AYUNTAMIENTO DE ARENALES DE SAN GREGORIO
BORRADOR ACTA PLENO 01/2018
SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 26 DE ENERO DE 2018.

En Arenales de San Gregorio, siendo las veinte horas del día veintiséis de enero de dos mil dieciocho se reúne el Pleno en Sesión Extraordinaria en primera convocatoria para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, estando presidida por el Sr. Alcalde, D. Iván Olmedo Pérez asistiendo los Sres. Concejales que seguidamente se relacionan, actuando como Secretario el que lo es de la Corporación, D. Fernando Cantador Rodríguez.

ASISTENTES:

ALCALDE:

D. IVAN OLMEDO PEREZ.

CONCEJALES ASISTENTES:

PARTIDO POPULAR: D. INMACULADA VELA ESCRIBANO
D. JOSE MANUEL ORTIZ RAMOS

PSOE:
D. LUIS MIGUEL LÓPEZ MEMBRILLO
D. MANUEL ANTONIO MUÑOZ SEPULVEDA
D. ALBERTO VELA MUÑOZ

CONCEJALES AUSENTES:

PARTIDO POPULAR: Dª AURORA MAYORAL ESPINOSA

Declarado abierto el acto por la Presidencia a las veinte horas, comprobado por el Secretario interventor la existencia de quórum necesario para que pueda ser iniciada por la asistencia de sus siete miembros, se procede a conocer los asuntos incluidos en el Orden del Día:

1º) INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.
2º) ESCRITO PERESENTADO POR EL CONCESIONARIO DEL BAR DE LA PISCINA INSTANDO LA RESOLUCIÓN POR MUTUO ACUERDO.

ACUERDO NÚMERO UNO.- INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Toma la palabra el Sr. Vela para expresar que según su información la propuesta de la D. G. del catastro no es una propuesta tipo pues a otros municipios se les han ofrecido otras opciones distintas, y pregunta si en la actualización van a primar los aspectos económicos.

A continuación por Sr. Alcalde se procede al suministro al Pleno de la siguiente información:

El sábado, 30 de diciembre de 2017, como bien informamos en anteriores plenos, se publicó en el BOE, el Real Decreto Ley 20/2017, en el cual se prorrogaban y aprobaban diversas medidas tributarias, entre la que nos ocupa la actualización de los coeficientes de los valores catastrales dependientes del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Así, el Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio entraba dentro de este proceso solicitado al catastro durante el año 2017. En dicho decreto se habla de los años de entrada en vigor de la ponencia de valores, siendo el correspondiente a nuestro ayuntamiento el año 2012, quedando el coeficiente de actualización en el 0,91%, lo que supone por tanto, una bajada del 9% (en la anterior reunión celebrada en Catastro entre la Gerente y el alcalde, Iván Olmedo, y la Teniente Alcalde, Aurora Mayoral, se nos habló de una bajada estimada entre el 7 y el 10%, por lo que la información recibida se adecua a la realidad).

Con ello, este Ayuntamiento es uno de los 535 consistorios de España que baja el coeficiente del valor catastral, siendo cerca de 1525 los municipios que por el contrario lo suben a sus vecinos. Así vino publicado en prensa de tirada nacional, como en la versión digital del Diario El Mundo el pasado 5 de enero de 2018, donde se indica el tanto por ciento en la que varía el coeficiente población a población.

Pues bien, siguiendo con nuestro compromiso de seguir avanzando en los trabajos sobre el valor catastral en Arenales, y tras varias conversaciones telefónicas con la Gerente del Catastro, Magdalena Peguero, durante el mes de enero para preparar información; el Alcalde, Iván Olmedo, la Teniente Alcalde, Aurora Mayoral, la propia Gerente del Catastro, y la Secretaria de la Gerente del Catastro celebraron una reunión de trabajo el pasado martes, 23 de enero de 2018.

En la misma se nos informó que con la actualización del coeficiente del valor catastral en Arenales, y teniendo como referencia que las poblaciones han de estar situadas en el 50% del valor de mercado, antes de dicha renovación nos encontrábamos en el 68%, es decir, un 18% por encima del valor de mercado; y en la actualidad, con la revisión esta baja al 59% (por lo que seguimos aún en el 9% por encima del valor del mercado actual, hecho en el que tenemos que seguir trabajando).

Como bien explicamos en anteriores plenos, la Gerente del Catastro estima que dicha renovación en próximos años va a seguir bajando el valor por lo que nos informa que plantea con seguridad que al menos en el año 2019 y 2020 este va a seguir bajando gracias a la petición de actualización de los valores catastrales que solicitamos para este año y siguientes.

Centrándonos en la situación en este año 2018, la recaudación para el Ayuntamiento será prácticamente la misma, ya que con la bajada del valor lo que conseguimos este ano es

evitar el impacto de la subida que se produce anualmente por medio del Gobierno de España y que durara hasta el año 2022, y una pequeña bajada en el recibo de este ano que será mayor en posteriores anos al producirse nuevas renovaciones del coeficiente. Por tanto, la gente pagara algo menos pero no se verá mermada en demasía la recaudación municipal.

En total, el valor catastral de Arenales de San Gregorio el año 2017 era de 34.097.913,52 y con la renovación actual baja a los 31.115.603,22 euros. En cuanto a rústica, en el año 2017 el valor total era de 6.724.002,38 y en el 2018 queda en 6.458.888,91 euros (adjuntamos documento aportado por la Gerente del Catastro que nos entrega por email).

En cuanto a la zonificación que tenemos en Arenales, nos comenta la Gerente que la misma es la mínima que podemos tener, y que es más fácil trabajar en su valor por tramos para que este baje, ya que no se puede variar las mismas. Nosotros le expresamos que sería bueno que se replanteara esta y se nos comentó que al ser el mínimo exigible solo queda trabajar en la bajada del valor. Por tanto, la zona centro, que es la más cara en la actualidad se encontraba en 2017 valorada en 166 euros y con la bajada actual se quedaría en 151 euros, con vistas a seguir bajando en próximos años.

Otro de los temas importantes que hemos tratado en este pleno, y que el secretario de nuestro ayuntamiento nos comentó, fue la posibilidad de la renovación de la Ponencia de Valores a la que nuestro Ayuntamiento tiene derecho tras haber trascurrido 5 años desde la publicación de la misma. Por tanto, en este año 2018 esto se podría pedir. Así, la Gerente del Catastro nos vuelve a expresar, como ya hizo en la última reunión que mantuvimos en Ciudad Real, que no tenemos capacidad de poder hacer una nueva Ponencia de Valores, ya que para ello, tiene que haberse dado en la población un cambio urbanístico (una gran cantidad de nuevas construcciones, un cambio urbanístico importante, etc) lo suficientemente considerable para poder llevar a cabo una nueva ponencia.

Por ello, le preguntamos acerca de pedir una revisión de la actual Ponencia de Valores y nos dijo lo siguiente:

1. Con la actual actualización de los valores catastrales en el 2018, y en próximos años, hasta que lleguemos al menos a la media del 50% del valor de mercado del suelo, la Gerente expresa que es la mejor medida para que consigamos que el valor baje y todos los vecinos vean rebajados los recibos de IBI. Considera que es la medida más eficaz, rápida y con la que podemos conseguir adelantos significativos.

2. En la actualidad, el Catastro sólo está autorizando, y sólo en circunstancias especiales por incremento urbanístico significativo, a realizar alguna revisión parcial de partes de una Ponencia de Valores; nunca la revisión completa de la misma.

3. Por ello, nos expresa que al no darse las condiciones de gran crecimiento urbanístico, y una vez estudiado nuestro caso, el Catastro no va aceptar una revisión de la Ponencia de Valores, ni tan siquiera parcialmente.

Por ello, y aunque ya tenemos la probabilidad del no por respuesta, el equipo de gobierno de nuestro Ayuntamiento hemos decidido que aún con todo, vamos a pedir formalmente que se proceda a la revisión de la Ponencia de Valores, aportando la documentación correspondiente, una vez en la gerencia conocen la situación de los datos que se tomaron para hacer la Ponencia de 2012. Y una vez la estudien, nos fundamenten debidamente si esta se lleva o no a cabo.

Acto seguido toma la palabra el Sr. Muñoz para decir que la bajada este año será sólo de un 2% ya que según la información baja un 9% pero sube anualmente un 7%, por lo que considera necesario bajar el tipo de gravamen ya que eso si es competencia del Ayuntamiento.

Retoma la palabra el Sr. Alcalde para expresar que el Ayuntamiento debe pagar sus obligaciones, entre ellas la amortización de los prestamos ICO, pero que se tiene pensado amortizar uno por completo durante este ejercicio, ya que entre otras cosas aumento la recaudación por los trabajos de regularización catastral que supuso unas 311 altas nuevas de bienes no declarados y además añade que por parte del Ayuntamiento no hay afán recaudatorio alguno más allá de lograr los ingresos suficientes para el cumplimiento de las obligaciones económicas.

A continuación el Sr. Vela expresa que 311 le parecen muchas altas y que no todas son obra nueva. También recuerda el compromiso por parte del equipo de gobierno de crear una comisión o grupo de trabajo para estudiar esta cuestión, y para terminar su intervención expresa que en su opinión el hecho de que Arenales de pueda acoger a esta medida de actualización de valores catastrales sólo implica que anteriormente no se hicieron las cosas correctamente.

Para finalizar el Sr. Alcalde, se muestra conforme con crear esta comisión o grupo de trabajo para ir buscando documentación, y cree que se podría mantener una primera reunión en el próximo mes de febrero.

ACUERDO NÚMERO UNO.- ESCRITO PERESENTADO POR EL CONCESIONARIO DEL BAR DE LA PISCINA INSTANDO LA RESOLUCIÓN POR MUTUO ACUERDO.

Por parte de la Alcaldía se da cuenta del escrito presentado por D. AMALIO MARTÍNEZ MOYA, concesionario de la explotación del bar de la piscina municipal, en el que expresa que debido a problemas económicos originados por la falta de clientes, que se viene produciendo en el último año y que se ha agravado aún más con las obras de la carretera.

En el escrito expresa que habiendo cumplido estrictamente con sus obligaciones contractuales y habiendo ofrecido un buen servicio a los usuarios, solicita sea tomada en consideración su propuesta y se resuelva el contrato de mutuo acuerdo.

Visto el informe de secretario de fecha 26 de enero de 2018 y cuyo tenor literal dice:

"INFORME
HECHOS. ANTECEDENTES
Solicitud de Resolución por mutuo acuerdo del contrato de CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA DE LA PISCINA MUNICIPAL, adjudicado mediante Decreto 266/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015 en favor de D. AMALIO MARTÍNEZ MOYA con DN.I. nº 70723130Q

II. LEGISLACIÓN APLICABLE
- El Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

- El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (artículos vigentes tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo).

III. FONDO DEL ASUNTO

Del escrito presentado ante el Ayuntamiento por el adjudicatario se deduce que esta instando la resolución de mutuo acuerdo, a efectos de las causas de resolución del contrato dispone el Rd 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

Artículo 223 Causas de resolución

Son causas de resolución del contrato:

a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 85.

b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.

c) El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.

d) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en la letra c) del apartado 2 del artículo 112.

e) La demora en el pago por parte de la Administración por plazo superior al establecido en el apartado 6 del artículo 216 o el inferior que se hubiese fijado al amparo de su apartado 8.

f) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato.

g) La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de producción de una lesión grave al interés público de continuarse ejecutando la prestación en esos términos, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a lo dispuesto en el título V del libro I.

h) Las establecidas expresamente en el contrato.

i) Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en esta Ley.

Por su parte el artículo 224 del mismo cuerpo legal dispone:

Artículo 224 Aplicación de las causas de resolución

1. La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, en su caso, siguiendo el procedimiento que en las normas de desarrollo de esta Ley se establezca.

2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación, darán siempre lugar a la resolución del contrato.

En los restantes casos, la resolución podrá instarse por aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7.

3. Cuando la causa de resolución sea la muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual la Administración podrá acordar la continuación del contrato con sus herederos o sucesores.
4. La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución que sea imputable al contratista, y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato.
5. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución.
6. En el supuesto de demora a que se refiere la letra e) del artículo anterior, si las penalidades a que diere lugar la demora en el cumplimiento del plazo alcanzasen un múltiplo del 5 por ciento del importe del contrato, se estará a lo dispuesto en el artículo 212.5.
7. El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por parte de la Administración originará la resolución de aquél sólo en los casos previstos en esta Ley.

Lo referente a los efectos de la resolución dispone el Artículo 225 Efectos de la resolución

1. Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.

2. El incumplimiento por parte de la Administración de las obligaciones del contrato determinará para aquélla, con carácter general, el pago de los daños y perjuicios que por tal causa se irroguen al contratista.

3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

4. En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable.

5. Cuando la resolución se acuerde por las causas recogidas en la letra g) del artículo 223, el contratista tendrá derecho a una indemnización del 3 por ciento del importe de la prestación dejada de realizar, salvo que la causa sea imputable al contratista.

6. Al tiempo de incoarse el expediente administrativo de resolución del contrato por la causa establecida en la letra g) del artículo 223, podrá iniciarse el procedimiento para la adjudicación del nuevo contrato, si bien la adjudicación de éste quedará condicionada a la terminación del expediente de resolución. Se aplicará la tramitación de urgencia a ambos procedimientos.

Hasta que se formalice el nuevo contrato, el contratista quedará obligado, en la forma y con el alcance que determine el órgano de contratación, a adoptar las medidas necesarias por razones de seguridad, o indispensables para evitar un grave trastorno al servicio público o la ruina de lo construido o fabricado. A falta de acuerdo, la retribución del

contratista se fijará a instancia de éste por el órgano de contratación, una vez concluidos los trabajos y tomando como referencia los precios que sirvieron de base para la celebración del contrato. El contratista podrá impugnar esta decisión ante el órgano de contratación que deberá resolver lo que proceda en el plazo de quince días hábiles.

A resultas de lo anterior cabe decir que "La resolución por mutuo acuerdo solo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución que sea imputable al contratista, y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato."

Por consiguiente, será incompatible la resolución de mutuo acuerdo con la renuncia del contratista a la normal ejecución del contrato. Debiendo quedar acreditado además en el expediente que no se está incurso en ninguna de las causas de incumplimiento del contrato, y que puedan dar lugar a su resolución, así en el pliego de cláusulas administrativas en relación a las penalidades por incumplimiento se dispone que:

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA . Penalidades por Incumplimiento

a) Infracciones:

Las infracciones que cometa el adjudicatario en la ejecución del contrato podrán ser clasificadas como leves, graves y muy graves:

i) Tendrán la consideración de leves:

- La incorrección en la prestación del servicio. La mera interrupción del servicio.

ii) Tendrán la consideración de graves:

- El retraso en la prestación del servicio de forma reiterada y/o sistemática.
- Los incidentes habituales del personal del servicio con los usuarios o personal del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio.
- El incumplimiento de las órdenes de! Ayuntamiento sobre modificaciones o mejoras del servicio que no impliquen mayores gastos.
- Aquellos, que implicando un incumplimiento de las obligaciones establecidas para el adjudicatario, no merezcan la calificación de muy graves y que por su naturaleza no deban ser comprendidas como leves.
- Y, en general, la puesta en peligro de la buena prestación de la explotación de los servicios de bar-cafetería, incluida la desobediencia a órdenes de modificación.

iii) Tendrán la consideración de muy graves:

- No dar comienzo a la prestación del servicio de bar-cafetería, o paralizarlo, excepto cuanto obedezca a fuerza mayor.
- La prestación manifiestamente irregular del servicio.
- El incumplimiento de las obligaciones de seguridad e higiene.
- Ceder, subarrendar el servicio sin autorización del Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio.
- El impago de las cuotas y demás gastos, sin perjuicio de su reclamación por vía de apremio

Calificadas las infracciones, las sanciones a aplicar al adjudicatario, se graduarán atendiendo al riesgo o daño generados a las personas, las circunstancias de intencionalidad en infracciones, la gravedad de la alteración producida y el incumplimiento de las advertencias y requerimientos de la Administración.

b) Sanciones:

Las infracciones leves se sancionarán con la imposición de multa de 60,00 a 120,00 €.
Las infracciones graves se sancionarán con multa de 120,01 a 240,00 €.
Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 240,01 a 480,00 €, sin perjuicio de que la Corporación acuerde la resolución del contrato con incautación de la garantía definitiva depositada.

CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA. Resolución del Contrato

La resolución del contrato tendrá lugar en los supuestos que se señalan en este Pliego y en los fijados en los artículos 223 y 308 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre; y se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista.

Cuando el contrato se resuelva por culpa del contratista, se incautará la garantía definitiva, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios originados a la Administración, en lo que excedan del importe de la garantía.

Finalmente respecto al Procedimiento para la resolución del contrato viene establecido en el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, y vigente en aquello que no se oponga a la LCSP:

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

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

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

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

d. Dictamen del Consejo de Estado u Órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposici6n por parte del contratista.

2. Todos los tramites e informes preceptivos de los expedientes de resolución de los contratos se consideraran de urgencia y gozaran de preferencia para su despacho por el Órgano correspondiente."

5. Liquidación del contrato.-En uno u otro caso, resolución de mutuo acuerdo o por renuncia del concesionario, deberá procederse a la liquidación del contrato

Es cuanto tengo en honor de informar, a salvo de cualquier otra opinión mejor fundada en derecho.

Toma la palabra el Sr. Alcalde para proponer la resolución del contrato por mutuo acuerdo, al no concurrir ninguna otra causa de resolución del contrato y sin imposición de sanción alguna, previo informe del Técnico municipal sobre el estado de las instalaciones, quedando la garantía prestada como pago de las tres últimas mensualidades, más el abono del complemento de las mismas por un importe de 15,75 €.

A continuación toma la palabra el Sr. Vela para preguntar si no se podría haber sido más flexible con el cobre de las mensualidades, por el Secretario se responde que la propuesta presentada en su día por el Adjudicatario no era conforme con el pliego por lo que no se pudo aceptar.

Así el Pleno por la unanimidad de sus miembros presentes Acuerda.

PRIMERO.- Resolver el contrato de EXPLOTACIÓN DE LA BARRA-BAR PISCINA MUNICIPAL DE ARENALES DE SAN GREGORIO, de mutuo acuerdo, con efectos 31 de enero de 2018.

SEGUNDO.- Dedicar el importe de la garantía al pago de las tres últimas mensualidades, debiendo el adjudicatario abonar además la cantidad de 15,75 €

TERCERO.- Solicitar un informe Técnico sobre el estado de las instalaciones al fin del contrato.

CUARTO.- Proceder a la liquidación del contrato.

QUINTO.- Facultar a la persona del Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos exija la realización de los presentes acuerdos.

SEXTO.- Notificar al interesado.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión por la Presidencia siendo las 21:20 horas del día de la fecha, todo lo cuál como Secretario certifico.

VºBº
EL ALCALDE EL SECRETARIO

Fdo. Iván Olmedo Pérez Fdo. Fernando Cantador Rodríguez