



FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

**ACTA PLENARI**

**Número 6**

Sessió extraordinària del Plenari de l'Ajuntament del dia 23 de juliol de 2020

**ASSISTENTS:**

**Alcalde-President:**

En Josep Almenar i Navarro (PSOE)

**Regidors i Regidores:**

Rosario González i Fernández (PSOE)  
Guillem Tortosa i Soriano (PSOE)  
Maria Elena Ruiz i Pérez (PSOE)  
Delia López i Moya (PSOE)  
José Alberto Sanchis i Cuesta (PSOE)  
Patricia Salgado i Alcaide (PSOE)  
Asdrúbal Ferrer i Alcaide (PSOE)  
Fernando Lara Almenar (PSOE)  
Xavier Rius i Torres (COMPROMIS)  
Carles Cortés i Conejos (COMPROMIS)  
Angel Javier Montero i Hernández (P. POPULAR)  
Remedios Pellicer i Martínez (P. POPULAR)  
Maria José Royo i Córdoba (CIUDADANOS)  
Diego Soriano i Alonso (CIUDADANOS)

**Excusa la seua presència:**

Mario Guillén i Rodríguez (PSOE)  
Rosa María Alejos i Montoro (PSOE)

**Secretaria General**

Lorena Andreu i Guillem

**Vicesecretari Interventor**

José Vicente Aparisi Aparisi

**Tresorer**

José Manuel Domenech i Bolea

Al Saló de Sessions de la Casa Consistorial de Picanya, a vint-i-tres de juliol de dos mil vint.

Escaientment convocats i notificats mitjançant l'Ordre del Dia comprensiu dels assumptes que s'han de tractar, es reuniren sota la Presidència del Sr. Alcalde En Josep Almenar i Navarro, en primera convocatòria, les persones adés esmentades, integrants de la majoria dels membres de la Corporació, per a celebrar la sessió ordinària i pública.

Essent les vint hores i trenta minuts la Presidència declara obert l'acte telemàticament per videoconferència, amb el següent

**ORDE DEL DIA**





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

El Sr. Alcalde President sotmet a **ratificació la inclusió del punt de l'orde del dia** per haver sigut convocat abans de ser dictaminat.

Tots els Regidors i Regidores ho ratifiquen per UNANIMITAT.

**1.- APROVACIÓ PROPOSTA DE LIQUIDACIÓ DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA PER A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ D'UN APARCAMENT SOTERRANI DE VEHICLES A L'AVINGUDA SANCHIS GUARNER (Exp. 388421Z).** El Sr.Alcalde dóna pas a aquest punt del Orde del dia.

Havent donat compte de l'expedient que es tramita en aquestes dependències municipals a fi de liquidar el contracte de concessió d'obra pública consistent en la construcció i explotació d'un aparcament soterrani de vehicles en l'avinguda Sanchis Guarner d'aquesta localitat.

Atenent que el citat contracte va anar objecte de resolució contractual amb data 22 de desembre de 2016

Atenent que amb posterioritat a la resolució del contracte s'inicié el corresponent expedient de liquidació de la concessió, que ha sigut objecte de formulació d'escrits d'al·legacions per part de l'extint concessionari.

Atenent que amb data 6 de març de 2019 va tenir entrada en el Registre de la Corporació escrit d'al·legacions a l'última proposta de liquidació formulada per aquesta Corporació, la qual va ser objecte d'informe per part de la Sotssecretaria de la Corporació i que diu així:

“José Vicente Aparisi Aparisi, Vicesecretario Interventor del Ayuntamiento de Picanya, en cumplimiento de la Resolución de Alcaldía por la que se encomiendan a este órgano las competencias entre otras, en materia de contratación, emito el presente informe en relación con el siguiente

**ASUNTO: ALEGACIONES A LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO DE VEHÍCULOS EN LA AVENIDA SANCHIS GUARNER.**

Al presente informe le resultan de aplicación los siguientes

**ANTECEDENTES**

- I. Con fecha 22 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento de Picanya acordó resolver el contrato de concesión administrativa del aparcamiento subterráneo en la Avenida Sanchis Guarner de Picanya.

En cumplimiento de lo dispuesto en el citado acuerdo, con fecha 7 de marzo de 2017, se procedió a suscribir la correspondiente acta de entrega de las instalaciones, pasando a ostentar desde ese momento la posesión del inmueble la Corporación titular de la misma, esto es, el Ayuntamiento de Picanya.

- II. Con fecha 15 de febrero de 2019, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la Junta de Gobierno Local acordó declarar la caducidad del anterior expediente de liquidación del contrato de referencia e incoar nuevamente el mismo mediante el traslado del informe de liquidación a la extinta concesionaria, así como al acreedor hipotecario, a los efectos de formulación de alegaciones.



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARISI APARISI  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

El citado informe establecía una cantidad líquida a abonar al concesionario de 707.674,92 €.

III. En fecha 6 de marzo de 2019 tuvo entrada en la Corporación escrito de alegaciones formulado por la Mercantil Gremarco Aparcamientos S.L., en el que se venía a manifestar su disconformidad con la propuesta de liquidación formulada por los técnicos municipales en base a las siguientes consideraciones:

- Que la valoración efectuada en el informe de liquidación resultaba errónea al no incluir en el presupuesto de la obra los importes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial.
- Que no procedía deducir los importes correspondientes a ajardinamiento y red de riego.
- Que las amortizaciones sobre la inversión debían extenderse únicamente a los ejercicios 2007 a 2011, en tanto que a partir de dicha fecha, a juicio de la Mercantil resuelta, se dejó de prestar el servicio.
- Que tampoco procedía deducir cantidad alguna como consecuencia de la aparición de vicios ocultos, ni tampoco por las mejoras no ejecutadas por el concesionario.

IV. Como consecuencia de las alegaciones formuladas, por el Ayuntamiento, y previa evacuación de los correspondientes informes procedió a evacuar nuevo informe de liquidación, el cual fue objeto de traslado nuevamente tanto a la Mercantil GREMARCO APARCAMIENTOS S.L. como a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, el cual fijaba un saldo acreedor en favor de la extinta concesionaria por importe de 468.892,05 €.

A fecha de emisión del presente informe y no obstante haber transcurrido el plazo de alegaciones otorgado, por parte de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria no se ha formulado alegación alguna.

V. Mediante escrito de fecha 8 de Junio de 2020 – RE Ayuntamiento de fecha 12 de Junio y número 1931 -, por la Mercantil Gremarco Aparcamientos se procede a formular nuevamente escrito de alegaciones, y que en síntesis consisten:

- Que constan en el expediente sendos respecto de la valoración de los vicios ocultos existentes en la obra, en ninguno de los cuales se hace referencia alguna a las partidas a descontar por ajardinamiento y red de riego y que sin embargo sí que se contemplan en el informe de liquidación del contrato.

Añade a este respecto que no procede incrementar el importe correspondiente a los vicios ocultos y desperfectos en los porcentajes de gastos generales y beneficio industrial, en la línea seguida con la valoración efectuada de las obras realizadas.

- Que el informe evacuado por el Arquitecto don Juan Castillo Morcillo, procede a valorar las obras ejecutadas por el concesionario en un importe de 2.229.321,27 €, y no en 1.838.517,00 €, como efectúa la propuesta de liquidación.

Añade que la valoración de las obras ejecutadas sí que debe incluir los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial.



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARIST APARIST  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

- Que no procede descontar del importe de la liquidación cuantía alguna por la no ejecución de un segundo ascensor, al encontrarse este concepto ya valorado en los informes relativos a las deficiencias de la obra, ni tampoco por las plazas de aparcamiento ofrecidas al Ayuntamiento en concepto de mejora.
- Que no procede tampoco descontar cuantía alguna en concepto de déficit de explotación, como consecuencia del tiempo transcurrido desde la resolución del contrato, ni de los intereses del préstamo a suscribir.
- Que los gastos jurídicos deben reducirse a la mitad de su cuantía.
- Que existe igualmente un error aritmético en el importe de las cuantías a compensar.

Al presente informe le resultan de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- I. Disponía el artículo 226 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por RD Leg.2/2000, de 16 de Junio, y aplicable al presente expediente "ratione temporis", que:

*"1. En los supuestos de resolución, el órgano de contratación abonará al concesionario el importe de las inversiones realizadas por razón de la expropiación de terrenos, ejecución de obras de construcción y adquisición de bienes que sean necesarios para la explotación de la concesión. A tal efecto se tendrá en cuenta su grado de amortización en función del tiempo que restara para el término de la concesión y lo establecido en el plan económico-financiero. La cantidad resultante se fijará en el plazo de seis meses salvo que se estableciera otro en el pliego de cláusulas administrativas particulares. Si el concesionario hubiera contado entre sus recursos con financiación de terceros, sólo se abonará el sobrante después de solventar las obligaciones contraídas con aquéllos."*

Por su parte el apartado cuarto del citado precepto reiteraba la necesaria incautación de la garantía constituida, y la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados en los supuestos de resolución culpable del contratista, cuando señalaba que:

*"4. Cuando el contrato se resuelva por causa imputable al concesionario, le será incautada la fianza y deberá, además indemnizar al órgano de contratación de los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía."*

En consonancia con lo dispuesto en el artículo 113.4 del mismo cuerpo normativo que para los supuestos de resolución por incumplimiento del contratista señalaba que:

*"4. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada."*

- II. El procedimiento para aprobar la liquidación del contrato viene contemplado en el artículo 169.2 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que exige la puesta de manifiesto al contratista de la propuesta de liquidación a los efectos de formulación de alegaciones al disponer que:

*"2. La propuesta de liquidación se notificará al contratista para que en el plazo de diez días preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos."*



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARIST APARIST  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

Tal y como se ha puesto ya de relieve, mediante escrito de fecha 8 de Junio de 2020 – R.E. Ayuntamiento 12 de Junio y número registro 1.931 -, por la Mercantil contratista se ha procedido a formular alegaciones a la nueva propuesta de liquidación del contrato elaborada por los servicios municipales y en el que en síntesis se expone:

- Que la valoración efectuada en el informe de liquidación resulta errónea al no incluir los gastos generales y el beneficio industrial, debiéndose por otro lado tomar como referencia el importe resultante de la valoración de las obras ejecutadas efectuada por el Arquitecto Superior don Juan Castillo Morcillo.
- Reitera nuevamente que la propuesta de liquidación incrementa el importe de las amortizaciones a descontar del importe de las inversiones realizadas.
- Que no procede deducir los importes correspondientes a ajardinamiento y red de riego, al no recogerse en los informes emitidos por los servicios municipales como consecuencia de la recepción de las obras.
- Que la valoración de las deficiencias por vicios ocultos debe ascender a la cantidad de 323.382,78 €, no debiendo incluirse los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial.
- Que tampoco procede descontar cantidad alguna por la no ejecución de un segundo ascensor, al encontrarse este concepto ya incluido en el importe a descontar en concepto de deficiencias en las obras.
- Que no procede tampoco descontar cuantía alguna en concepto de déficit de explotación, como consecuencia del tiempo transcurrido desde la resolución del contrato, ni de los intereses del préstamo a suscribir.
- Que los gastos jurídicos deben reducirse a la mitad de su cuantía.
- Que existe igualmente un error aritmético en el importe de las cuantías a compensar.

Se procede a continuación al análisis de cada una de las alegaciones formuladas por la Mercantil resuelta y así:

#### **A) SOBRE LA VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS.**

En la propuesta inicial de liquidación del contrato se procede a valorar la inversión realizada por el contratista en un importe de 1.838.517,93 €, el cual toma como referencia el presupuesto del proyecto de obras de la instalación, previo descuento de las unidades correspondientes a ajardinamiento y red de riego.

Sostiene así el extinto concesionario en primer lugar que para valorar las inversiones efectuadas debe tomarse como referencia el presupuesto contenido en el informe evacuado por el Arquitecto Superior Juan García Morcillo, el cual se encuentra incorporado al expediente, y que contiene una valoración de la obra ejecutada en término de Presupuesto de Ejecución Material que asciende a la cantidad de 2.076.780,20 €.

De igual forma alega también que no resulta procedente descontar los importes correspondientes a ajardinamiento y red de riego, al haberse recepcionado en su momento la obra sin formularse reparo alguno por la Administración en este concreto extremo, si bien en momento alguno en el escrito de alegaciones se niega que las citadas obras no fueran ejecutadas.





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

A este respecto, y si bien resulta cierto, tal y como se puso de manifiesto en el informe evacuado por este órgano a propósito de la anterior propuesta de liquidación, que la Administración procedió a recepcionar la obra sin formular salvedades respecto de unidades de obra no ejecutadas ( ajardinamiento y red de riego ), la citada circunstancia no impide que el importe correspondiente a las mismas deba ser objeto del correspondiente descuento, por cuanto a tenor de la literalidad del artículo 226 del TRLCAP el importe a abonar al concesionario es precisamente el de las **“inversiones realizadas”**, por lo que debe concluirse que en momento alguno puede incluirse en el haber de estas obras no ejecutadas aún incluso en el supuesto que su ejecución no hubiera sido exigida por la Administración durante la vida del contrato.

Y de esta forma ha venido a pronunciarse la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado cuando señala que:

***“Tal pago deberá efectuarse teniendo en cuenta la obra realmente ejecutada y se pagará conforme a las condiciones económicas pactadas en el contrato.”***

Sostener nuevamente lo contrario, tal y como se efectúa en el escrito de alegaciones, debe insistirse nuevamente, determinaría que se abonaran al contratista inversiones no ejecutadas por éste, lo que constituye un claro supuesto de “enriquecimiento injusto” no amparado en nuestro derecho.

En consecuencia, con lo expuesto, si resulta procedente descontar respecto del importe de la inversión realizada la cantidad de 87.751,01 € correspondientes a las partidas de ajardinamiento y red de riego no ejecutadas.

Respecto de la alegación consistente en que en la valoración de la inversión realizada deben incluirse los porcentajes correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial, **ya debe adelantarse nuevamente que dicha pretensión no puede prosperar.**

No debe perderse de vista que la liquidación objeto de este informe trae causa de una previa resolución de un contrato de concesión de obra pública por causa culpable que es imputable al contratista, lo que impide que le pueda ser reconocido porcentaje alguno en concepto de gastos generales y beneficio industrial.

Y de esta forma ha sido puesto de manifiesto por nuestra doctrina jurisprudencial, destacándose aquí los pronunciamientos contenidos en la Sentencia 2/2018, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Alicante, en la que haciéndose eco de la doctrina emanada por el TSJ del Principado de Asturias, señala en su Fundamento Jurídico Quinto que:

***“QUINTO.- Procede ahora entrar a analizar los derechos del concesionario en el marco de la legislación que regulaba el contrato de concesión de obra pública.***

*Pues bien, en la propuesta de liquidación del contrato formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Villena se establece como punto de partida el derecho económico del concesionario que deriva de la aplicación del ya mencionado artículo 237.1 de la LCSP 30/07, que se refiere al abono de la parte no amortizada de la inversión realizada.*

*La tesis de la mercantil recurrente es que esta magnitud económica debe fijarse a partir del Precio de Ejecución por Contrato (PEC), que incluye además del Precio de Ejecución Material (PEM) el beneficio industrial y los gastos generales. Es evidente que estos dos últimos conceptos difícilmente puede ser reconocidos a un contratista que ha abandonado de manera voluntaria una concesión que le fue otorgada.*

*Es cierto que la resolución del contrato de concesión de obra pública aun estando motivada con el caso que nos ocupa por el abandono culpable del contratista, permite a este percibir el precio de la inversión realizada pendiente de amortización, por expresa disposición legal. La alusión de la LCSP 30/07 al concepto de “inversión” y el contexto propio de una compensación no puede entenderse de otro modo equivalente al Precio de Ejecución Material (PEM), porque de lo*



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARISI APARISI  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

contrario implicaría que no se recuperaría la inversión, sino que existiría un beneficio añadido y contradictorio con un incumplimiento de un contrato.

Em este sentido, la **sentencia nº 123/2016 de 26 de febrero del Tribunal Superior de Justicia en el Principado de Asturias ( Sala de lo Contencioso Administrativo; Sección Primera), dictada en el recuse de apelación nº255/2014; Ponente: Robledo Peña; asunto: "Concesión Palacete La Llorea", señala :**

*" La consecuencia no puede ser otra, pues, que acordar con cargo a la administración apelada el abono de la parte no amortizada de la inversión realizada, pues como bien deja clarificado la parte no está reclamando ni la totalidad de la inversión realizada, ni el valor actual de las obras, ni el perjuicio patrimonial causado por la explotación, ni la deuda que tiene pendiente, sino exclusivamente el importe de la obra e instalaciones no amortizadas durante el plazo de explotación de las mismas. Para ello se ha de acudir a lo dispuesto en los artículos 151 y 169 del RDL 2/2000, a falta de otros preceptos que regulen de manera expresa los efectos resolutorios del contrato de concesión litigioso, como antes se ha indicado, y habida cuenta que en el caso que nos ocupa se ha configurado el contrato como un contrato mixto, al comprender, por un lado prestaciones correspondientes a un contrato de obras ( construcción de un hotel), y por otro, prestación de servicios ( posterior mantenimiento y explotación del mismo por un periodo de 40 años, prorrogable hasta 50 años), en el que no se ha llevado a término la concesión, lo que hace inaplicable la reversión al Ayuntamiento de las obras e instalaciones sin pago o indemnización alguna a cambio, hecho pactado al folio 13 punto 11, en el pliego de condiciones técnicas, pues ello estaría en contradicción con la previsión legal del referido artículo 169, al disponer que "1. En los supuestos de resolución la Administración abonará en todo caso, al contratista, el precio de las obras e instalaciones, que, ejecutadas por éste, hayan de pasar a propiedad de aquélla, teniendo en cuenta su estado y el tiempo que restare para la reversión."*

*Por todo ello, no tiene sentido alguno que en el marco de la ruptura del contrato unilateral por parte del contratista, el cual además resulto concesionario una vez realizada la obra, el mismo pretenda un resarcimiento integro de los beneficios de la obra. Porque de admitir esto se estaría desnaturalizando el título concesional y transformando el contrato de concesión de obra publica en un simple contrato de obra, más beneficio y gastos generales. O dicho de otra manera, se estaría reconociendo el concesionario que el negocio es la obra permitiéndole cobrar la misma y consintiéndole desentenderse de la concesión. En este sentido, asiste la razón al Excmo. Ayuntamiento de Villena cuando señala que la parte de la liquidación en la que se establecen los derechos del concesionario cabe apuntar como derecho económico a favor del mismo el valor neto contable de la inversión (obra más bienes de equipo), pendiente de amortizar, que alcanza una cifra de 2.431.000,33 euros, una vez descontado el precio de la adjudicación (de la propia obra y de los bienes de equipo), el beneficio industrial y los gastos generales; Así como la propia amortización realizada.*

*Por ello, y como ya hiciera el Ayuntamiento de Villena, este Juzgado asume íntegramente la propuesta de liquidación realizada, que a su vez se apoya en el INFORME EMITIDO POR EL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD Y FINANZAS DE LA UNIVERSIDAD JAIME I DE CASTELLON (Documento nº 42 del expediente administrativo; página 469), en el cual se insiste en que ni el beneficio industrial ni los gastos generales pueden ser repercutidos como "inversión" (...)*

*Como señala el Ayuntamiento de Villena, si el contrato se hubiera cumplido hasta el final, se hubiera producido la finalización del contrato por su cumplimiento (el "modo normal" de finalización del contrato que se explica a los alumnos en las Facultades de Derecho), con la correspondiente reversión del bien, el Ayuntamiento había recibido el aparcamiento subterráneo de manera gratuita, ya que el contratista había tenido el tiempo fijado contractualmente para amortizar toda la inversión realizada, y obtener los correspondientes beneficios mediante su explotación. Ahora bien, si la resolución del contrato se produce de manera anticipada, prácticamente finalizada la obra, estamos ante un supuesto de "terminación anormal" del contrato, donde nos encontramos que el grado de amortización de la inversión ha sido testimonial, lo que determina que el coste de la inversión que debe imputarse a la Administración sea muy alto, debiendo asumir la Administración pública una indemnización que no estaba presupuestada porque precisamente el*



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARISI APARISI  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

concesionario disponía de 35 años para amortizar la obra realizada, de los cuales únicamente ha consumido 2.

Sentado lo anterior, asiste la razón al extinto concesionario, que el Presupuesto que debe tomarse en consideración por la Administración en la propuesta de liquidación es el establecido en el informe evacuado por el Arquitecto Juan García Morcillo, que procede a valorar las obras realmente ejecutadas, tal y como exige la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, por lo que la indemnización correspondiente a las obras ejecutadas a que hace referencia el artículo 226 del TRLCAP debe tomar como referencia el importe de 2.229.321,27 €, al que eso si, deben descontársele los siguientes conceptos:

- Importe correspondiente a ajardinamiento y red de riego.
- Importe equivalente al 4% del PEM de las obras definido en el proyecto en concepto de garantía que debió depositar el concesionario y que debió ser incautada como consecuencia de la resolución por causa imputable al contratista, tal y como exigía el artículo 226.4 del TRLCAP cuando disponía:

*“4. Cuando el contrato se resuelva por causa imputable al concesionario, le será incautada la fianza y deberá, además indemnizar al órgano de contratación de los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía.”*

El citado importe asciende a la cantidad de 77.050,76 €.

Por tanto, la valoración final de la obra ejecutada debe ascender a la siguiente cuantía:

PEM OBRA	2.229.321,27 €
<b>IMPORTE FINAL</b>	<b>2.064.518,57 €</b>

**B) SOBRE LAS AMORTIZACIONES.**

La propuesta de liquidación del contrato efectuada por los servicios económicos de la Corporación cuantifica las amortizaciones sobre la inversión realizada en un importe de 255.942,11 €, y que aparecen desglosadas de la siguiente forma:

- Dotaciones para amortización hasta el ejercicio de 2011: 111.457,11 €.
- Dotaciones para amortizaciones ejercicios 2013 a 2016: 144.485,00 €.
- Dotaciones para amortizaciones hasta 7 de marzo de 2017: 5.225,21 €.

Insiste el concesionario en su escrito de alegaciones que las amortizaciones sobre la inversión a descontar sobre el importe de la obra ejecutada únicamente deberían comprender las correspondientes hasta el año 2011, momento en el que por este se dejó de prestar el servicio.

A este respecto debe tenerse en cuenta, tal y como se puso de manifiesto en el informe evacuado por este órgano con ocasión de la formulación de las iniciales alegaciones:

- **En primer lugar**, que la resolución del contrato de concesión tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de fecha 22 de diciembre de 2016, momento en el cual se extinguió el vínculo entre la Administración y el contratista y se produce la reversión de las instalaciones a favor del Ayuntamiento.

Así se recogió en el citado acuerdo plenario, al señalarse en su apartado quinto que:

*“QUINTO.- Como consecuencia de la resolución del contrato, los derechos sobre el inmueble objeto de concesión se entenderán revertidos a favor del Ayuntamiento de Picanya, por lo que deberá emplazarse a la mercantil GREMARCO APARCAMIENTOS SL para proceder la*



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARIST APARIST  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

*formalización, mediante acta, de la entrega de obras, instalaciones, medios materiales e infraestructuras adscritos al servicio objeto de concesión. “*

Entrega material que por otro lado tuvo lugar finalmente en fecha 7 de marzo de 2017, tal y como se deriva del contenido del acta suscrita a tal efecto por la Administración y el propio contratista.

En consecuencia, la extinción del vínculo, y por tanto el derecho a explotar la obra, concluyó en el mes de marzo de 2017, por lo que procede desestimar la alegación.

Y es que aunque sea a efectos meramente dialécticos no puede sostenerse que por el concesionario dejó de prestarse el servicio materialmente en el año 2011, dado que y tal y como ha venido sosteniendo nuestra doctrina jurisprudencial, **la extinción de un vínculo concesional corresponde declararla siempre a la Administración** y de la que resultan ejemplo los pronunciamientos contenidos en la Sentencia dictada por la por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana de fecha 3 de mayo de 2007 cuando dispone que:

*“TERCERO.- (...) Otra cosa distinta es que ese proceder de la Administración habilitara a la actora a proceder como hizo, dejar de prestar el servicio unilateralmente, a pesar de que formalmente en el escrito presentado el 22 de abril de 2003 se "solicitará" de la Administración la resolución del contrato.*

*(...)*

**Pero naturalmente ese derecho a la resolución del vínculo contractual se ha de declarar formalmente por la Administración, por más que se trate de un acto reglado. No otra cosa resulta sin duda del artículo 112.1 -siempre del T.R.L.C.A.P .-**

A lo que debe añadirse que asociar determinados efectos de la liquidación de un contrato, como en el caso que nos ocupa ocurre con las amortizaciones, **al abandono unilateral del servicio efectuado por el contratista, conllevaría dejar el cumplimiento de un contrato a la única voluntad de una de las partes en el contrato**, lo cual se encuentra proscrito por el artículo 1256 de nuestro Código Civil cuando dispone que:

*«La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».*

En coherencia con lo expuesto, procede desestimar la alegación en este concreto extremo, debiendo confirmarse el siguiente cuadro de amortizaciones:

Concepto	Importe
Dotación para amortizaciones hasta ejercicio de 2011	111.457,11 €
Dotación para amortizaciones desde ejercicio 2011 hasta fin ejercicio 2016	144.485,00 €
Dotación para amortizaciones hasta 7 de marzo de 2017	5.225,21 €
<b>TOTAL AMORTIZACIONES</b>	<b>261.167,32 €</b>

**C) SOBRE LAS VENTAS DE EXISTENCIAS.**

No se formula en esta ocasión, no obstante lo manifestado en anteriores escritos de alegaciones, reparo alguno relativo al descuento efectuado por ventas por existencias, por lo que debe ratificarse el importe contenido en la propuesta de liquidación y que viene **referida al importe de los contratos suscritos por la Mercantil resuelta con terceros por los que se cede el derecho de uso de los aparcamientos por un plazo de 75 años**, aparcamientos que, huelga señalar, el futuro gestor de las instalaciones, o el Ayuntamiento en el supuesto de optar por





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

la gestión directa, no va a poder hacer uso, y determinan un decremento del valor de la concesión revertida.

**D) SOBRE LA EXISTENCIA DE VICIOS OCULTOS Y OTROS INCUMPLIMIENTOS.**

A este respecto, debe tenerse en cuenta que con objeto de valorar el estado de las instalaciones afectas a la concesión, constan en el Ayuntamiento sendos informes en el que se procede a valorar:

- **En primer lugar, el coste de ejecución de determinadas unidades de obra a cuya ejecución se comprometió a ejecutar el concesionario de obra, y que en el momento de la recepción no se habían cumplido.**

Dentro de este concepto se encontraría, entre otros conceptos, la ejecución de un segundo ascensor, así como elementos mecánicos de control de accesos, cobro de estancias, o expendedores.

Dentro de este concepto se encontraría también el valor de la cesión de uso con carácter gratuito al Ayuntamiento de 10 plazas de aparcamiento.

El coste de estas mejoras devengadas en la concesión y no ejecutadas asciende, a juicio de las propuestas de liquidación del contrato evacuadas a la cantidad de 106.045,26 €.

Asiste la razón al alegante que el coste de instalación del ascensor ya se encuentra incluido en la valoración de las deficiencias de las obras ejecutadas y que es objeto del oportuno descuento por este concepto.

La citada instalación no ejecutada es valorada en el citado informe en una cuantía de 40.796,80 €.

Respecto de los 65.248,46 € correspondientes a la valoración de la cesión de uso con carácter gratuito al Ayuntamiento de 10 plazas de aparcamiento, asiste la razón, aun parcialmente al concesionario.

Y ello por cuanto si bien, de los datos registrales obrantes en el expediente, la citada cesión en ningún momento vino a efectuarse, la resolución anticipada de la concesión va a permitir al Ayuntamiento hacer uso de las citadas plazas, al revertir las mismas a la Administración, por lo que el importe que debe descontarse de la valoración de las obras ejecutadas debe ajustarse al tiempo en el que el servicio fue prestado por el concesionario, ascendiendo el citado importe, en atención al tiempo que resta de concesión a 7.829,82 €.

- **En segundo lugar, el coste de los trabajos necesarios con objeto que una vez se hubiera producido la reversión de las instalaciones, éstas pudieran servir a la finalidad pública a la que se encuentran destinadas.**
- **En tercer lugar, el coste de los trabajos para la reparación de aquellas deficiencias que pudieran presentar las instalaciones.**

De conformidad con el informe evacuado por el Arquitecto Juan García Morcillo, estos conceptos se valoran en los siguientes importes:

PEM	323.382,78 €.
G.G.+B.I. (19%)	61.442,73
<b>IMPORTE FINAL</b>	<b>384.825,51</b>



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARIST APARIST  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

Vuelve a alegarse en este punto que en la valoración de las deficiencias observadas en la obra no procede incluir los conceptos correspondientes a los gastos generales y el beneficio industrial, de igual forma que en la propuesta de liquidación no se incluyen dichos conceptos en la valoración de las inversiones efectuadas.

Insistir nuevamente, que para la subsanación de estas deficiencias, el Ayuntamiento debe concertar los correspondientes contratos de obras, cuyo presupuesto debe ajustarse a lo establecido en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que para el cálculo del presupuesto de licitación en los citados contratos, incluye los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial, **por lo que en virtud del principio de indemnidad al que posteriormente se hará referencia**, aquí si procede incluir los citados conceptos.

Dispone así el citado artículo 131 del RGLCAP que:

*“Se denominará presupuesto de ejecución material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario y de las partidas alzadas.*

*El presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos:*

*1. Gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato, cifrados en los siguientes porcentajes aplicados sobre el presupuesto de ejecución material:*

*a) Del 13 al 17 por 100, a fijar por cada Departamento ministerial, a la vista de las circunstancias concurrentes, en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, tasas de la Administración legalmente establecidas, que inciden sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato. Se excluirán asimismo los impuestos que graven la renta de las personas físicas o jurídicas.*

*b) El 6 por 100 en concepto de beneficio industrial del contratista.*

*Estos porcentajes podrán ser modificados con carácter general por acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos cuando por variación de los supuestos actuales se considere necesario.*

*2. El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del presupuesto de ejecución material y los gastos generales de estructura reseñados en el apartado 1.”*

En consecuencia, el importe correspondiente a vicios ocultos debe cifrarse en 384. 825,51 €.

Vuelve a sostenerse igualmente por la Mercantil resuelta en este punto también:

a) Que resulta improcedente descontar el valor de las mejoras no ejecutadas dado que no fueron exigidas en el momento de recepción de las obras.

A este respecto, debe tenerse en cuenta, que el precepto que resulta de aplicación al supuesto que se examina, no es el artículo 241 del TRLCAP, relativo a la recepción de las obras y aplicable al expediente “ratione temporis”, sino antes bien el artículo 262 del mismo texto legal, que al regular la extinción de las concesiones, señalaba que:

*“2. El concesionario quedará obligado a hacer entrega a la Administración concedente, en buen estado de conservación y uso, de las obras incluidas en la concesión, así como de los bienes e instalaciones necesarios para su explotación de acuerdo con lo establecido en el contrato...”*



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARIST APARIST  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

Y a este respecto, no debe obviarse que las mejoras ofertadas forman parte del contrato, tal y como ha venido declarando nuestra doctrina jurisprudencial, y de la que resultan ejemplo los pronunciamientos contenidos en el dictamen 63/09, emitido por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, cuando dispone que:

*“De todo lo anterior resulta la obligatoriedad de que el adjudicatario del contrato, en este caso el concesionario puesto que hablamos de una concesión de servicios, **observe en su ejecución estrictamente el tenor de las cláusulas entre las cuales, evidentemente, se encuentran las derivadas del contenido de su propia oferta.**”*

*Respecto de que la oferta de la adjudicatario se incorpora al contrato como parte de las cláusulas del mismo no cabe dudar. Con independencia de que, por regla general, deberá ser recogida de forma expresa en el documento de formalización, es evidente que en el camino que lleva hasta la perfección del contrato confluyen las voluntades de las partes para concretar el contenido obligacional del mismo, expresándose a través de las condiciones de la licitación que formula el órgano de contratación, de la oferta de cada licitador y la aceptación definitiva de la oferta del adjudicatario mediante el acto de adjudicación.”*

Para concluir que:

**“La oferta del adjudicatario forma parte del contenido obligacional de los contratos administrativos por lo que debe ser cumplida de forma estricta por el mismo.”**

**En consecuencia, debe ser desestimada la alegación en este concreto extremo.**

De idéntica forma debe reiterarse en la obligatoriedad de descontar el importe correspondiente a las deficiencias detectadas por vicios ocultos, y ello por cuanto con independencia de la obligación que corresponde al concesionario de dejar en buen estado y en condiciones de uso las instalaciones afectas al servicio, tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, dado que lo que se pone de manifiesto en el informe técnico responden al concepto de vicios ocultos cuyo plazo de prescripción no es el del año de garantía de las obras, sino el quincenal contemplado en el artículo 148 de la Ley cuando dispone que:

*“Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios durante el término de quince años a contar desde la recepción.*

*Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del contratista.”*

Tal y como señala nuestra doctrina jurisprudencial – STJ de Madrid 11-05-2006, número 426/2006 -:

*« De lo expuesto se deduce que la normativa en la materia distingue tres periodos perfectamente diferenciados en la responsabilidad de los contratistas: el primero se iniciará con la recepción de la obra, momento en que se produce la entrega de la misma a la Administración y comienza el periodo de garantía, en el que el contratista responde de los defectos de construcción, quedando igualmente obligado a efectuar las labores de conservación y policía, asumiendo la administración los demás riesgos, salvo por vicios ocultos; **el segundo comienza cuando se extingue el plazo de garantía y se refiere exclusivamente a los "vicios ocultos por incumplimiento doloso del contrato por parte del contratista", esto es, a aquellos cuya existencia no se ha podido delatar en ese periodo anterior, precisamente porque no tenían una manifestación externa** y, además, determinan la ruina de lo construido; el tercero y último es el que se inicia a partir de los 15 años desde la recepción, en el cual el contratista no tiene ninguna responsabilidad».*

En este estado de cosas, los vicios a los que se refiere el informe evacuado por el técnico Juan García Morcillo, se encuadran en la segunda categoría, los cuales por otro lado no tienen por qué venir referidos exclusivamente a aquellos que pueden producir un derrumbamiento total o



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARISI APARISI  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

parcial de un edificio, sino que se extienden a aquellos a lo que nuestra doctrina jurisprudencial ha venido denominando ruina funcional; en palabras de la STS de fecha 9-03-2012, rec. 4935/2010:

*« A este respecto la jurisprudencia se muestra partidaria de una interpretación amplia y flexible del concepto de ruina a los fines del nacimiento de la responsabilidad del artículo 1591 del Código Civil (y 56 de la Ley de Contratos del Estado ), habiendo declarado que el término ruina que utiliza el legislador no debe quedar reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de un edificio, sino que hay que extenderlo también a aquellos defectos constructivos que, por exceder de las imperfecciones. comunes o corrientes, impliquen una ruina potencial que haga temer por su pérdida en caso de no ser oportunamente reparados, o inutilicen la edificación, en todo o en parte, para la finalidad que le es propia, o conviertan su caso en gravemente irritante, incómodo o molesto».*

O en palabras de la propia Sentencia del TSJ Madrid anteriormente citada:

*« Por tanto, la cuestión a decidir es si los defectos constructivos cuya reparación se exige por el Ayuntamiento de Alcobendas a la Empresa demandante merecen la calificación de "vicios ocultos ruinogenos", únicos exigibles dado el tiempo transcurrido. Esta calificación implica que se trate de vicios de la construcción imputables al contratista por incumplimiento doloso del contrato que no se hubieran podido detectar en el periodo de garantía y que, además, den lugar a la ruina de la obra. Esta última exigencia ha de interpretarse en un sentido amplio e independiente del concepto de ruina en el ámbito urbanístico, debiendo incluirse en la misma tanto el derrumbe, como el deterioro total y la denominada "ruina funcional", esto es, que presente defectos o vicios qua hagan la obra inútil para la finalidad que les es propia.»*

A este respecto, en el informe técnico que se incorpora al expediente se pone de manifiesto la existencia de vicios consistentes en filtraciones de agua que impiden un uso normal de la instalación, patologías que conforme ha venido señalando nuestra doctrina jurisprudencial, encajan en el concepto de ruina funcional.

Así las cosas nuestro Tribunal Supremo, en sentencia de 1 de febrero de 2002, ha venido a calificar como defectos ruinógenos las goteras y caídas de agua; también en sentencias de 31 de diciembre de 2002, 28 de mayo de 2001 y 21 de enero de 2001, las filtraciones de agua derivadas de la defectuosa realización de la cubierta, de los elementos de evacuación de aguas pluviales y de la impermeabilización de sótanos o garajes que permiten la entrada de agua del exterior.

**E) SOBRE LAS DEUDAS POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES Y OTROS TRIBUTOS.**

Sostiene igualmente la Mercantil resuelta en la existencia de un error en la suma de los importes a deducir por deudas tributarias y por el embargo de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, debiendo ascender la misma a la cuantía de 128.041,70 €.

Tal y como se puso de manifiesto en el anterior informe evacuado, con ocasión de la alegación consistente en la prescripción de las deudas tributarias, constan como deudas vivas en la contabilidad municipal los siguientes conceptos:

Concepto	Importe
IBI	81.162,02 €
IIVTNU	240,92 €
IAE	1.865,14 €
<b>TOTAL</b>	<b>83.232,51 €</b>

En consecuencia, y ascendiendo el embargo de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria a 44.809,20 €, el importe a deducir debe ascender a 128.041,70 €.



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARIST APARIST  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

**F) INTERESES DEL PRÉSTAMO A SUSCRIBIR Y OTROS CONCEPTOS: DÉFICIT DE EXPLOTACIÓN.**

Viene a discutirse igualmente por la Mercantil concesionaria en la improcedencia de incluir como conceptos a deducir los correspondientes a los intereses del préstamo y el déficit de la explotación, dada la dilación en el tiempo de la liquidación del contrato efectuada por la Administración.

Al respecto debe reiterarse que con independencia del tiempo transcurrido desde que se produjo la resolución a efectuar la liquidación del contrato, ambos conceptos que se integran en el debe del concesionario responden al principio de indemnidad del daño, el cual persigue colocar al acreedor en la misma posición en que se encontraría sino hubiese existido el incumplimiento del contrato.

Y es que no obstante lo sostenido por la Mercantil resuelta, debe reiterarse que la liquidación del contrato de concesión de obra pública que es objeto de este informe trae causa de su resolución por causa imputable al contratista, declarada mediante acuerdo plenario de fecha 22 de diciembre de 2016, y el cual resulta firme, al no haber sido objeto de impugnación ni en vía administrativa ni en sede jurisdiccional.

En estos casos, y tal y como disponía el artículo 226.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas surge el deber de indemnizar los daños y perjuicios a la parte cumplidora, al señalar que:

***“4. Cuando el contrato se resuelva por causa imputable al concesionario, le será incautada la fianza y deberá, además indemnizar al órgano de contratación de los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía.”***

Esto es, la resolución otorga al contratante perjudicado por el incumplimiento un derecho al resarcimiento de daños y abono de intereses, el cual, debe incluir, se insiste nuevamente y en línea con el principio de indemnidad del daño, el denominado interés positivo, esto es, se insiste nuevamente, el derecho a ser colocado al acreedor en la misma situación y con los mismos resultados económicos en que estaría sino hubiera existido lesión contractual.

En palabras del profesor don Luis Díez Picazo - Fundamentos de Derecho Patrimonial, Tomo II, Civitas, Madrid, pág., 787 y 789 -:

***“Con carácter general, el derecho del acreedor a que se le resarzan las consecuencias desventajosas de la lesión contractual se comprende en lo que la doctrina ha denominado el interés positivo. El objetivo de la indemnización es colocar al acreedor en la misma situación y con los mismos resultados económicos en que estaría sino hubiera existido lesión contractual, es decir, si el derecho de crédito hubiera sido regular y perfectamente ejecutado. Lo que exige y supone una comparación del patrimonio total. La fijación de la indemnización no debe tener, por ello, como punto temporal de referencia el momento de producción de la lesión, sino el momento en que se dicte la sentencia en el caso de que la lesión se fije procesalmente”.***

Así las cosas, y en virtud del citado principio de indemnidad, deben descontarse los siguientes conceptos, con objeto de colocar a esta Administración, en la misma situación patrimonial que estaría sino hubiese existido lesión contractual:

- a) Intereses del préstamo a suscribir por esta Administración para abonar al contratista el coste de la obra ejecutada y gastos asociados al mismo.
- b) Mejoras devengadas en la concesión y que no va a percibir el Ayuntamiento como consecuencia de la extinción anticipada del vínculo.





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

- c) Coste de los informes externos y que resultan necesarios para valorar la obra efectivamente ejecutada y los desperfectos y vicios que presenta la instalación.
- d) Coste del contrato de reemplazo.

En este punto no debe perderse de vista que, en derecho español, como ya se ha señalado, la indemnización del interés contractual positivo es la regla general como indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento contractual ( arts. 1101 y 1124 CC), que permite colocar al acreedor en la posición en que se encontraría si el contrato se hubiese cumplido perfectamente.

Pues bien, una de las vías que la teoría general de la contratación establece, para determinar y probar de forma objetiva, el daño que se ha producido, colocando al contratante perjudicado, en la posición en que se encontraría si el contrato se hubiese cumplido perfectamente, es a través del contrato de reemplazo.

Pues bien, esta forma de cálculo de la indemnización ya ha sido introducida en nuestro derecho a través de los artículos 271.bis y 288 del TRLCSP en virtud de la Disposición Final 9.9 de la Ley 40/2015, y que ahora contempla el artículo 281 de la LCSP, pero nada impide de conformidad con lo expuesto, que se utilice igualmente para contratos adjudicados con anterioridad, dado que este modo de cálculo de la indemnización deriva directamente de la Teoría General del Derecho.

Así las cosas, debería descontarse en la liquidación del contrato, los costes que soporta el Ayuntamiento como consecuencia de haber asumido el servicio, y tener que haber acudido a una nueva licitación, y que se concretan en este nuevo expediente en el déficit de explotación que soporta la Administración en el nuevo contrato.

Déficit de explotación que por otro lado ha venido asumiendo la Administración desde el momento mismo de acordar la resolución del contrato, y que en la propuesta de liquidación únicamente viene a concretarse.

Igual suerte debe correr la alegación consistente en rebajar a la mitad los gastos jurídicos, ya que los mismos traen causa precisamente del incumplimiento del contrato por parte de la Mercantil concesionaria.

**III. ORGANO COMPETENTE PARA APROBAR LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.**

Corresponde la competencia para aprobar la liquidación del contrato al órgano de contratación, que en el contrato que nos ocupa es el Pleno de la Corporación.

En base a lo anteriormente expuesto, por este órgano se formula la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Desestimar y estimar las alegaciones formuladas por el interesado, en los términos contenidos en la parte positiva de este informe.

**SEGUNDO.-** Requerir a los técnicos municipales a que formulen nuevo informe de liquidación ajustado a los términos contenidos en el presente informe.

**TERCERO.-** Elevar propuesta al Pleno de la Corporación de la liquidación del contrato.

Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.”

Atenent que en virtut del que es disposa en el citat informe, pels serveis econòmics de la Corporació es va procedir a evacuar la corresponent proposta de liquidació, la qual va ser objecte de dictamen per la Comissió Informativa i que és objecte d'explicació per la Sotssecretaria de la Corporació, advertint de la introducció d'una esmena a la proposta d'acords en la pròpia Comissió



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARISI APARISI  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

Informativa quant a la posada a la disposició de les quanties resultants de la liquidació i que diu així:

**“PROPUESTA DE LIQUIDACION DEL CONTRATO DE CONCESION DEL APARCAMIENTO SUBTERRANEO EN AVDA. SANCHIS GUARNER DE PICANYA (VALENCIA).**

A la vista del informe económico sobre la liquidación del contrato emitido el 14 de febrero de 2019, y del acuerdo de la junta de Gobierno Local de 15 de febrero de 2019 por el que se incoó nuevamente el expediente de liquidación del contrato de referencia mediante el traslado del informe de liquidación a la concesionaria, sobre el que esta presentó alegaciones.

Visto el informe emitido por el Vicesecretario Interventor en fecha 20 de julio de 2020 por el que se propone desestimar las alegaciones formuladas por la concesionaria y requerir que se formule nuevo informe de liquidación ajustado a los términos contenidos en su informe.

SE INFORMA:

**APARTADO 1. Determinación del valor a satisfacer a “Gremarco Aparcamientos S.L.” por la Inversión neta**

El ayuntamiento deberá compensar a “Gremarco Aparcamientos, S.L.” por el valor de las inversiones realizadas para la concesión, descontadas las amortizaciones realizadas, es decir por la inversión neta.

**Resumen valoración de las obras ejecutadas:**

Elemento	B) Valor obra ejecutada	C) Amortización debida	D) Venta de existencias	A) Valor de la inversión neta (euros)
<b>Importe valoración obra ejecutada:</b>	<b>2.064.518,57</b>	<b>261.167,32</b>	<b>292.567,50</b>	<b>1.510.783,75</b>
<b>Importe valoración obra ejecutada: (A= B –C-D)</b>				<b>1.510.783,75</b>

**APARTADO 2. Indemnización de daños y perjuicios causados al Ayuntamiento de Picanya por la resolución del contrato.**

Debido al incumplimiento del contratista y la resolución del contrato por este motivo incoado simultáneamente, el patrimonio del ayuntamiento se ve menoscabado por los daños y perjuicios causados que se resume a continuación.

**Indemnización de daños y perjuicios al Ayuntamiento por la resolución del contrato:**

Concepto	Importe (euros)
Deficiencias de las instalaciones por vicios ocultos	384.825,51
Mejoras devengadas en la concesión y no recibidas	7.829,82
Gastos jurídicos	1.210,00
Déficit de explotación	154.941,84





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

Intereses de demora	17.172,09
<b>Total daños y perjuicios por resolución de contrato</b>	<b>565.979,26</b>

### APARTADO 3. Gastos derivados de la ejecución del contrato que no han sido satisfechos por la empresa concesionaria

#### 3.1.a) Deudas I.B.I. Urbana devengadas.

La concesión administrativa del aparcamiento subterráneo sito en Avda, Sanchis Guarnier de la localidad entró en funcionamiento en el ejercicio 2007, conforme ha sido puesto de manifiesto en apartados anteriores.

Conforme a lo establecido en art. 61 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, constituye el hecho imponible del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles urbanos: a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles...”.

No se toman en consideración los posibles ingresos por este concepto que generaría la concesión hasta la finalización del plazo de concesión de 75 años.

Sin embargo, para efectuar la liquidación deberá tenerse en cuenta las deudas contraídas hasta la fecha por "Gremarco Aparcamientos, S.L." con la Hacienda Local a efectos de su compensación, y que ascienden a la cantidad de **OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CENTS (83.232,50 €)**.

#### 3.1.b) Embargo A.E.A.T.

Si de la liquidación resultara un importe a favor del concesionario, previa a la entrega de la liquidación al mismo, deberá procederse al embargo de la deuda que tiene contraída el concesionario con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (A.E.A.T.), que conforme certificación de la misma de fecha 2 de junio de dos mil quince, asciende a la cantidad de **CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS CON VEINTE CENTS (44.809,20€)**.

**Tabla 3.1. Compensaciones:**

Concepto	Importe(euros)
Deuda IBI	83.232,50 euros
Embargo A.E.A.T.	44.809,20 euros
<b>Total</b>	<b>128.041,70 euros</b>

### APARTADO 4. Cancelación de la inscripción de la hipoteca de la concesión.

Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público, y que estén directa y exclusivamente afectas a dicho servicio, como es en el presente caso, aún sin haber sido previamente autorizada por el Ayuntamiento tal y como dispone la cláusula décimo tercera del PCAP, se cancelarán, si se declara que se ha resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar ese extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario, derivado de la liquidación correspondiente y que en este informe se propone. Por tanto, el artículo 175. 3 del Reglamento



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARISTIA APARISTIA  
31/07/2020



FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

Hipotecario exige, para cancelar la inscripción de obras destinadas al servicio público, el documento que acredite la consignación del importe de la indemnización que en su caso debe percibir el concesionario, de forma que es claro que el precepto se está refiriendo a aquéllos supuestos de extinción de la concesión que lleven aparejada una indemnización/liquidación a favor del concesionario.

Por ello, deberá procederse a la consignación en debida forma del importe de la liquidación del concesionario por la extinción de la concesión, en garantía del acreedor hipotecario, procediéndose a continuación a la cancelación de la hipoteca de la concesión.

El artículo 258 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, señala que para cancelar los asientos practicados a favor de los titulares de las citadas cargas y derechos, deberá mediar resolución administrativa firme que declare la resolución de la concesión y el previo depósito a disposición de los referidos titulares de las cantidades y eventuales indemnizaciones que la Administración deberá abonar al concesionario conforme a lo previsto en el artículo 266 del TRLCAP anteriormente referido.

Este precepto, lejos de reconocer un derecho de indemnización al acreedor hipotecario o al concesionario, se limitan a efectuar una referencia, en garantía de los acreedores hipotecarios, a las cantidades que en su caso y a las eventuales indemnizaciones que la Administración deba abonar al concesionario, sin que otorgue mayor derecho en su caso a los acreedores hipotecarios.

**CONCLUSIONES**

Con objeto de clarificar el importe de la liquidación se resumen los conceptos e importes informados en los apartados anteriores:

En el apartado 1 se ha cuantificado el importe de la inversión neta.

**Tabla A) Importe a satisfacer a “Gremarco Aparcamientos, S.L.” por la inversión neta realizada:**

Concepto	Importe (euros)
Por inversión obras realizada	2.064.518,57
- Amortizaciones debidas:	261.167,32
- Ventas realizadas:	292.567,50
<b>Total importe a satisfacer “Gremarco Aparcamientos, S.L.”:</b>	<b>1.510.783,75</b>

En el apartado 2 se han cuantificado el importe de los daños y perjuicios que para el Ayuntamiento supone la resolución del contrato en la liquidación del mismo.

**Tabla B). Indemnización de daños y perjuicios al Ayuntamiento por la resolución del contrato:**

Concepto	Importe (euros)
Deficiencias de las instalaciones por vicios ocultos	384.825,51
Mejoras devengadas en la concesión y no recibidas	7.829,82



FIRMADO POR

EL/LA SECRETARIO/A ACCTAL  
JOSE VICENTE APARISI APARISI  
31/07/2020





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENA NAVARRO  
31/07/2020

Gastos jurídicos	1.210,00
Déficit de explotación	154.941,84
Intereses de demora	17.172,09
<b>Total daños y perjuicios por resolución de contrato</b>	<b>565.979,26</b>

**El importe resultante de la liquidación será pues el importe de la inversión neta realizada (1.510.783,75) menos el importe de los daños y perjuicios (565.979,26), es decir 944.804,49 euros.**

De este importe de la liquidación deberá realizarse la compensación de deudas con este ayuntamiento y embargos sobre la concesión:

**Tabla C. Liquido a abonar:**

Concepto	Importe (euros)
A) Liquidación de contrato	<b>944.804,49</b>
C) Compensaciones y embargo	<b>128.041,70</b>
<b>Liquido: A) – B)</b>	<b>816.762,79</b>

Por todo ello SE PROPONE:

- 1º.- Aprobar la liquidación de la concesión administrativa para la construcción y explotación de aparcamiento subterráneo de vehículo en Av. Sanchis Guarner por importe de 944.804,49 euros.
- 2º.- Aprobar la compensación de deudas con este ayuntamiento por importe de 83.232,51 euros.
- 3º.- Dar traslado al acreedor hipotecario de la presente resolución para que indique número de cuenta bancaria en la que consignar la cantidad de 816.762,79 €."

Després de la deliberació del corresponent assumpte, el Ple de la Corporació, amb el vot favorable dels membres presents del Grup Municipal Socialista i del Grup Municipal Ciudadanos, i l'abstenció dels regidors i regidores presents pertanyents als Grups Municipals de Compromís i Partit Popular, i després de l'acceptació de l'esmena, adopta els següents **ACORDS**:

**PRIMER.-** Aprovar la liquidació de la concessió administrativa per a la construcció i explotació d'aparcament subterrani de vehicle en Av. Sanchis Guarner per import de 944.804,49 euros.

**SEGON.-** Aprovar la compensació de deutes amb aquest Ajuntament per import de 83.232,51 euros.

**TERCER.-** Posar a la disposició del creditor hipotecari la quantia líquida resultant de la liquidació en la quantitat concurrent amb el crèdit garantit amb el dret real d'hipoteca.





FIRMADO POR

EL ALCALDE  
JOSEP ALMENAR NAVARRO  
31/07/2020

**Deliberació:**

El Sr. Javier Montero, Portaveu del G.M. Popular pregunta si l' està explotant l'Ajuntament.

El Sr. Alcalde contesta que sí, fa un any i mig aproximadament i l'explota a través d'una empresa per contracte de serveis.

El Sr. Montero pregunta el cost que té aproximadament al mes.

El Sr. Tresorer contesta que el manteniment ho realitza l'empresa de tota la instal·lació. Nosaltres paguem aprox. 60.000€/any i tenint en compte que tots els ingressos dels lloguers de vehicles els cobra l'Ajuntament més el que s'estalvia del manteniment, queda pràcticament igual.

El Sr. Carles Conejos, Regidor del G.M. Compromís, manifesta el vot d'abstenció i especifica que perfectament podria haver seguit en contra perquè el seu model no és el de privatització i afegeix que les complau que l'Ajuntament ho explote directament.

El Sr. Guillem Tortosa, Portaveu del G.M. Socialista vol apuntar dos idees importants:

1.- A nivell econòmic doncs és una bona oportunitat perquè l'Ajuntament es queda en propietat el Parking a un preu que es queda molt bé.

2.- El bon servei que s'està prestant a la ciutadania donat que llevat les places rotacionals, pràcticament està tot cobert donant un servei adequat.

No havent-hi més assumptes a tractar, s'alça la sessió a les vint hores i quaranta minuts. S'estén la present acta dels acords adoptats, el contingut de la qual certifique com a Secretari, amb el Vistiplau de l'Alcalde.

