre 4Km y 50Km o 50 minutos de trayecto.

En nuestro caso 900.000 habitantes de Valencia y casi todo su área metropolitana.

Luego:



$$u_1 = 1 + (21.000 + 900.000/3) / 1.000.000 = 1,321$$

3.3.2: Por accesibilidad a centros de actividad económica (u₂)

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = distancia en Km a centros de transportes más próximos.

En nuestro caso estando el aeropuerto a 10 Km y la parada de Metro a 1 Km d, tomamos la más desfavorable = 10

Luego:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 10 = 1,500$$

3.3.3: Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico (u₃)

$$u_3 = 1,1 + 0,10 (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente según la calidad ambiental o paisajística. (entre 0 y 2)

En nuestro caso estando las parcelas junto a la variante de la carretera = 0

t = coeficiente según el régimen de usos y actividades. (entre 0 y 7)

Estando permitidos usos y actividades diferentes a los agropecuarios y forestales =

2

Luego:

$$u_3 = 1,1 + 0,10 (0 + 2) = 1,200$$

3.3.4: Valor unitario del suelo afectado por el factor de localización:

En conclusión, el factor de localización (Fl) que afecta al valor de capitalización de la renta para obtener el valor final del suelo, calculado conforme al vigente Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, sería:

$$Fl = 1,321 \times 1,500 \times 1,200 = 2,378$$

Y siendo que rige para este factor la limitación legal máxima de 2, el factor de localización a aplicar sería:

$$Fl = 2,000$$

$$\text{Valor Unitario del Suelo} = 6,02 \text{ €/m}^2 \times 2,000 = 12,04 \text{ €/m}^2.$$

4) VALOR UNITARIO EN LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO:

(A efectos de valoración de las diferencias de adjudicación)

4.1) Método de cálculo:

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

"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

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



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

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

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

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

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

4.2) Formulación del Reglamento de Valoraciones:

Según la situación urbanística de las parcelas expuesta en el punto 2) anterior, teniendo en cuenta que el valor catastral no refleja fielmente el valor real actual de mercado, procede efectuar la valoración por el método residual estático, según queda recogido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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



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

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

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

4.3) Determinación del Valor en Venta:

Para la determinación del valor de venta de la edificación, acudiremos al método de comparación tal y como lo prescribe el artículo 24 del RV 2011 y los artículos 20 a 23 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se determina el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial de nueva construcción, en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo a partir de muestras o comparables obtenidas de la información disponible en el Ayuntamiento de las compraventas formalizadas en los años 2012 y 2013, y con la aplicación del referido método de comparación que prescribe el artículo 24 del Reglamento de valoraciones y utilizando técnicas de homogeneización de precios.

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

Los resultados se desagregan por tipología de la siguiente forma:

4.4.1.) Viviendas en edificio Plurifamiliar:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
----	--------------	------------	------------------	------------	---	---	---	-----------------



1	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0029TZ	79.000	91	868,13	1,010	1,05	1,05	966,68
2	C. Dos de Mayo, 54 8799907YJo789H0022JF	125.000	103	1.213,59	1,033	1,05	1,00	1.316,32
3	C. Cronista Cerveró, 10 8704101YJo880D0083WA	100.000	140	714,29	1,039	1,05	1,00	779,25
4	C. Cronista Cerveró, 12 8602613YJo880B0040QI	100.000	101	990,10	1,027	1,05	1,00	1.067,67
5	C. Magallanes, 11 8607813YJo880F0035OL	71.000	91	780,22	1,027	1,00	1,00	801,29
6	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0034UM	70.000	89	786,52	1,010	1,05	1,00	834,10
7	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0071ZU	130.000	122	1.065,57	1,016	1,05	1,00	1.136,75
8	C. Les Forques, 32 8408401YJo880G0016SG	113.344,14	146	776,33	1,052	1,00	1,00	816,70
9	Av Los Naranjos, 35 8736103YJ1783N0014KL	107.832,47	144	748,84	1,039	1,05	1,05	857,79
10	C. Pizarro, 66 8304310YJo880C0022UT	98.000	119	823,53	1,065	1,05	1,05	966,96
11	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0072XI	122.000	119	1.025,21	1,021	1,05	1,00	1.099,08
12	C. Cristo de los Afligidos, 93 8797549YJo789H0018UD	80.000	100	800,00	1,033	1,0	1,00	826,40
13	C. Santander, 2 8704424YJo880F0003LL	110.000	145	758,62	1,027	1,05	1,00	818,06
14	C. Cronista Cerveró, 2 8602613YJo880B0032LE	91.199	101	902,96	1,027	1,05	1,00	826,40
	Valor medio ponderado							911,75

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

A: Antigüedad

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

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

C: Calidad e Instalaciones:

Ático, dúplex o superficie < 70 m2: 0,95

Edificio ≤ 3 alturas: 1,00

Edificio ≤ 3 alturas: 1,05

U: Ubicación:

Peor ubicación: 1,05

Similar ubicación: 1,00

Mejor ubicación: 0,95

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



Vv = 911,75 € / m2t residencial en Vivienda Plurifamiliar

4.4.2) Viviendas unifamiliares en fila o adosadas:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Les Forques, 30-25 8408401YJo880G0018FJ	165.000	146	1.130,14	1,052	1,1	1,0	1.307,80
2	C. Jucar, 9 1001610YJ1710S0001FU	180.000	179	1.005,59	1,072	1,0	1,0	1.077,99
3	Av. Italia, 24-1 0216901YJ1801N0008PQ	125.000	169	739,64	1,087	0,9	1,0	723,59
4	C. Hernán Cortés, 40 8507917YJo880E0001OI	140.000	249	562,25	1,146	1,1	1,0	708,77
5	C. El Salvador, 2-1 9134203YJ1793S0002KX	125.000	126	992,06	1,052	1,0	1,0	1.043,65
6	C. San Juan de Ribera, 45 1213107YJ1811S0001MY	163.500	288	567,71	1,407	1,1	1,0	878,64
7	C. Jerte, 10 1396805YJ1719N0001ZF	250.000	181	1.381,22	1,072	0,9	1,0	1.332,60
8	C. Circular, 10 1097501YJ1719N0001WF	160.000	154	1.038,96	1,094	0,9	1,0	1.022,96
9	C. Lozoya, 55 1798303YJ1719N0001UF	205.000	161	1.273,29	1,045	0,9	1,0	1.197,53
	Valor medio ponderado							1.036,02

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

A: Antigüedad

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

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

C: Calidad, Tipología:

Vivienda adosada: 0,90

Entremedianeras: 1,00

Garaje >30% S: 1,10

U: Ubicación:

Peor ubicación: 1,05

Similar ubicación: 1,00

Mejor ubicación: 0,95

Para el cálculo estadístico del Valor en Venta se descarta el valor más alto y el valor más bajo y se realiza la media aritmética del resto, obteniendo un resultado final de

Vv = 1.036,02 € / m2t residencial en Vivienda Unifamiliar

4.5) Determinación del coste de construcción:

4.5.1) Viviendas en edificio Plurifamiliar:



Los módulos del Colegio de Arquitectos de Valencia para el año 2.013, en el apartado 1 de Edificio de Viviendas Plurifamiliares, Bloques de edificio, establecen el coste mínimo de ejecución material en **448,88 €/m²** en base a los siguientes parámetros:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Tipo de Calle	Por Altura Edificio	Por Tipo de Edificio	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	De 2ª categoría 1,10 De 1ª categoría 1,25 Categoría especial 1,40 Otras calles 0,95	Nº de plantas ≤ 4 0,90 4 < nº de plantas ≤ 10 1,00 10 < nº de plantas 1,10	Bloque exento 1,10 Entremedianeras 1,00	Precio Mínimo
525	1,0	0,95	0,90	1,00	448,88

El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **534,17 €/m²**.

Como gastos necesarios, siguiendo el criterio de la publicación del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia "Guía Básica para la Redacción del Proyecto de Reparcelación" de D. R. D. M. y D. J. A. P. G., tendremos los siguientes:

Coste de Construcción por contrata	448,88	534,17	€/m ²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,37	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	42,73	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,37	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,37	€/m ²
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,68	€/m ²
Primas y seguros.	1,00 %	5,34	€/m ²
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,37	€/m ²
Otros estudios.	1,00 %	5,34	€/m ²
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	149,57	€/m²
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		683,74	€/m²

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

$$V_c = 683,74 \text{ €/m}^2$$

Según la publicación referida anteriormente, el coste de ejecución material determinado en base a los módulos del Colegio de Arquitectos debe ser ajustado al alza para determinar con precisión el precio de mercado. Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 8%.

Con lo cual, el valor unitario de la construcción para viviendas plurifamiliares queda en:

$$V_c = 629,04 \text{ €/m}^2$$



4.5.2) Viviendas unifamiliares en fila o entremedianeras:

Los módulos del Colegio de Arquitectos de Valencia para el año 2.013, en el apartado 2 de Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en fila, establecen el coste mínimo de ejecución material de **519,75 €/m²** en base a los siguientes parámetros:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Clasificación Urbanística	Por Tipología de Vivienda	Por Sup. Construida por Vivienda	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	Suelo urbano 1,00 Suelo no Urbano 0,95	Vivienda Aislada o pareada 1,10 Vivienda en Fila 0,90	0 < m ² Constr ≤ 75 0,90 75 < m ² Constr ≤ 115 1,00 115 < m ² Constr ≤ 180 1,10 180 < m ² Constr ≤ 250 1,20 250 < m ² Constr 1,30	Precio Mínimo
525	1,0	1,0	0,90	1,10	519,75

Así el coste de ejecución material de una vivienda unifamiliar en fila o adosada de las características de las muestras referidas en el apartado anterior sería de 519,75€.

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

$$\text{Coste de Ejecución Material} = 519,75 \times 0,75 + 519,75/2 \times 0,25 = \mathbf{454,78\text{€/m}^2}$$

El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **541,19 €/m²**.

Como gastos necesarios, siguiendo el criterio de la publicación del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia "Guía Básica para la Redacción del Proyecto de Reparcelación" de D. R. D. M. y D. J. A. P. G., tendremos los siguientes:

Coste de Construcción por contrata	454,78	541,19	€/m ²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,65	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	43,30	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,65	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,65	€/m ²
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,82	€/m ²
Primas y seguros.	1,00 %	5,41	€/m ²
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,65	€/m ²



Otros estudios.	1,00 %	5,41	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	151,53	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		692,72	€/m2t

Como conclusión el valor unitario de construcción para viviendas unifamiliares en fila es:

$$V_c = 692,72 \text{ €/m2t}$$

Según la publicación referida anteriormente, el coste de ejecución material determinado en base a los módulos del Colegio de Arquitectos debe ser ajustado al alza para determinar con precisión el precio de mercado. Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 8%.

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

$$V_c = 637,30 \text{ €/m2t}$$

4.6) Cálculo del valor de repercusión del suelo.

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

4.6.1) Valor de repercusión del suelo en edificio plurifamiliar de viviendas:

$$VRS = 911,75 \text{ €/m2t} / 1,30^* - 629,04 \text{ €/m2t} = 72,30 \text{ €/m2t}$$

(* El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.2 establece con carácter general un valor de 1,40 para el coeficiente K que pondera la totalidad de gastos generales de la promoción: financiación, gestión, promoción y beneficio de la actividad de promoción inmobiliaria. Admitiendo su aumento o reducción hasta un mínimo del 1,20 para situaciones como por ejemplo la construcción de viviendas de protección pública. En este caso, aunque no se trata estrictamente de este supuesto, pero ya que el precio de venta comprobado es inferior al precio máximo para viviendas de protección oficial se considera prudencial adoptar un coeficiente intermedio entre el general (1,40) y el mínimo (1,20).

4.6.2) Valor de repercusión del suelo en vivienda unifamiliares en fila:

$$VRS = 1.036,02 \text{ €/m2t} / 1,40 - 637,30 \text{ €/m2t} = 102,71 \text{ €/m2t}$$

4.7) Cálculo del valor unitario del suelo bruto.

El artículo 3.c) de la Orden ECO /805/2003 hace referencia al siguiente principio de valoración inmobiliaria admitido internacionalmente:

"c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor."



Así siendo legal y físicamente posible edificar tanto en la tipología de vivienda plurifamiliar como unifamiliar, adoptaremos esta última por ser la económicamente más aconsejable y, con la edificación media determinada anteriormente de 2,40 m²/m²s.

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

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

Siendo:

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

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

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

Por lo tanto:

$$VS = 2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \bullet 102,71 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{246,50 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

4.7) Cálculo del valor unitario del suelo neto.

El valor unitario de la parcela edificable calculado anteriormente se entiende como completamente urbanizado. Para calcular el valor unitario del suelo edificable antes de urbanizar debe ser descontado el coste de urbanización.

El coste de urbanización se deduce de los proyectos de urbanización y reparcelación redactado. Este coste unitario de urbanización es el resultado de dividir el coste total de la actuación de 824.454,12 € entre los 6.304,10 m² de suelo de la actuación lo que da un total de:

$$\mathbf{Cu = 130,78 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

Y, por lo tanto, el valor unitario del suelo edificable antes de urbanizar resulta:

$$VS \text{ (sin urbanización)} = 246,50 \text{ €/m}^2\text{s} - 130,78 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{115,72 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

RESPECTO A LA SUPERVISIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Primero: Respecto al contenido formal del Proyecto:

El proyecto se ajusta en cuanto a su contenido a lo estipulado en la vigente Ley de Contratos del Sector Público y en el Código Técnico de la Edificación, excepto por la ausencia de la siguiente documentación:

- Falta el plan de ejecución de obras.
- Falta el plan de control de calidad.
- Faltan secciones transversales que definan de forma precisa el movimiento de tierras.

Segundo: Respecto al contenido técnico del proyecto:



Se han observado las siguientes incidencias:

- 1) La medición de la excavación y el relleno de tierras deberá precisarse en base a las secciones transversales de los viales.
- 2) El precio unitario de la partida de excavación (2,29 €/m²) parece escaso y el de relleno de tierras (18,01 €/m²) muy elevado.
- 3) Las acometidas de saneamiento están medidas en ud., cuando debería ser en metros lineales dada la diferente longitud de las mismas. Por otra parte se echa en falta la medición de la excavación y el relleno. El precio de la acometida (44 €/ud) parece muy escaso.
- 4) El precio de la canalización de 300 mm de diámetro (60,44 €/ml) es muy elevado.
- 5) El precio unitario de la conexión con la red existente (13,67 €/ud) es insuficiente.
- 6) Se deberían eliminar las acometidas domiciliarias de fontanería. La ejecución de las mismas se debe diferir al momento en que sean solicitadas por los usuarios.
- 7) Se debería estudiar la posibilidad de proyectar la totalidad de la red de abastecimiento con diámetro 90 mm.
- 8) Se ha colocado una única boca de incendio. Aunque es posible que desde esta se acceda a cualquier punto de la actuación con un radio inferior a 100 m., se debería instalar una segunda boca de incendio.
- 9) Se colocan 19 llaves de paso. Se propone estudiar una solución que implique la colocación de menos llaves de paso.
- 10) Falta una boca de riego para la zona verde.
- 11) La superficie de vial asfaltado es de 5.795,68 m². Parece un error, cuando la superficie de vial (aceras incluidas) es, simplemente, de 4.150,07 m².
- 12) La sección constructiva del vial es correcta. Sin embargo, esta partida debería descomponerse en tres para adecuarse a la probabilidad de una ejecución por fases de la urbanización:
 1. Capa de Zahorras.
 2. Riego de imprimación y base de asfalto.
 3. Riego de adherencia y capa de rodadura.
- 13) En la medición de pasos protegidos tan solo aparece uno de 11 metros. Parece un error.
- 14) La zanja de alumbrado parece estar duplicada en mediciones.
- 15) Las lámparas y luminarias a utilizar deberían ser del tipo LED por razones de eficiencia energética.
- 16) Colocar una segunda luminaria en las columnas que rodean la zona verde para iluminarla.
- 17) Se debería estudiar la posibilidad de instalar el cableado de aluminio para evitar los problemas de robo del cobre.
- 18) Se ha proyectado un reductor de flujo centralizado. Se propone su eliminación estableciendo la reducción de flujo por cada punto de alumbrado.
- 19) La zanja para la red de baja tensión y alumbrado público parecen duplicadas también.



- 20) Se deberían eliminar las acometidas domiciliarias de baja tensión. La ejecución de las mismas se debe diferir al momento en que sean solicitadas por los usuarios.

De otra forma tendremos 44 hornacinas que mayoritariamente molestarán el día que se tengan que edificar los solares, que habrá que rehacer en su correcta posición y que, en caso de que tarde la edificación de los solares, se convierten en puntos problemáticos por peligro de electrocución.

- 21) El grafismo de colores de ancho de aceras está cambiado y puede inducir a error.
- 22) Sería conveniente adelantar la posición del Transformador para mitigar su impacto visual con la plantación de un seto vegetal.
- 23) Falta el plano de red de telefonía.
- 24) Las acometidas de saneamiento no deberían salir tan oblicuas respecto de la fachada, aunque ello suponga aumentar el nº de pozos o la longitud de algún tramo de colector.
- 25) Se debería estudiar la disposición de acometidas domiciliarias también para la red de pluviales.
- 26) Falta definir la jardinería, señalización y mobiliario urbano.
- 27) Falta la medición de los capítulos anteriores y de la red de pluviales.
- 28) Falta la medición de los ensayos necesarios para el control de calidad.

Respecto a los pavimentos y sus bases y subbases, es imprescindible realizar controles de compactación en rellenos de zanjas y terraplenes y en la base de zahorras. Para ello, al menos, se preverá la realización de un ensayo Próctor Modificado por cada tipo de material de relleno distinto y determinaciones de densidad "in situ" por el método nuclear en el suficiente número de puntos para comprobar la efectiva compactación de toda la obra.

El control de pavimentos garantizará, al menos, el cumplimiento de los espesores de asfaltos y hormigones.

- 29) Todas las partidas deben tener su descomposición.
- 30) El % de gastos generales debe ser el 13% en lugar del 12%.

RESPECTO A LA SUPERVISIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Primero: El redactor del proyecto de reparcelación deberá trasladar al texto refundido las correcciones que se deriven de las alegaciones estimadas.

Segundo: El valor del suelo se calcula en el proyecto de reparcelación en base a la normativa catastral. Se deberá adoptar la valoración del suelo contenida en el apartado anterior del presente informe.

Tercero: Se debe completar y/o corregir la información de las parcelas aportadas en base a la certificación registral de dominio y cargas emitida por el Registro de la Propiedad de Benaguasil.

Cuarto: El proyecto incluye un plano en el que describe gráficamente las fincas registrales y otro plano en el que describe gráficamente las parcelas catastrales. Debería completarse con un plano de parcelas aportadas que será aquel que, vista la información registral y catastral disponible y realizada la medición topográfica que deja constancia de la realidad física, determina con objetividad la extensión y cabida de las parcelas aportadas. Y todo esto conforme



al criterio adoptado por el redactor del proyecto de reparcelación, coincidente con el expresado en este informe en la contestación a las alegaciones.

Quinto: El coste de las obras que se determine en el proyecto de urbanización deberá ser trasladado al proyecto de reparcelación.

Sexto: En la cuenta de liquidación provisional no se ha reflejado correctamente la circunstancia de que el Ayuntamiento no paga gastos de urbanización del 5% de aprovechamiento que recibe como participación en las plusvalías según la legislación estatal y autonómica en la materia.

Séptimo: En la cuenta de liquidación, el titular de la parcela aportada nº 13 queda exonerado del resto de costes de urbanización sin que esté debidamente justificado este tratamiento. Los titulares de parcelas edificadas deben ser exonerados de aquellos servicios que, individualizada y detalladamente posean, no genéricamente del resto de servicios.

Lo que se informa a los efectos oportunos, en Ribarroja del Turia, a 30 de octubre de 2013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

SEGUNDO: Aprobar definitivamente el régimen de Gestión Directa para el desarrollo, a través de un Programa de Actuación Integrada, de la unidad de ejecución CASCO 5 en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

TERCERO: Requerir al Arquitecto redactor de los Proyecto de Urbanización y Reparcelación de la U.E. CASCO 5, D. Vicente Soriano Martí, para que en el plazo de 1 mes, contado a partir de la recepción de la notificación del presente acuerdo, presente un Texto Refundido del Proyecto de Urbanización y Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación que incluya las modificaciones o correcciones derivadas del informe municipal arriba mencionado. Una vez presentado dicho Texto Refundido se concederá, a los titulares de las parcelas afectadas por las modificaciones efectuadas en el mismo, una audiencia por plazo de 15 días, transcurrida la cual se procederá a resolver las alegaciones, si las hubiera, y a la aprobación definitiva de los mencionados Textos Refundidos.

CUARTO: Notificar este acuerdo a las partes interesadas a los efectos oportunos.

2.5 1205/2013/AC_ACUERDO RELATIVO AL INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA DE LOS HERMANOS S. F. EN EL BARRANC DE LES MONTGES.

ASUNTO: ACUERDO RELATIVO AL INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA DE LOS HERMANOS S. F. EN EL "BARRANC DE LES MONTGES".

Visto el escrito de D. J. M. R. en representación de D. S. S. F., D. J. S. F., D^a M. V. S. F., D^a M. F. S. F. y D^a M. I. S. F., presentado el 2 de agosto de 2013 con registro de entrada nº 012371, en el que, como contestación a la Providencia de Alcaldía de 30 de abril de 2013 en la



que se le requiere para que subsanen la petición de inicio del expediente expropiatorio de la parcela de la *calle Miguel de Cervantes nº 1(D)*, se reitera, básicamente, en la petición inicial.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal al respecto en fecha 17 de noviembre de 2013, en el que se adjunta hoja de aprecio contradictoria correspondiente a la finca registral nº 15.997, con referencia catastral 8805701YJ0880N0001AB. La parcela resultante de estas operaciones es la que se acompaña en el plano adjunto con una superficie de (2.701,00 m² – 561,49 m²) **2.139,51 m²**, de los cuales 1.631,54 m² son suelo dotacional de equipamientos y 507,97 m² son zona verde del sistema general.

Visto el informe de la Secretaria de fecha 21 de noviembre de 2013 sobre el procedimiento y legislación aplicable al asunto de referencia.

El Pleno por mayoría absoluta del número legal de miembros y con el voto favorable de los Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con el voto en contra de los Sres/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, y Gómez PSOE y los Sres/sa Folgado y Gómez de EUPV y con la abstención del Sr. García de Coalició Compromís, adoptó el siguiente acuerdo:

RIMERO: Iniciar el expediente de justiprecio de la parcela con referencia catastral 8805701YJ0880N0001AB tomando en consideración el escrito de subsanación presentado por D. J. M. R. en representación de D. S. S. F., D. J. S. F., D^a M. V. S. F., D^a M. F. S. F. y D^a M. I. S. F., que tiene el carácter de anuncio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio.

SEGUNDO: Rechazar la Hoja de Aprecio formulada por los propietarios junto con la solicitud de expropiación de fecha 22 de enero de 2013 (subsana la petición de inicio el 2 de agosto de 2013), en la que establecía el precio de la finca registral nº 15.997, con referencia catastral 8805701YJ0880N0001AB, en 2.142.521,06 €, de conformidad con el informe del Arquitecto Municipal de fecha 17 de noviembre de 2013, que se transcribe a continuación:

"ASUNTO: SOLICITUD DE INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA DE LOS HERMANOS S. F. EN EL "BARRANC DE LES MONTGES".

Visto el escrito de D. J. M. R. en representación de D. S. S. F., D. J. S. F., D^a M. V. S. F., D^a M. F. S. F. y D^a M. I. S. F., presentado el 2 de agosto de 2013 con registro de entrada nº 012371, en el que, como contestación a la Providencia de Alcaldía de 30 de abril de 2013 en la que se le requiere para que subsanen la petición de inicio del expediente expropiatorio de la parcela de la *calle Miguel de Cervantes nº 1(D)*, se reitera, básicamente, en la petición inicial, el arquitecto municipal que suscribe tiene el honor de **INFORMAR:**

Primero.- Insisten los solicitantes en la titularidad de los 2.701 m² que se corresponden con la parcela catastral 8805701YJ0880N0001AB tal y como queda definida en el informe topográfico presentado y en que se trata de la finca registral nº 15.997, procedente por segregación de la registral 2.883.

Nada argumentan para desmontar la evidencia puesta de manifiesto en los puntos primero y segundo de mi informe de 24 de abril de 2013 de que los hermanos S. F. no son propietarios de la totalidad de la parcela para la que solicitan la expropiación.



Manifiestan que son titulares, también, de la finca registral 15.998, originada por segregación de la registral 2.882 y *"que nada tiene que ver con la ocupación y que el Ayuntamiento no obstante pretende en base a una dudosa autorización jurídica integrar como la parcela ocupada, erróneamente, de forma deliberada o casual"*.

Parece que están afirmando que, el acta de cesión suscrita con D^a F. F. V., se refiere a la finca registral 15.998 y que el Ayuntamiento, deliberada o casualmente, extiende a la registral 15.997 que es para la que solicitan la expropiación.

La realidad, sin embargo es muy distinta. El acta de cesión suscrita se refiere a una superficie total de 6.478 m² y afectados de 3.636 m², que se corresponde exactamente a la totalidad de la superficie titularidad de los solicitantes en el Barranc de les Montges, según el plano y cuadro de superficies elaborado con motivo de la suscripción de las actas de cesión con los distintos propietarios y que, a mayor abundamiento, las partes que suscriben el acta reconocen expresamente que están conformes con la medición efectuada.

Luego la superficie que es objeto de la cesión de uso con reserva de aprovechamiento no debe ser una cuestión controvertida cuando las partes manifestaron expresamente su conformidad.

Otra cuestión es que la superficie objeto de cesión esté formada por dos fincas registrales (la n^o 15.997 y la n^o 15.998) y que los solicitantes pueden, libremente solicitar el inicio del expediente expropiatorio de tan solo una de ellas, es decir, de parte de la parcela cedida y no de su totalidad.

Segundo.- Una vez reiterada la voluntad de iniciar el expediente de expropiación sobre la finca registral n^o 15.997 y no sobre la totalidad de la parcela cedida, es procedente delimitarla con precisión y determinar su cabida.

Insisten los solicitantes en atenerse a la superficie y extensión de la parcela catastral 8805701YJo880N0001AB, afirmando que, de ser cierto que parte de esta parcela no fuera de su titularidad el Ayuntamiento no les continuaría girando el IBI y que, por la doctrina jurisprudencial de los actos propios, el Ayuntamiento está reconociendo la titularidad.

Es importante destacar al respecto que la gestión del Catastro es competencia de la Dirección General del Catastro dependiente de la Secretaria de Estado de Hacienda, organismo que se encarga de las revisiones, modificaciones, altas y bajas. Por esto, desde el Ayuntamiento, puesto de manifiesto el error en la delimitación de la parcela catastral, hemos procedido a remitir para la Dirección General del Catastro solicitud de modificación de la misma acompañando la pertinente documentación acreditativa.

Acompañan los solicitantes como documento número cuatro los planos catastrales que, según ellos confirman su pretensión.

Pero el referido documento cuatro, al contrario, lo que confirma es el error insistentemente explicado por este técnico.

- En primer lugar aportan un plano sin fecha, firma ni cajetín, que no es catastral, sino que podría ser un plano de parcelación de la zona, donde figura una parcela B-7 con una extensión de 2.701 m², a nombre de J. S. P. y finca número 15.997. Esta parcela, se corresponde básicamente en forma y superficie con la parcela dotacional ordenada por el Plan General, esto es, de 1.631,54 m², en contra de lo que dice su propia leyenda.

- En segundo lugar aportan un plano, ahora sí catastral de la zona. En él, la parcela si tiene efectivamente los 2.701 m², pero se puede ver claramente que para ello ha incrementado ligeramente su longitud en direcciones norte y sur y, de manera más importante en dirección



este, en cuyo linde, además, su forma ha cambiado pasando de una línea recta a una línea quebrada de tres trazos.

Es evidente pues el error en la delimitación y en la extensión de la parcela catastral que, como ya quedó acreditado en el anterior informe y en los planos adjuntos, no refleja fielmente la parcela dotacional ordenada por el Plan General y, como vemos ahora, tampoco la parcela que figura en el plano primero del documento nº 4 aportado por los solicitantes.

Tercero.- En base a todo lo anterior y para no dilatar innecesariamente el procedimiento, se debe entender solicitado el inicio de la expropiación referido a la superficie que entienden los solicitantes que se corresponde con la finca registral nº 15.997, catastral 8805701YJ0880N0001AB, deducida, lógicamente, la superficie que es titularidad del propio Ayuntamiento o de un tercero.

La parcela resultante de estas operaciones es la que se acompaña en el plano adjunto con una superficie de (2.701,00 m² – 561,49 m²) **2.139,51 m²**, de los cuales 1.631,54 m² son suelo dotacional de equipamientos y 507,97 m² son zona verde del sistema general.

Cuarto.- Se reitera que no se ha producido ocupación ilegal toda vez que el 16 de mayo de 2.005, F. F. V. como titular de la parcela, autorizó expresamente al Ayuntamiento a disponer de la parcela. Tanto de los 2.139,51 m² cuya expropiación se solicita como de los 1.496,49 m² de zona verde de sistema general cuya expropiación ahora no se ha solicita.

Son los solicitantes quienes no se sienten vinculados por los actos propios cuando suscriben el acta de cesión manifestando su conformidad con la medición de su parcela de 3.636 m², para cuestionar ahora que esa sea realmente su parcela.

En todo caso, resulta sorprendente que disponiendo los solicitantes de topógrafos y arquitectos, si efectivamente están disconformes con la parcela tal y como quedó definida y aceptada en aquel momento, no aporten un plano donde expresen gráficamente la parcela sobre la que solicitan la expropiación y el resto o la otra parcela que fue objeto de cesión, rebatiendo así, la abundante documentación gráfica aportada por el Ayuntamiento.

Quinto.- El informe topográfico de D. L. B. P. que se acompaña se limita a dibujar la parcela catastral reproduciendo, pues, el error de partida. En este sentido ha quedado suficientemente desacreditado.

Sexto.- El informe de valoración redactado por D. C. R. A. y D. R. J. C. E. carece de la mínima objetividad y contiene los siguientes errores sustanciales que invalidan sus conclusiones:

6.1.- Respecto al cálculo de la edificabilidad media.

En las páginas 9 y 23 del informe transcribe los artículos 24.1 del RDL 2/2008 por el que se aprueba la Ley del Suelo y 20 del RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones.

"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

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

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



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

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

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

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Pero omiten los técnicos, deliberada o casualmente, que nuestro Plan General si asignan edificabilidad al suelo dotacional.

Así, el Artículo 2 del Título 2 de Valoraciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, establece:

"artículo 2. VALORACIÓN del suelo urbano.

El aprovechamiento a tener en cuenta en los suelos destinados a Sistemas Generales adscritos a suelo urbano, y en dotaciones locales, en los casos en que no se hallen incluidos en unidades de ejecución, a los efectos de su valoración y atribución de aprovechamiento en actuaciones asistemáticas, es de un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

Se estará asimismo a lo dispuesto por el artículo 62.2 del TRLS."

A partir de lo cual, todos los cálculos de la edificabilidad media, carecen de validez, por lo cual es ocioso entrar a detallar otros errores que comete cuando calcula la misma.

La edificabilidad del suelo, a efectos de su valoración, es de 1 m²/m²s, en lugar de los 3,791561 m²/m²s que calculan los solicitantes.

6.2.- Respecto al cálculo del valor en venta de los inmuebles.



Los valores en venta de los inmuebles que utilizan como comparables los peritos se han obtenido a partir de las ofertas existentes utilizando, lógicamente, el método de comparación.

La orden ECO/805/2003, aplicable subsidiariamente tal y como establece la disposición transitoria tercera punto 3 de la Ley del Suelo, cuando regula el método de comparación, establece que se utilizará información concreta sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas.

El artículo 24.1 del Reglamento de Valoraciones establece que "cuando en el conjunto de comparables se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración."

Los peritos, admitiendo respecto a los valores de ofertas detectados que "*dada la actual situación inmobiliaria y económica es más que segura una posible negociación de los mismos a la baja*", establecen de forma injustificada un insuficiente coeficiente de negociación del 0,95, es decir, una rebaja del precio real de mercado del 5% respecto a la oferta.

Si el Reglamento de Valoraciones prescribe un coeficiente entre el 1 y el 0,70, y se es consciente de la situación inmobiliaria actual, lo coherente es establecer un coeficiente de negociación cercano al máximo del 0,70, esto es, una rebaja del precio real de cierre de la operación del 30% respecto al precio de la oferta obtenido por consulta telefónica o telemática.

En cualquier caso, la mejor manera de despejar cualquier controversia al respecto es utilizar directamente el valor de transacciones reales, con lo cual se hace innecesario corregir los valores de las ofertas.

Si comparamos el valor de la oferta utilizado por los peritos con el efectivo valor de la transacción, en aquellos inmuebles que, perteneciendo al mismo conjunto inmobiliario, se ha podido comprobar, llegamos a las siguientes conclusiones:

Viviendas unifamiliares adosadas o en hilera:

Edif./Calle.	Datos ofertas estimadas			Datos transacciones reales			Coef
	Superf	Valor	Unitario	Superf	Valor	Unitario	
Les Forques	166	175.000	1.054,22 €	146	114.344	783,18 €	0,74
Les Forques	146	185.000	1.267,12 €	146	165.000	1.130,14 €	0,89
Media			1.160,67 €			956,66 €	0,82

Se acompañan copias de los títulos de compraventa referidos.

Viviendas en edificio plurifamiliar:

Edif./Calle.	Datos ofertas estimadas			Datos transacciones reales			Coef
	Superf	Valor	Unitario	Superf	Valor	Unitario	
Cerámica Ribarroja, 4	82	110.000	1.341,46 €	91	79.000	868,13 €	0,65
Cerámica Ribarroja, 4	55	69.000	1.254,55 €	89	70.000	786,52 €	0,63
Cristo Afligidos	120	140.000	1.166,67 €	100	80.000	800,00 €	0,69



91/93							
Cronista Cerveró 10	119	130.000	1.092,44 €	101	100.000	990,10 €	0,91
Media			1.213,78 €			861,19 €	0,71

Se acompañan copias de los títulos de compraventa referidos.

Queda, por lo tanto, justificado que el coeficiente de negociación que se debe utilizar para convertir el valor de las ofertas en valor real de transacción es de 0,82 para las viviendas unifamiliares y de 0,71 para las viviendas en edificio plurifamiliar, en lugar del 0,95 adoptado.

Carecen de sentido los cálculos estadísticos que hacen los peritos para establecer el nivel de confianza y el error admisible, si antes no se ha tenido el suficiente rigor para determinar los valores en venta de los testigos.

6.3.- Respecto al cálculo del valor de construcción de los inmuebles

Los peritos determinan el valor de construcción de los inmuebles en base a la normativa catastral, Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, sobre Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana.

Es mucho más adecuado utilizar como referencia los cuadros de precios mínimos del Colegio de Arquitectos de Valencia a efectos de visado, por entrar en mucho más detalle según la tipología y características de la edificación concreta que se trata.

6.4.- Conclusión del Valor Unitario de Repercusión por tipologías

La tasación realizada llega a la conclusión de que el valor de repercusión del suelo para vivienda plurifamiliar es de 239,15 €/m²t, mientras que para vivienda unifamiliar es de 120,15 €/m²t.

Conclusión a la que solo se puede llegar por los errores explicados anteriormente o, quizá, porque el uso mayoritario de la zona sea, precisamente, el de vivienda plurifamiliar.

Y es que resulta habitual que las tipologías que suponen una menor densidad edificatoria tengan un valor unitario superior y, lo contrario, solo se puede producir en situaciones de mercado excepcionales que en este caso no se dan.

6.5.- Respecto al Valor Unitario del Suelo como máximo legal de protección.

La tasación realizada calcula el valor máximo del suelo para vivienda plurifamiliar protegida en 209,21 m²t. Este sería en todo caso el valor máximo legal, que tan solo se correspondería con el valor de tasación si, existiendo la obligación legal o real, de destinar la edificabilidad a este tipo de edificación, el valor de tasación fuera superior.

Es decir, si el valor de tasación es inferior al máximo legal para vivienda protegida (en este momento bastante habitual), debe adoptarse aquel valor y no el máximo legal.

6.6.- Respecto a que se trata de Suelo Urbanizado.

Manifiestan los peritos que se trata de suelo completamente urbanizado, detallando los servicios urbanísticos de los que dispone la parcela, incluso del equipamiento de jardines.

Pero estos servicios urbanísticos son los que se han ejecutado mediante actuaciones sistemáticas o asistemáticas a costa de las parcelas colindantes que se han convertido así en



solares y respecto al equipamiento de jardines lo ha realizado el Ayuntamiento con recursos propios tras la cesión de la parcela por los titulares con reserva de aprovechamiento.

Lo relevante en este caso es que la parcela cuya expropiación se solicita no ha contribuido en ningún momento a soportar gastos de urbanización de ningún tipo, ni ha realizado cesión de suelo alguna. Además de que, en caso de ser edificable, en lugar de dotacional, debería dotarse de las correspondientes conexiones y acometidas de agua, luz, gas, teléfono y alcantarillado.

En conclusión, para determinar el valor de repercusión del suelo neto debería descontar el coste promedio de urbanización.

6.7.- Respecto a la calificación del Suelo.

Aunque no tiene trascendencia en la valoración del suelo, a tenor del artículo 2 del Título 2 de Valoraciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, hay que hacer la precisión de que la calificación urbanística del suelo es, en cuanto a la superficie de 1.631,54 m² es suelo dotacional "*Esportiu*" del sistema local (S-3) y en cuanto a 507,97 m² de zona verde del sistema general (F).

Séptimo.- Los solicitantes, desentendiéndose del acta de cesión suscrito anteriormente, comunican la presunta ocupación sin autorización de su propiedad el 13 de marzo de 2.012, cuando las obras se habían finalizado el 19 de noviembre de 2011 según el certificado final de obra emitido por la dirección facultativa y habían sido recepcionadas por el Ayuntamiento el 19 de enero de 2.012.

Es decir, los titulares, deliberada o casualmente, esperan a que se finalicen las obras para denunciar, en contra de todo lo que cabía esperar, la ocupación ilegal de la parcela y reclamar de esta forma la indemnización de un importe adicional del 25% de su valor, más los intereses legales desde el momento de la ocupación.

Octavo.- El Ayuntamiento, respetando escrupulosamente lo pactado y siendo consecuente con sus propios actos, ha ofrecido en las reuniones mantenidas con los solicitantes la adjudicación de parcela de resultado en cualquiera de los Sectores o Unidades de Ejecución donde es posible. Ofrecimiento que está en condiciones de mantener.

Noveno: Según el artículo 186.4 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, el titular de una reserva de aprovechamiento puede solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde que se constituyó la reserva o el menor plazo que resulte de contar cinco años desde la calificación del terreno como suelo dotacional público.

Décimo: Los plazos y el procedimiento para la expropiación de los suelos dotacionales por incumplimiento de plazo se regula en el artículo 187 bis de la LUV, modificada por la Ley 1/2012, que establece:

«Artículo 187 bis. Expropiación de suelos dotacionales por incumplimiento de plazo

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se llevase a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, los propietarios podrán anunciar al ayuntamiento su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

2. A tal efecto, los propietarios podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que el ayuntamiento notifique su aceptación o remita sus hojas de aprecio



contradictorias, los propietarios podrán dirigirse al jurado provincial de expropiación forzosa. La valoración se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley.

3. Lo establecido en los apartados anteriores no será aplicable:

a) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si en el momento de la afectación los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) A los propietarios que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales.

4. Si antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto se ha aprobado inicialmente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un sector o unidad de ejecución al efecto de su gestión, dichos plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.»

Undécimo.- En base a todo lo anterior, procede tomar en consideración el escrito de subsanación presentado por D. J. M. R. en representación de D. S. S. F., D. J. S. F., D^a M. V. S. F., D^a M. F. S. F. y D^a M. I. S. F., que tiene el carácter de anuncio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio.

Duodécimo: El Ayuntamiento dispone del referido plazo de dos años para materializar el aprovechamiento reservado por los titulares de la parcela, en el ámbito que acuerden las partes de forma consensuada, o, en caso contrario, deberá proceder al INICIO DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN de la parcela.

Décimotercero: Aunque la valoración deberá realizarse y referirse al momento del inicio del expediente de expropiación, "*ad cautelam*" se acompaña al presente informe hoja de aprecio contradictoria que establece el valor actual de la misma.

Para conste y surta los efectos oportunos, en Ribarroja del Turia a 17 de noviembre de 2.013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

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

"HOJA DE APRECIO CONTRADICTORIA:

1) Descripción de la parcela:

Se corresponde con la finca registral nº 15.997, catastral 8805701YJ0880N0001AB, deducida, lógicamente, la superficie que es titularidad del propio Ayuntamiento o de un tercero.

La parcela resultante de estas operaciones es la que se acompaña en el plano adjunto con una superficie de (2.701,00 m² – 561,49 m²) **2.139,51 m²**, de los cuales 1.631,54 m² son suelo dotacional de equipamientos y 507,97 m² son zona verde del sistema general.

2) Edificabilidad y uso de la parcela a efectos de su valoración:

Tratándose de una parcela rotacional, el artículo 2 del Título 2 de Valoraciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, establece:



- "artículo 2. VALORACIÓN del suelo urbano.
- El aprovechamiento a tener en cuenta en los suelos destinados a Sistemas Generales adscritos a suelo urbano, y en dotaciones locales, en los casos en que no se hallen incluidos en unidades de ejecución, a los efectos de su valoración y atribución de aprovechamiento en actuaciones asistemáticas, es de un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.
- *Se estará asimismo a lo dispuesto por el artículo 62.2 del TRLS.*"
Es decir, debemos considerar una edificabilidad de **1 m²t/m²s**.

En cuanto al uso predominante en el polígono fiscal en que se incluye la parcela, este es el de **residencial en edificio plurifamiliar**.

Según el informe de valoración aportado por los solicitantes (página 44), en el ámbito espacial homogéneo donde se ubica la parcela, la superficie de suelo destinada a vivienda unifamiliar es de 48.103,60 m²s y a vivienda plurifamiliar de 250.633,88 m².

3) Método de cálculo:

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

"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

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

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

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

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

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

Así el método de cálculo para obtener el valor de repercusión del suelo será el método residual estático, aplicado al uso residencial en edificio plurifamiliar y a la edificabilidad de 1 m²t/m²s que determina el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia.

4) Formulación del Reglamento de Valoraciones:

Según la situación urbanística de las parcelas expuesta en el punto 2) anterior, teniendo en cuenta que el valor catastral no refleja fielmente el valor real actual de mercado, procede efectuar la valoración por el método residual estático, según queda recogido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

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



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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.



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

5) Determinación del Valor en Venta:

Para la determinación del valor de venta de la edificación, acudiremos al método de comparación tal y como lo prescribe el artículo 24 del RV 2011 y los artículos 20 a 23 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se determina el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial de nueva construcción, en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo a partir de muestras o comparables obtenidas de la información disponible en el Ayuntamiento de las compraventas formalizadas en los años 2012 y 2013, y con la aplicación del referido método de comparación que prescribe el artículo 24 del Reglamento de valoraciones y utilizando técnicas de homogeneización de precios.

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

Viviendas en edificio Plurifamiliar:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0029TZ	79.000	91	868,13	1,010	1,05	1,00	920,65
2	C. Dos de Mayo, 54 8799907YJo789H0022JF	125.000	103	1.213,59	1,033	1,05	1,00	1.316,32
3	C. Cronista Cerveró, 10 8704101YJo880D0083WA	100.000	140	714,29	1,039	1,05	1,00	779,25
4	C. Cronista Cerveró, 12 8602613YJo880B0040QI	100.000	101	990,10	1,027	1,05	1,00	1.067,67
5	C. Magallanes, 11 8607813YJo880F0035OL	71.000	91	780,22	1,027	1,00	1,00	801,29
6	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0034UM	70.000	89	786,52	1,010	1,05	1,00	834,10
7	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0071ZU	130.000	122	1.065,57	1,016	1,05	1,00	1.136,75
8	Av Los Naranjos, 35 8736103YJ1783N0014KL	107.832,47	144	748,84	1,039	1,05	1,00	816,95
9	C. Pizarro, 66 8304310YJo880C0022UT	98.000	119	823,53	1,065	1,05	1,00	920,91
10	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0072XI	122.000	119	1.025,21	1,021	1,05	1,00	1.099,08
11	C. Cristo de los Afligidos, 93 8797549YJo789H0018UD	80.000	100	800,00	1,033	1,0	1,00	826,40



12	C. Santander, 2 8704424YJo880F0003LL	110.000	145	758,62	1,027	1,05	1,00	818,06
13	C. Cronista Cerveró, 2 8602613YJo880B0032LE	91.199	101	902,96	1,027	1,05	1,00	973,71
Valor medio ponderado								919,73

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

A: Antigüedad

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

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

C: Calidad e Instalaciones:

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

U: Ubicación:

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

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

$Vv = 919,73 \text{ € / m}^2$ residencial en Vivienda Plurifamiliar

6) Determinación del coste de construcción:

Los módulos del Colegio de Arquitectos de Valencia para el año 2.013, en el apartado 1 de Edificio de Viviendas Plurifamiliares, Bloques de edificio, establecen el coste mínimo de ejecución material en **448,88 €/m²** en base a los siguientes parámetros:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Tipo de Calle	Por Altura Edificio	Por Tipo de Edificio	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	De 2ª categoría 1,10 De 1ª categoría 1,25 Categoría especial 1,40 Otras calles 0,95	Nº de plantas ≤ 4 0,90 4 < nº de plantas ≤ 10 1,00 10 < nº de plantas 1,10	Bloque exento 1,10 Entremedianeras 1,00	Precio Mínimo
525	1,0	0,95	0,90	1,00	448,88



El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **534,17 €/m2t**.

Como gastos necesarios, siguiendo el criterio de la publicación del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia "Guía Básica para la Redacción del Proyecto de Reparcelación" de D. R. D. M. y D. J. A. P. G., tendremos los siguientes:

Coste de Construcción por contrata	448,88	534,17	€/m2t
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,37	€/m2t
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	42,73	€/m2t
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,37	€/m2t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,37	€/m2t
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,68	€/m2t
Primas y seguros.	1,00 %	5,34	€/m2t
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,37	€/m2t
Otros estudios.	1,00 %	5,34	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	149,57	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		683,74	€/m2t

Como
con
clus
ión
el
valo
r
unit
ario

de construcción para una vivienda plurifamiliar es:

V_c = 683,74 €/m2t residencial en Vivienda Plurifamiliar

Según la publicación referida anteriormente, el coste de ejecución material determinado en base a los módulos del Colegio de Arquitectos debe ser ajustado al alza para determinar con precisión el precio de mercado. Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 8%.

Con lo cual, el valor unitario de la construcción para viviendas plurifamiliares queda en:

V_c = 629,04 €/m2t residencial en Vivienda Plurifamiliar

7) Cálculo del valor de repercusión del suelo.

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

$$\text{VRS} = 919,73 \text{ €/m2t} / 1,35^* - 629,04 \text{ €/m2t} = \mathbf{52,24 \text{ €/m2t}}$$

() El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.2 establece con carácter general un valor de 1,40 para el coeficiente K que pondera la totalidad de gastos generales de la promoción: financiación, gestión, promoción y beneficio de la actividad de promoción inmobiliaria. Admitiendo su aumento o reducción hasta un mínimo del 1,20 para situaciones como por ejemplo la construcción de viviendas de protección pública. En este caso, aunque no se trata estrictamente de este supuesto, pero ya que el precio de venta comprobado es inferior al precio máximo para viviendas de protección oficial se considera prudencial adoptar un coeficiente intermedio entre el general (1,40) y el mínimo (1,20).*

8) Cálculo del valor unitario del suelo bruto.



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

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

Siendo:

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

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

*VR*Si* = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable."*

Por lo tanto:

$$VS = 1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \bullet 52,24 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{52,24 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

9) Cálculo del valor unitario del suelo neto.

El valor unitario de la parcela edificable calculado anteriormente se entiende como completamente urbanizado. Para calcular el valor unitario del suelo edificable antes de urbanizar debe ser descontado el coste de urbanización.

El coste de urbanización se valora como mera extensión de los servicios urbanísticos existentes en la zona en una actuación asistemática que se aprovecha de la urbanización desarrollada anteriormente por las actuaciones colindantes.

De esta forma se estima un coste de urbanización de 21,00 €/m²t (equivalente en este caso a 21€/m²s), es decir, con un valor, muy inferior al coste de urbanización de una unidad de ejecución de suelo urbano con una edificabilidad bruta de 1m²s/m²t que alcanza un coste de repercusión de 70 €/m²t.

Así pues, determinando un coste de urbanización del 30% del referido anteriormente para las unidades de ejecución en suelo urbano:

$$Cu = \mathbf{21,00 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

Y, por lo tanto, el valor unitario del suelo edificable antes de urbanizar resulta:

$$VS \text{ (sin urbanización)} = VS - Cu$$

$$VS \text{ (sin urbanización)} = 52,24 \text{ €/m}^2\text{s} - 21,00 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{31,24 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

10) Cálculo del valor de tasación de la parcela:

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

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

Superficie (m²)	parcela	Valor unitario (€/m²in)	Valor total (€)
-----------------------------------	----------------	---	------------------------



2.139,51	31,24	66.838,29 €
Premio de afección	5%	3.341,91 €
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN		70.180,20 €

Asciende el valor total de expropiación de los 2.139,51 m² de la parcela catastral 8805701YJo880N0001A, registral 15.997, calificada como Dotacional del Sistema Local y Zona Verde del Sistema General, a la expresada cantidad de **SETENTA MIL CIENTO OCHENTA euros con VEINTE céntimos (70.180,20 €)**.

Para conste y surta los efectos oportunos, en Ribarroja del Turia a 17 de noviembre de 2.013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

CUARTO: Notificar a los interesados para que acepten en el plazo de diez días o la rechacen; en este último caso, pásese el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.

QUINTO: Designar a D. David Sanchis Llopis, como Arquitecto Municipal, para que, de conformidad con el artículo 85 de la Ley de Expropiación Forzosa, forme parte del Jurado Provincial de Expropiación.

2.6.- 1206/2013/AC ACUERDO RELATIVO AL INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA 47 DEL POLÍGONO 61 DE M. G. B. SITA EN EL SECTOR CALVARI

"ASUNTO: SOLICITUD DE INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA 47 DEL POLÍGONO 61 DE M. G. B. SITA EN EL SECTOR "CALVARI".

Visto el escrito de D. M. G. B., presentado el 9 de septiembre de 2013, con registro de entrada número 013794, en el que presenta alegaciones a la Providencia de Alcaldía de 29 de abril de 2013, dictada en referencia su solicitud de inicio del expediente expropiatorio de las *parcelas 47-a) y 47-b) del polígono nº 61 de Riba-Roja de Túria incluidos en el PAI EL CALVARI SECTOR 2*, el arquitecto municipal que suscribe tiene el honor de **INFORMAR:**

El escrito que se anuncia de alegaciones se limita a (i) insistir en la cabida de la finca registral 17.514 como de 2.080 m² en el punto primero de los hechos, (ii) en el fundamento jurídico segundo solicitar que se inicie el expediente de determinación del justiprecio y en el fundamento jurídico segundo presentar su valoración u hoja de aprecio.

A lo que procede informar:

Primero: *Respecto de la cabida de la parcela cuya expropiación se solicita(i).*

La parcela respecto de la que solicita el inicio del expediente de expropiación es la siguiente:

Título de propiedad:



"Veinte áreas y ochenta centiáreas, según reciente medición y por el título una hanegada, tres cuartones y veinticinco brazas, equivalentes a quince áreas y cincuenta y ocho centiáreas, de tierra secano campa, en término de RIBARROJA, partida del ESMOLADOR. Linda: Norte, otra finca del comprador don M. G. B., antes de R. B. M., A. J. y de Paladar Valenciana; Sur, de la Comunidad de Regantes o municipio: Este, Paladar Valenciana, antes además Municipio; y, Oeste, de la Comunidad de Regantes, antes de doña R. R. S.

Es la parcela 47 del Polígono 61 del Catastro Parcelario."

Adquirida por D. Miguel García Bodí para su sociedad de gananciales con D^a D. R. C. por compra otorgada ante el notario de Ribarroja del Turia el 10 de marzo de 1.994 al número 230 de su protocolo.

Datos registrales:

Inscrita en el Tomo 1.110, Libro 168 del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, Folio 165, finca registral n^o 17.514, inscripción 2^a. *Suspendida la cabida de 5,22 áreas por falta de previa inscripción.*

Datos catastrales:

Parcela número 61 47 con una superficie de 1.974 m2.

Referencia Catastral 8598926YJ0789N0001GU.

Datos de la realidad física tras la medición topográfica:

Revisada la medición topográfica realizada durante la redacción del proyecto de reparcelación del sector 2 "Calvari", se ha podido comprobar que se ha medido la totalidad de la propiedad de D. M. G. B. y D^a D. R. C. compuesta por las parcelas catastrales n^o 47, 43, 49 y 70 del polígono 61 y con una superficie total de 6.569,03 m2.

La superficie de 1.759,42 m2 con que se recoge en el listado la parcela aportada 31-D, correspondiente a la catastral 4, no es más que un mero reparto de la superficie total entre las referidas parcelas catastrales.

Por lo tanto la superficie de la finca registral n^o 17.514 es, conforme refleja su título de propiedad y teniendo en cuenta que la inscripción del exceso de cabida ha sido denegada por el registro de la propiedad de Benaguasil, de 1.558 m2.

Así pues a D. M. G. B. y D^a D. R. C. les quedará, dentro del sector y correspondiente a las parcelas catastrales 43, 49 y 70 una superficie de (6.569,03 m2 – 1.558,00 m2) 5.011,03 m2.

Segundo.- *Respecto a la tramitación del expediente .*

El solicitante transcribe el artículo 186 de la LUV, según el cual, está habilitado para solicitar la expropiación cuando hayan transcurrido más de tres años desde que se constituyó la reserva de aprovechamiento o cinco años desde la calificación del terreno como suelo rotacional no incluido en ámbitos sujetos a procedimientos de equidistribución de beneficios y gastos. A lo cual no hay nada que oponer.

Transcribe, también, el artículo 436 del ROGTU que en su punto segundo establecía que el expediente de justiprecio debía llevarse a cabo por ministerio de la ley transcurridos seis meses desde su anuncio por los propietarios. Pero es sabido que este artículo ha sido derogado por la Ley 1/2012, de 10 de abril (DOCV n^o 6773 de 14 de abril de 2012), que respecto a la expropiación de suelos rotacionales por incumplimiento de plazos, introducía en la LUV el artículo 187 bis transcrito en mi anterior informe y en la Providencia de Alcaldía a la que se presentan las alegaciones.



Según lo cual, el expediente de justiprecio debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren dos años desde el anuncio del titular, en este caso, desde el 22 de febrero de 2013.

Tercero.- Respecto a la valoración propuesta por el solicitante (iii).

En primer lugar no se puede entender que en el escrito presentado el 22 de febrero de 2013 propusiera una valoración de 250.000 € por la parcela que entendía con una cabida de 2.080 m² y en el presente escrito de 9 de septiembre de 2013 se proponga una valoración para una parcela de 2.040 m² de 816.000 €, a razón de 400€ el m².

En segundo lugar esta propuesta no va acompañada de ninguna valoración técnica que la justifique.

Y, por último, aunque la valoración deberá realizarse y referirse al momento del inicio del expediente de expropiación, "*ad cautelam*" se acompaña al presente informe hoja de aprecio contradictoria que establece el valor actual de la misma.

Para conste y surta los efectos oportunos, en Ribarroja del Turia a 17 de noviembre de 2.013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

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

"HOJA DE APRECIO CONTRADICTORIA:

1) DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA:

Se corresponde con la finca registral nº 17.514, catastral 47 del polígono 61, con referencia catastral 8598926YJ0789N0001GU.

La superficie de la finca registral nº 17.514 es, conforme refleja su título de propiedad y teniendo en cuenta que la inscripción del exceso de cabida ha sido denegada por el registro de la propiedad de Benaguasil, de 1.558 m².

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

2) DATOS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

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

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

La superficie total del mismo es de 338.394 m², sumando a los 263.625 m² de superficie computable del sector los 74.769 m² de Red Primaria adscrita, el uso global es residencial, la edificabilidad bruta de 0,42 m²tm² y el aprovechamiento tipo de 0,327 m²c/m²s.

Esta pendiente de su gestión urbanística y urbanización.

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



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

3) CRITERIO DE VALORACIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE:

La valoración debe realizarse en base al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, que en su artículo 21.a) establece que las valoraciones al objeto de verificar operaciones de reparto de beneficios y cargas en ejecución de la ordenación territorial y urbanística, y en su artículo 21.b), las valoraciones del suelo a efectos de la fijación del justiprecio, se rigen todas por lo dispuesto en esta ley.

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

En el punto 2.b) de este mismo artículo se define como suelo rural *"El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente"*.

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

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

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

4) Método de cálculo en la situación básica de suelo urbanizado:

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

"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.



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

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

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

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

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

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

5) Formulación del Reglamento de Valoraciones:

Según la situación urbanística de las parcelas expuesta en el punto 2) anterior, teniendo en cuenta que el valor catastral no refleja fielmente el valor real actual de mercado, procede efectuar la valoración por el método residual estático, según queda recogido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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



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

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

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

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

6) Determinación del Valor en Venta:

Para la determinación del valor de venta de la edificación, acudiremos al método de comparación tal y como lo prescribe el artículo 24 del RV 2011 y los artículos 20 a 23 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se determina el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial de nueva construcción, en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo a partir de muestras o comparables obtenidas de la información disponible en el Ayuntamiento de las compraventas formalizadas en los años 2012 y 2013, y con la aplicación del referido método de comparación que prescribe el artículo 24 del Reglamento de valoraciones y utilizando técnicas de homogeneización de precios.

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



Los resultados se desagregan por tipología de la siguiente forma:

6.1) Viviendas en edificio Plurifamiliar:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0029TZ	79.000	91	868,13	1,010	1,05	1,05	966,68
2	C. Dos de Mayo, 54 8799907YJo789H0022JF	125.000	103	1.213,59	1,033	1,05	1,05	1.382,14
3	C. Cronista Cerveró, 10 8704101YJo880D0083WA	100.000	140	714,29	1,039	1,05	1,05	818,22
4	C. Cronista Cerveró, 12 8602613YJo880B0040QI	100.000	101	990,10	1,027	1,05	1,05	1.121,06
5	C. Magallanes, 11 8607813YJo880F0035OL	71.000	91	780,22	1,027	1,00	1,05	841,35
6	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0034UM	70.000	89	786,52	1,010	1,05	1,05	875,81
7	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0071ZU	130.000	122	1.065,57	1,016	1,05	1,05	1.193,59
8	Av Los Naranjos, 35 8736103YJ1783N0014KL	107.832,47	144	748,84	1,039	1,05	1,05	857,79
9	C. Pizarro, 66 8304310YJo880C0022UT	98.000	119	823,53	1,065	1,05	1,05	966,96
10	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0072XI	122.000	119	1.025,21	1,021	1,05	1,05	1.154,03
11	C. Cristo de los Afligidos, 93 8797549YJo789H0018UD	80.000	100	800,00	1,033	1,0	1,05	867,72
12	C. Santander, 2 8704424YJo880F0003LL	110.000	145	758,62	1,027	1,05	1,05	858,96
13	C. Cronista Cerveró, 2 8602613YJo880B0032LE	91.199	101	902,96	1,027	1,05	1,05	1.022,39
	Valor medio ponderado							965,71

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

A: Antigüedad

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

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

C: Calidad e Instalaciones:

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

U: Ubicación:

Peor ubicación: 1,05



Similar ubicación: 1,00

Mejor ubicación: 0,95

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

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

Vv = 965,71 € / m2t residencial en Vivienda Plurifamiliar

6.2) Viviendas unifamiliares en fila o adosadas:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Les Forques, 30-25 8408401YJo880G0018FJ	165.000	146	1.130,14	1,052	1,1	1,05	1.373,19
2	C. Les Forques, 32 8408401YJo880G0016SG	113.344,14	146	776,33	1,052	1,0	1,05	857,53
3	C. Jucar, 9 1001610YJ1710S0001FU	180.000	179	1.005,59	1,072	1,0	1,05	1.131,89
4	Av. Italia, 24-1 0216901YJ1801N0008PQ	125.000	169	739,64	1,087	0,9	1,05	759,77
5	C. Hernán Cortés, 40 8507917YJo880E0001OI	140.000	249	562,25	1,146	1,1	1,05	744,21
6	C. El Salvador, 2-1 9134203YJ1793S0002KX	125.000	126	992,06	1,052	1,0	1,05	1.095,83
7	C. San Juan de Ribera, 45 1213107YJ1811S0001MY	163.500	288	567,71	1,407	1,1	1,05	922,58
8	C. Jerte, 10 1396805YJ1719N0001ZF	250.000	181	1.381,22	1,072	0,9	1,05	1.399,23
9	C. Circular, 10 1097501YJ1719N0001WF	160.000	154	1.038,96	1,094	0,9	1,05	1.074,11
10	C. Lozoya, 55 1798303yj1719N0001UF	205.000	161	1.273,29	1,045	0,9	1,05	1.257,41
	Valor medio ponderado							1.059,04

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

A: Antigüedad

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

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

C: Calidad, Tipología:

Vivienda adosada: 0,90

Entremedianeras: 1,00

Garaje >30% S: 1,10



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

A: Antigüedad

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

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

C: Calidad, Tipología:

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

U: Ubicación:

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

Se considera la ubicación de cualquier testigo peor que la del suelo del Calvari, por la calidad de los espacios públicos a los que recaen las viviendas unifamiliares aisladas una vez esté la urbanización ejecutada.

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

$Vv = 1.398,93 \text{ € / m}^2$ en Vivienda Unifamiliar Aislada.

7) Determinación del coste de construcción:

Se realiza utilizando los vigentes módulos de precios mínimos del Colegio de Arquitectos de Valencia a efectos de visado de proyectos.

7.1) Viviendas en edificio Plurifamiliar:

Los módulos del Colegio de Arquitectos de Valencia para el año 2.013, en el apartado 1 de Edificio de Viviendas Plurifamiliares, Bloques de edificio, establecen el coste mínimo de ejecución material en **448,88 €/m²** en base a los siguientes parámetros:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Tipo de Calle	Por Altura Edificio	Por Tipo de Edificio	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	De 2ª categoría 1,10 De 1ª categoría 1,25 Categoría especial 1,40 Otras calles 0,95	Nº de plantas ≤ 4 0,90 nº de plantas ≤ 10 1,00 nº de plantas > 10 1,10	Bloque exento 1,10 Entremedianeras 1,00	Precio Mínimo
525	1,0	0,95	0,90	1,00	448,88



El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **534,17 €/m2t**.

Como gastos necesarios, siguiendo el criterio de la publicación del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia "Guía Básica para la Redacción del Proyecto de Reparcelación" de D. R. D. M. y D. J. A. P. G., tendremos los siguientes:

Coste de Construcción por contrata	448,88	534,17	€/m2t
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,37	€/m2t
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	42,73	€/m2t
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,37	€/m2t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,37	€/m2t
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,68	€/m2t
Primas y seguros.	1,00 %	5,34	€/m2t
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,37	€/m2t
Otros estudios.	1,00 %	5,34	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	149,57	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		683,74	€/m2t

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

$$V_c = 683,74 \text{ €/m2t}$$

Según la publicación referida anteriormente, el coste de ejecución material determinado en base a los módulos del Colegio de Arquitectos debe ser ajustado al alza para determinar con precisión el precio de mercado. Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 10%.

Con lo cual, el valor unitario de la construcción para viviendas plurifamiliares queda en:

$$V_c = 615,37 \text{ €/m2t de viviendas plurifamiliares}$$

7.2) Viviendas unifamiliares en fila o entremedianeras:

Los módulos del Colegio de Arquitectos de Valencia para el año 2.013, en el apartado 2 de Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en fila, establecen el coste mínimo de ejecución material de **519,75 €/m2t** en base a los siguientes parámetros:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m2)	525,00
------------------------------	---------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Clasificación Urbanística	Por Tipología de Vivienda	Por Sup. Construida por Vivienda	€/m3
Año 2013			Vivienda	0 < m2 Constr ≤ 75	Precio



	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90	Suelo urbano 1,00	Aislada o pareada 1,10	0,90 75 < m ² Constr ≤ 115 1,00	Mínimo
	Municipios > 3.000 hab 1,00	Suelo no Urbano 0,95	Vivienda en Fila 0,90	115 < m ² Constr ≤ 180 1,10 180 < m ² Constr ≤ 250 1,20 250 < m ² Constr 1,30	
525	1,0	1,0	0,90	1,10	519,75

Así el coste de ejecución material de una vivienda unifamiliar en fila o adosada de las características de las muestras referidas en el apartado anterior sería de 519,75€.

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

$$\text{Coste de Ejecución Material} = 519,75 \times 0,75 + 519,75/2 \times 0,25 = \mathbf{454,78\text{€/m}^2}$$

El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **541,19 €/m²**.

Como gastos necesarios, siguiendo el criterio de la publicación del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia "Guía Básica para la Redacción del Proyecto de Reparcelación" de D. R. D. M. y D. J. A. P. G., tendremos los siguientes:

Coste de Construcción por contrata	454,78	541,19	€/m²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,65	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	43,30	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,65	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,65	€/m ²
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,82	€/m ²
Primas y seguros.	1,00 %	5,41	€/m ²
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,65	€/m ²
Otros estudios.	1,00 %	5,41	€/m ²
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	151,53	€/m²
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		692,72	€/m²

Como conclusión el valor unitario de construcción para viviendas unifamiliares en fila es:

$$V_c = \mathbf{692,72 \text{ €/m}^2}$$

Según la publicación referida anteriormente, el coste de ejecución material determinado en base a los módulos del Colegio de Arquitectos debe ser ajustado al alza para determinar con precisión el precio de mercado. Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 10%.

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



$V_c = 623,45 \text{ €/m}^2$ de unifamiliares en hilera

7.3) Viviendas unifamiliares aisladas:

Los módulos del Colegio de Arquitectos de Valencia para el año 2.013, en el apartado 2 de Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en fila, establecen el coste mínimo de ejecución material de **635,25 €/m²** en base a los siguientes parámetros:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Clasificación Urbanística	Por Tipología de Vivienda	Por Sup. Construida por Vivienda	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	Suelo urbano 1,00 Suelo no Urbano 0,95	Vivienda Aislada o pareada 1,10 Vivienda en Fila 0,90	0 < m ² Constr ≤ 75 0,90 75 < m ² Constr ≤ 115 1,00 115 < m ² Constr ≤ 180 1,10 180 < m ² Constr ≤ 250 1,20 250 < m ² Constr 1,30	Precio Mínimo
525	1,0	1,0	1,10	1,10	635,25

Así el coste de ejecución material de una vivienda unifamiliar aislada de las características de las muestras referidas en el apartado anterior sería de 635,25€.

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

$$\text{Coste de Ejecución Material} = 635,25 \times 0,75 + 635,25/2 \times 0,25 = \mathbf{555,84 \text{ €/m}^2}$$

El coste de ejecución material incrementado en un 19% (13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial) nos da un coste unitario de de contrata de **661,45 €/m²**.

Como gastos necesarios, siguiendo el criterio de la publicación del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia "Guía Básica para la Redacción del Proyecto de Reparcelación" de D. R. D. M. y D. J. A. P. G., tendremos los siguientes:

Coste de Construcción por contrata	555,84	661,45	€/m²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	26,46	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	52,92	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	26,46	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	26,46	€/m ²
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	13,23	€/m ²



Primas y seguros.	1,00 %	6,61	€/m2t
Gastos de administración construcción.	4,00 %	26,46	€/m2t
Otros estudios.	1,00 %	6,61	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	185,21	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		846,66	€/m2t

Como conclusión el valor unitario de construcción para viviendas unifamiliares en fila es:

$$V_c = 846,66 \text{ €/m2t}$$

Según la publicación referida anteriormente, el coste de ejecución material determinado en base a los módulos del Colegio de Arquitectos debe ser ajustado al alza para determinar con precisión el precio de mercado. Sin embargo en la coyuntura económica actual, parece más prudente reducir el coste de ejecución material y por extensión el total de construcción en un 10%.

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

$$V_c = 761,99 \text{ €/m2t de unifamiliares aisladas}$$

8) Cálculo del valor de repercusión del suelo.

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

8.1) Valor de repercusión del suelo en edificio plurifamiliar de viviendas:

$$VRS = 965,71 \text{ €/m2t} / 1,35^* - 615,37 \text{ €/m2t} = \underline{99,97 \text{ €/m2t}}$$

(*) El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.2 establece con carácter general un valor de 1,40 para el coeficiente K que pondera la totalidad de gastos generales de la promoción: financiación, gestión, promoción y beneficio de la actividad de promoción inmobiliaria. Admitiendo su aumento o reducción hasta un mínimo del 1,20 para situaciones como por ejemplo la construcción de viviendas de protección pública. En este caso, aunque no se trata estrictamente de este supuesto, pero ya que el precio de venta comprobado es inferior al precio máximo para viviendas de protección oficial se considera prudencial adoptar un coeficiente intermedio entre el general (1,40) y el mínimo (1,20).

8.2) Valor de repercusión del suelo en vivienda unifamiliares en hilera:

$$VRS = 1.059,04 \text{ €/m2t} / 1,35^* - 623,45 \text{ €/m2t} = \underline{161,02 \text{ €/m2t}}$$



(*) El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.2 establece con carácter general un valor de 1,40 para el coeficiente K que pondera la totalidad de gastos generales de la promoción: financiación, gestión, promoción y beneficio de la actividad de promoción inmobiliaria. Admitiendo su aumento o reducción hasta un mínimo del 1,20 para situaciones como por ejemplo la construcción de viviendas de protección pública. En este caso, aunque no se trata estrictamente de este supuesto, pero ya que el precio de venta comprobado es inferior al precio máximo para viviendas de protección oficial se considera prudencial adoptar un coeficiente intermedio entre el general (1,40) y el mínimo (1,20).

8.3) Valor de repercusión del suelo en vivienda unifamiliares aisladas:

$$\text{VRS} = 1.398,93 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 761,99 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{237,25 \text{ €/m}^2}}$$

9) Cálculo del valor unitario del suelo.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

$$\text{VS} = 0,29450 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} (0,399477 \bullet 99,97 \text{ €/m}^2 + 0,287339 \bullet 161,02 \text{ €/m}^2 + 0,313184 \bullet 237,25 \text{ €/m}^2) = \underline{\underline{47,27 \text{ €/m}^2\text{s}}}$$

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

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

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

Y, de esta forma, el valor del suelo bruto se obtendrá restando al valor unitario del suelo calculado antes el coste unitario de urbanización previsto.

$$\text{VS} = 47,27 \text{ €/m}^2\text{s} - 25,64 \text{ €/m}^2\text{s} = \underline{\underline{21,63 \text{ €/m}^2\text{s de parcela inicial}}}$$



10) Cálculo del valor de tasación de la parcela:

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

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

Superficie (m2)	parcela	Valor (€/m2in)	unitario	Valor total (€)
1.558,00		21,63		33.699,54 €
Premio de afección		5%		1.684,98 €
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN				35.384,52 €

Asciende el valor total de expropiación de los 1.558,00 m2 de la parcela catastral 8598926YJ0789N0001GU, registral 17.514, ubicada dentro del sector residencial 2 "Calvari", a la expresada cantidad de **TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO euros con CINCUENTA Y DOS céntimos (35.384,52 €)**.

Para conste y surta los efectos oportunos, en Ribarroja del Turia a 17 de noviembre de 2.013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

CUARTO: Notificar a los interesados para que acepten en el plazo de diez días o la rechacen; en este último caso, pásese el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.

QUINTO: Designar a D. David Sanchis Llopis, como Arquitecto Municipal, para que, de conformidad con el artículo 85 de la Ley de Expropiación Forzosa, forme parte del Jurado Provincial de Expropiación.

3. PROPOSICIONES

PROPUESTA DE ACUERDO: ASUNTOS DICTAMINADOS POR COMISIÓN INFORMATIVA

3.1.- 63/2013/PGRU_MOCIÓN CM. COMPROMÍS SOBRE PRESSUPOSTOS GENERALS DE L'ESTAT

BERNAT GARCIA I SEVILLA, amb DNI 22549196L, PORTAVEU DEL GRUP MUNICIPAL COMPROMÍS EN L'AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA, a l'empara d'allò previst la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, el Decret 2568/1986 i el 568/1986 i Reglament d'Organització i Funcionament del Govern i de l'Administració de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria (BOP 23/3/2012) presenta al Ple de la Corporació la següent

MOCIÓ SOBRE PRESSUPOSTOS GENERALS DE L'ESTAT.

Els Pressupostos Generals de l'Estat confirmen la marginació històrica que patim els valencians i valencianes, no som un territori prioritari dintre de l'Estat Espanyol. No són prioritàries les infraestructures que necessitem, no són prioritàries nostres empreses, ni la nostra agricultura,



ni el nostre benestar. Eixa marginació ha estat traduïda en una retallada d'un 8,15% de volum d'inversió respecte a 2013 i un 40% respecte a 2012..

El País Valencià rebrà el 6,2% de la inversió que es realitzarà en l'Estat, quan som el 11% de població. Si dividim el que rep la Comunitat Valenciana per cada habitant trobem que són 121 euros per persona, molt lluny de la mitjana espanyola, que és de 209 euros per habitants, i molt més lluny encara dels 556 euros que rep cada Castellà-leonès, els 490 euros que rep cada gallec, o els 318 euros que es destina a cada extremeny.

Tot això en un context en què els ingressos mitjans per habitant del País Valencià són vora un 10% inferior a la mitjana del conjunt d'Espanya i la nostra taxa de desocupació és també superior a la mitjana de l'Estat.

Des de Coalició Compromís entenem la situació de crisi econòmica en què ens trobem i que obliga a certs reajustaments. Però no compartim la facilitat amb què eixos retalls castiguen una i altra vegada la nostra economia i ajornen, qui sap fins a quan, compromisos ja adquirits.

Des d'eixa idea, i des del convenciment que el Plenari de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria deu fer arribar la seua preocupació a qui pot rectificar el document inicial

El Pleno, por unanimidad de todos sus miembros adoptó el siguiente , ACUERDO:

Primera.- El Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria manifesta el seu rebuig al fet que, un any més, els Pressupostos Generals de l'Estat inverteixen a València un percentatge inferior al que ens correspon per població o per aportació al PIB.

Segona: reclamar al Govern d'Espanya el pagament del deute històric amb els valencians, és a dir, dels diners que de manera acumulada i durant molts anys, s'han invertit de menys en la nostra Comunitat.

Tercera.- traslladar aquest acord al Ministeri d'Hisenda del Govern d'Espanya i als portaveus del Grups Parlamentaris del Congrés dels Diputats.

3.2.- 69/2013/PGRU_MOCIÓN EUPV DE REFÚS AL PROYECTO DE LLEI SOBRE EL NOU CODI PENAL.

MOCIÓ DE REFÚS AL PROYECTO DE LLEI SOBRE EL NOU CODI PENAL

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

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Esquerra Unida considera que la proposta de Codi Penal aprovada en Consell de Ministres el darrer 20 de setembre de 2013, representa una clara agressió a drets fonamentals recollits en la Constitució Espanyola de 1978. Drets com el de manifestació, reunió, opinió o expressió queden amputats per un projecte de Llei que té com a finalitat controlar i reprimir a una bona part de la societat que no està d'acord amb la política portada a cap per aquest govern, i ni amb les terribles conseqüències socials de l'atur, pobresa i pèrdua de serveis públics que s'estan



perpetrant: serveis com la sanitat, l'educació o les ajudes socials per la dependència, estan sent privatitzats o eliminats directament, amb la consegüent indignació dels espanyols i espanyoles, cada vegada més disposats a demanar en el carrer el que els neguen els seus governs en les institucions.

En aquest marc, per al govern central del Partit Popular es fa necessari el retall de les llibertats i drets dels ciutadans que refusen la seua política, per al que se serveix d'un projecte de Llei que ens retrotrau directament fins al franquisme. Articles com el 557 bis que en el seu apartat 3 satanitza al conjunt d'una manifestació, a partir d'un acte violent individual, o d'un grup concret; l'article 557 ter, que penalitza la protesta col·lectiva dins de recintes públics o privats, tot i ser aquesta pacífica; l'article 559, que retalla el dret d'expressió en crides públiques a la mobilització o en missatges de recolzament a aquestes mobilitzacions; o el 560 bis que castiga penalment la interrupció de serveis de telecomunicacions o de transport, encara que aquesta no danyi a persones o béns; així ho demostren.

La pròpia "cadena perpetua" de facto que preveu, a partir de condemnes revisables, és a la seua vegada una mesura injustificada, irracional, i ineficaç, que demostra el caràcter repressiu i el retall de drets civils d'aquest codi penal, i el "populisme penal" de traç gruixut i tints propagandístics del que el PP tenyeix tota la seua política legal i jurídica.

Es pretén criminalitzar la protesta activa, connotant-la com violenta, però també el simple fet d'expressar el recolzament polític a la mateixa i la seua difusió, i equiparar l'agressió a les forces de l'ordre públic amb una simple resistència a la detenció, per pacífica que aquesta siga, obrint-se camí la criminalització de qualsevol tipus de manifestació en la que pugua produir-se una intervenció policial, bé per alteració de l'ordre públic o per orientació del govern de torn.

Posar en marxa un codi penal repressiu com aquest és més propi de dictadures que de règims democràtics.

Però a més a més, és un Codi que també criminalitza a les víctimes de la crisi, reeditant conseqüències molt severes semblants a aquelles que provocà la repressió franquista amb lleis com la "de vagos y maleantes", perquè criminalitza la pobresa i les necessitats socials, i fins i tot la malaltia mental, on als malalts els remet a institucions penitenciàries negant-los el ingrés i l'atenció per part d'institucions i professionals sanitaris.

Les xifres delictives en Espanya, en canvi, mostren que no existeix un problema de delinqüència que requerís aquesta resposta tan agressiva i contrària als principis constitucionals d'un Estat de Dret. S'està projectant un articulat penal reaccionari, venjatiu i autoritari, amb un increment desproporcionat de penes, i amb nous tipus delictius que van contra la protesta social, les situacions de pobresa o contra pacients de malalties mentals, mentre s'oblida la delinqüència econòmica i la corrupció.

Es un codi autoritari per a reprimir a l'adversari social i polític; un codi que abandona l'objectiu constitucional de la reinserció; el codi d'un Estat penal i policial com alternativa autoritària front el desmantellament de l'Estat social i el consegüent increment del conflicte.

Per últim, un Codi Penal que regula una part important dels drets i llibertats de tots els ciutadans i ciutadanes no pot, o almenys no ha de ser aprovat sense un ample consens del conjunt de forces democràtiques en el Parlament, perquè a més a més vulnera absolutament valors de llibertat, justícia, igualtat i els propis valors jurídics, que estan contemplats en la Constitució Espanyola.



Un Estat que necessita blindar-se amb un Codi Penal que criminalitza als ciutadans, que utilitza la repressió física o legal per imposar les seues polítiques de retall social és un estat sense autoritat.

Aquest tipus de mesures no sols danyen la democràcia, danyen la imatge de qualsevol país democràtic, per tot l'exposat, i des del convenciment de que la millor política criminal és una bona política social

1. Manifestar-nos en contra del projecte de Codi Penal aprovat en el Consell de Ministres el divendres 20 de setembre de 2013.
2. Instar al Govern central a que retire el projecte i inicié un debat públic, transparent i plural, amb la resta de forces polítiques i sectors socials que es puguen veure afectats per la modificació de l'actual Codi Penal.
3. Donar trasllat d'aquests acords al Govern central, als diferents Grups Parlamentaris del Congrés dels Diputats i als agents socials, associacions i col·lectius afectats.

Sometida a votación la siguiente moción no prospero por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y con el voto en contra de Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con el voto a favor de los Sres/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, y Gómez PSOE y los Sres/sa Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalición Compromís.

3.3.- 70/2013/PGRU_MOCIÓN EUPV SOBRE L'APROVACIÓ DEL RECÀRREC PER IMMOBLES URBANS D'ÚS RESIDENCIAL DESOCUPATS AMB CARÀCTER PERMANENT.

PER A L'APROVACIÓ DEL RECÀRREC PER IMMOBLES URBANS D'ÚS RESIDENCIAL DESOCUPATS AMB CARÀCTER PERMANENT

A petició de la Plataforma d'Afectades pels Hipoteques de Camp de Túria es presenta per al seu debat i aprovació la present moció per part del grup polític de Esquerra Unida a Riba-roja de Túria.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS:

Amb l'esclat de la crisi i l'augment de la desocupació, centenars de milers de famílies han arribat a una situació límit que no els permet cobrir les seues necessitats més bàsiques.

Segons les dades del Consell General del Poder Judicial, només en el primer semestre de 2013 es van executar 37.545 desnonaments en tota Espanya, 5.386 d'ells a la Comunitat Valenciana.

Quan açò succeeix, les famílies no sols s'enfronten a la pèrdua de la seua vivenda sinó també a una condemna d'exclusió social i a l'economia submergida, a més de quedar abocats a viure en la indigència, donat que cada vegada són més ciutadans els que ja no perceben cap tipus de prestació, la qual cosa elimina la possibilitat d'accedir a un lloguer després d'haver patit un desnonament.



En l'actualitat, segons dades de l'INE, existeixen a Espanya 3'4 milions de vivendes desocupades, la majoria de les quals són propietat de grans promotores i entitats financeres. Estes entitats, inclús havent sigut rescatades amb els diners de tots i totes els/les espanyols/les, es neguen a la cessió de vivendes de lloguer social, cedint únicament després de les pressions socials ciutadanes un número absolutament insuficient d'immobles per aquest fi: un total de 5.591 vivendes en tot l'Estat van ser aportades al Fons Social de Vivendes, davant d'una xifra 7 vegades major de desnonaments només en el primer semestre de 2013.

Així mateix, en la nostra comarca, hi ha una evident falta de vivendes públiques per a lloguer social, i un gran nombre de vivendes desocupades en mans de bancs i promotores immobiliàries, mentre que no deixen de produir-se execucions hipotecàries, augmentant així el nombre de persones que requereixen de vivendes de lloguer social.

La falta de presa de mesures en esta matèria per part de les Administracions Públiques, suposaria un potenciador de les ocupacions de vivendes en condicions irregulars, així com un desistiment de funcions que vénen marcades per la Constitució Espanyola.

Emparats per:

- La Constitució Espanyola en l'article 47, que diu: "*Tots els espanyols tenen dret a una vivenda digna i adequada. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret...*"
- La Constitució Espanyola en l'article 33, on es limita clarament el dret a la propietat privada, supeditant-ho a compliment de la seua funció social (i que en estos moments s'incompleix sistemàticament amb els pisos buits acumulats per bancs, caixes i grans promotors immobiliaris).
- La Declaració Universal de Drets Humans (firmada per l'estat espanyol), en l'article 25, que defineix com a dret bàsic el tindre un nivell de vida adequat que assegura l'accés, entre altres, a la vivenda.
- El Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (firmat per l'estat espanyol), en l'article 11, especialment a partir de la seua Observació General número 4 (que concreta el contingut del dret a una vivenda adequada), i l'Observació General número 7 (que defineix els desallotjaments forçosos com una de les principals vulneracions del dret a la vivenda).
- Últim paràgraf de l'apartat 4 de l'article 72 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, el qual diu: "*Tractant-se d'immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent, per complir les condicions que es determinen reglamentàriament, els ajuntaments podran exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost. Dit recàrrec, que s'exigirà als subjectes passius d'aquest tribut i al que resultaran aplicable, en el no previst en aquest paràgraf, les seues disposicions reguladores, es meritara el 31 de desembre i es liquidarà anualment pels ajuntaments, una vegada constatada la desocupació de l'immoble, juntament amb l'acte administratiu pel que esta es declara*".



Primer: aprovar un recàrrec del 50% de la quota líquida de el Impost de Béns Immobles (IBI) per immobles urbans d'ús residencial que es troben en situació de desocupació permanent.

Segon: que per a l'aplicació del dit recàrrec es complisquen els paràmetres següents:

- S'entendrà per immoble urbà d'ús residencial o vivenda tota edificació susceptible, en condicions normals, de ser habitada per persones, bé amb caràcter temporal o permanentment.
- Tindran la qualificació de deshabitades les vivendes que no estiguen ocupades durant més de quatre mesos en el curs d'un any, llevat que el seu ús exclusiu siga l'escampament o recreació durant determinats períodes de cada any per qui no siga resident en la localitat on la vivenda estiga enclavada.

A tals efectes, es presumirà l'ocupació de les vivendes arrendades que disposen de contracte, i així mateix es presumirà la desocupació de les vivendes que ni tan sols tinguen contractat el subministrament d'aigua potable

- Estaran exemptes del recàrrec:

a) Les vivendes els titulars de les quals siguen funcionaris públics que exercisquen les seues funcions fora de la localitat en què estiga enclavada la vivenda, de conformitat amb la legislació que els siga aplicable.

b) Les vivendes els titulars de les quals siguen treballadors desplaçats temporalment a població diferent de la de la seua residència habitual per raons tècniques, organitzatives o de producció, o bé per contractacions referides a l'activitat empresarial, o quan els treballadors estiguen subjectes a mobilitat geogràfica.

c) Les vivendes els titulars de les quals siguen les Administracions Públiques.

En tot cas l'exempció s'aplicarà a una sola vivenda, excepte en el supòsit arrellegat en l'apartat

c), que s'aplicarà a totes.

Tercer: informar dels acords aprovats als col·lectius ciutadans i veïnals, i en especial a la Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Camp de Túria.

Sometida a votación la siguiente moción, no prosperó por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y con el voto en contra de Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con la abstención de los Sres/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, y Gómez PSOE y con el voto a favor de los Sres/sa Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalición Compromís.

3.4.- 72/2013/PGRU_MOCIÓN PP SOBRE JUSTIFICACIÓN DE GASTOS CON MOTIVO DE LA VISITA DEL HEREDERO DEL CONDE DE REVILLA-GIGEDO A RIBARROJA DEL TURIA

El Grupo Popular en el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, presenta al Pleno la siguiente moción:



JUSTIFICACIÓN DE GASTOS CON MOTIVO DE LA VISITA DEL HEREDERO DEL CONDE DE REVILLA-GIGEDO A RIBARROJA DEL TURIA.

Exposición de motivos:

Los días del 12 al 15 de septiembre de 2013, visitó nuestro pueblo don Álvaro Armada, Conde de Güemes y heredero del título de Conde de Revilla-Gigedo. El motivo de su visita tuvo relación con las obras de restauración que se han realizado en el Castillo.

Los Revilla-Gigedo, señores de la villa de Ribarroja del Turia, durante gran parte de los siglos XVIII y XIX, fueron grandes benefactores de la población.

Para Ribarroja del Turia la rehabilitación del Castillo es un hito importante en la historia de nuestro pueblo y el Equipo de Gobierno quiso celebrarlo con la máxima participación popular y la presencia de una personalidad que le diera prestigio al acto. Por ello, se invitó al último descendiente de la familia Revilla-Gigedo a visitar las obras, invitación que aceptó agradecido. Así mismo, se invitó al pueblo en general a participar en los actos.

Se programaron actos para que el pueblo tuviera la oportunidad de recrear la visita del Conde y las costumbres de tiempos pasados, así como a las instituciones y asociaciones para que manifestaran nuestras facetas artísticas, patrimoniales y turísticas. En esta celebración se implicaron, voluntaria y desinteresadamente, miles de personas.

Esta visita y los actos programados con ese motivo han sido criticados por EU, Compromís y PSOE, aduciendo que no correspondían los honores que se le hicieron al Conde, crítica que fue aceptada, aunque, por supuesto, no compartida por el Partido Popular.

Pero, han aparecido en notas de prensa y en panfletos, según comunicados del PSOE y EU de la localidad, unos datos y comentarios que perjudican la honorabilidad del Ayuntamiento y de todos los participantes en el evento.

Afirma el PSPV local, en Levante-digital, que en esta celebración el Ayuntamiento se ha gastado 140.000 €.

Ante esta declaración infundada, hemos de salir en defensa de la verdad, pues no es cierta la cantidad, como se demuestra con la certificación de intervención.

Sometida a votación la siguiente moción fue aprobada por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y con el voto a favor de los Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con el voto en contra de los Sres/as, Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalició Compromís. .

1º.-Que el PSPV de Ribarroja del Turia, presente, en el próximo Pleno, la justificación oficial de las facturas pagadas por el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia con motivo de la celebración de la visita del Conde durante los días 12 al 15 de septiembre y que, según afirma, asciende a 140.000 €.

2º.-Que el PSPV rectifique, en el mismo medio donde se publicó la información que afirmaba del coste de 140.000 €, reconociendo la falsedad de la afirmación, diciendo los costes oficiales y pidiendo perdón a cuantas personas participaron desinteresadamente en la celebración.



3.5.- 73/2013/PGRU_MOCIÓN CM. COMPROMÍS PER A LA CREACIÓ D'UN ESPAI WI-FI LLIURE EN ESPAIS PÚBLICS DEL NUCLI URBÀ I DE LES URBANITZACIONS.

BERNAT GARCIA I SEVILLA, amb DNI 22549196L, PORTAVEU DEL GRUP MUNICIPAL COMPROMÍS EN L'AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA, a l'empara d'allò previst la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, el Decret 2568/1986 i el 568/1986 i Reglament d'Organització i Funcionament del Govern i de l'Administració de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria (BOP 23/3/2012) presenta al Ple de la Corporació la següent

Moció per a la creació d'un espai Wi-Fi lliure en espais públics del nucli urbà i de les urbanitzacions.

Al nucli urbà del nostre municipi hi algun local que té connexió a Internet lliure via wi-fi a disposició dels seus clients; hi ha també connexió debades a la xarxa Internet via wi-fi en les dos biblioteques del poble però no hi ha un espai públic (entés com a via pública) d'accés lliure 24 hores en què els veïns que ho necessitem puguen connectar-se en qualsevol moment.

Malgrat que s'han fet alguns avanços en l'àmbit de la gestió municipal, Riba-roja de Túria està molt lluny de poder ser considerada una "Ciutat Intel·ligent", una Smart City, d'aquelles que apliquen les Tecnologies de la Informació i de les Comunicacions per tal que la ciutat dispose de una infraestructura que ajude al desenvolupament sostenible, al increment de qualitat de vida, a la major eficiència dels seus recursos i a una major participació ciutadana.

Aquesta proposta, pretén avançar en aquest sentit posant a disposició dels veïns i veïnes de Riba-roja un espai públic amb accés a Internet via wi-fi durant 24 hores.

Cal recordar que l'accés a Internet, per la importància dels recursos culturals, professionals, d'oci, i tot tipus que es poden trobar s'ha convertit en un factor essencial per a la igualtat de les persones davant de l'educació, l'accés a un lloc de treball, etc.

El Parc de la Cultura o l'espai que hi ha davant de l'Auditori; la zona de l'estació i l'explanada del CIJ, per exemple, són llocs del nucli urbà en que es podria donar aquest servei.

Sometida a votación la siguiente moción fue aprobada por unanimidad de todos los miembros asistentes de la Corporación y con el voto a favor de los Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP , los Sres/as, Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalición Compromís y Sr. Alcalde.

- 1.- Que l'Ajuntament de Riba-roja de Túria instal·le xarxes de wi-fi que permeten l'accés lliure a Internet i als seus recursos en zones públiques de lliure accés amb servei les 24 hores.
- 2.- Que aquestes zones estiguen situades en punts del nucli urbà i de les urbanitzacions quan aquestes disposen d'una ubicació adient.
- 3.- Que s'execute aquest acord amb càrrec al pressupost de 2014



3.6.- 74/2013/PGRU_MOCIÓN EUPV DE REPROVACIÓ A L'ALCALDE DE RIBARROJA DE TÚRIA

Na. Carmen Folgado Teresí, Portaveu del Grup Municipal d' EUPV en el Ajuntament de Ribarroja de Túria, en nom i representació del mateix, i a l'empar del que estableix la normativa aplicable, eleva al Ple de la Corporació, per al seu debat la següent

MOCIÓ DE REPROVACIÓ A L'ALCALDE DE RIBARROJA DE TÚRIA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'Alcalde de Ribarroja de Túria, Francisco Tarazona, en el darrer plenari així com en les comissions prèvies va fer cas omís a una moció presentada pel Grup Municipal d'Esquerra Unida sobre l'aclariment de les taxes, i els comptes del Consorci València Interior. El Partit Popular no manifestà res.

Per contra i a sorpresa de tots els grups de l'oposició en el mateix Ple, i en el torn de debat de la nostra moció, va intervindre sense avis previ, el Gerent i un alt càrrec del Consorci València Interior. La seua intervenció es dedicà a desmentir algunes xifres de la nostra moció que tenien en la mà, i poca cosa més, emplaçant a la ciutadania i a qui ho sol·licitara a ampliar la informació del Consorci.

Nosaltres creguem que aquesta informació deu de ser pública, i entenem que, davant tots els dubtes al respecte que tenim els grups de l'oposició, i una bona part de la ciutadania, que per altra banda, no queden clars ni en la web corporativa, ni en les comunicacions enviades als domicilis del casc urbà, aquesta reunió se'ns haguera hagut de comunicar en temps i forma per poder-la preparar, i evidentment, no en el mateix Ple.

1. L'Ajuntament de Ribarroja de Túria, reprova l'actitud de l'Alcalde Francisco Tarazona davant d'aquests fets.
2. L'Alcalde de Ribarroja de Túria, demanarà al Consorci Valencia Interior, que expliquen amb tot detall els seus comptes, fen-los públics a la web, així com el llistat de unitats registrals al municipi i el corresponent coeficient d'aplicació de la taxa.
3. L'Alcalde de Ribarroja de Túria, demanarà al Consorci Valencia Interior per escrit, que complisquen amb el seu compromís de reduir la taxa.

Sometida a votación la siguiente moción, no prosperó por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y con el voto en contra de Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con el voto favorable de los Sres/sa Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalición Compromís. .

DAR CUENTA RESOLUCIONES DE ALCALDÍA

Por el Sr. Alcalde se dio cuenta de las resoluciones de la nº 2842 a la nº 3100 /2013



5. PARTE DE INFORMACIÓN, IMPULSO Y CONTROL DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO.
(RUEGOS Y PREGUNTAS).

Y no habiendo otros asuntos que tratar por el Sr. Presidente se levantó la sesión siendo las 21:50 horas del mismo día de su iniciación.