



**Expediente de asunción del ejercicio de la actividad servicio  
de aparcamiento de vehículos en aparcamientos de propiedad municipal  
(iniciado por acuerdo plenario de 5 de agosto de 2011)**

**MEMORIA**

**ASPECTO SOCIAL**

El municipio de Mislata, con una superficie de tan sólo 2,13 km<sup>2</sup>, y una población de más de 43.000 habitantes, tiene, como consecuencia de su alta densidad de población, en la falta de aparcamiento para sus residentes, uno de sus mayores problemas de carácter estructural.

Este problema se agrava aún más si cabe por la confluencia en el propio término municipal de las siguientes infraestructuras, que reducen, aún más, la superficie real del municipio:

- El transcurso por el término del viejo cauce del Río Turia, así como también del nuevo cauce
- El transcurso de la autovía A-3, Valencia-Madrid, así como de la autovía V-30, que transcurre por los márgenes del nuevo cauce del Río Turia.
- Las correspondientes superficies de afección y servidumbre impuestas por la legislación sectorial reguladoras de dichos bienes.

A estas condiciones, hay que añadir el elevado parque automovilístico de la población que se cifra alrededor de 22.000 vehículos.

Por otro lado, circunstancias de naturaleza urbanística agravan aún más el grave déficit de plazas de estacionamiento de vehículos en el casco urbano consolidado de la población.

Así, a la alta edificabilidad del municipio hay que añadir que hasta la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en el año 1.988 no se exigía la dotación de plazas de aparcamiento. Esta circunstancia ha traído como consecuencia que una gran parte de



**AJUNTAMENT DE MISLATA**  
**SECRETARIA GENERAL**

las edificaciones del casco urbano consolidado de la población no cuenten con dotación de aparcamientos de naturaleza privada.

Para resolver este déficit de plazas de aparcamiento privado en edificaciones residenciales que permitan eliminar la masiva ocupación de vehículos en las distintas vías del municipio, el anterior equipo de gobierno decidió:

1) La construcción de 4 aparcamientos subterráneos, sujetos a un único contrato, sitios en la Plaza País Valenciano, Plaza Príncipe de Asturias, Calle Lepanto y Plaza Músico Ibars, explotados en régimen de concesión administrativa por LUBASA APARCAMIENTOS hasta que esta mercantil solicitó la rescisión del contrato.

2) La desafectación del subsuelo público para la posterior enajenación de las plazas de aparcamiento.

Ambas vías no dieron el resultado esperado, encontrándose actualmente el Ayuntamiento con un gran número de plazas de aparcamiento a las que debe darse una rentabilidad social y económica, considerando además los pagos a los que tiene que hacer frente el Ayuntamiento tras la liquidación del contrato con la empresa concesionaria.

Con estos antecedentes, es sensato plantear una nueva vía: asumir la gestión de los aparcamientos como una actividad económica que pueda adecuarse a las circunstancias del mercado, facilitando especialmente el alquiler de las plazas de aparcamiento. La fórmula idónea para conseguirlo es la gestión de esta actividad a través de la empresa municipal NEMASA, que se regirá en sus actuaciones por el derecho privado, sin perder de vista el interés público. Todo ello con los siguientes objetivos:

- 1.- Que las plazas de aparcamiento sean ocupadas en un alto porcentaje, resolviendo así el problema de estacionamiento que hasta ahora ha sufrido la ciudad.
- 2.- Mejorar la circulación, tanto de peatones como de vehículos, al reducir el número de coches estacionados en la calle.
- 3.- Generar ingresos periódicos al ayuntamiento a través de los alquileres.



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL  
ASPECTO JURIDICO**

**I.**

El art. 86 de la ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), establece que las Entidades locales, mediante expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida, podrán ejercer la iniciativa pública para el ejercicio de actividades económicas conforme al art.128.2 de la Constitución.

En el mismo sentido, el art. 96 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por RD Legislativo 781/1986, dispone que la iniciativa de las entidades locales para el ejercicio de actividades económicas, cuando lo sea en régimen de libre concurrencia, podrá recaer sobre cualquier tipo de actividad que sea de la utilidad pública y se preste dentro del término municipal y en beneficio de sus habitantes.

La Ley 8/2010, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, también se refiere a esta forma de actividad de las entidades locales, y en su art. 196 establece que las entidades locales, para la satisfacción de las necesidades de los vecinos, podrán prestar los servicios y realizar las actividades económicas que estimen pertinentes, de acuerdo con el art. 128.2 de la Constitución. En su art. 197 añade que los acuerdos relativos a la prestación de servicios y realización de actividades económicas requerirán la tramitación de un procedimiento en el que se acredite la conveniencia y oportunidad de la iniciativa para los intereses públicos locales.

La amplitud de esta previsión legal y constitucional ampara el ejercicio por el municipio de Mislata de la actividad objeto del presente expediente, consistente en la gestión de los aparcamientos de propiedad municipal para su utilización por los vecinos, con la consiguiente obtención de ingresos para la hacienda municipal.

La conveniencia y la oportunidad del ejercicio de esta actividad económica se acredita suficientemente por la situación patrimonial del Ayuntamiento de Mislata, que es titular de 1425 plazas de aparcamiento construidas mediante una fallida concesión de obra pública. Igualmente indiscutible es el beneficio que para los vecinos de Mislata supondrá la posibilidad de acceder a plazas de aparcamiento en aparcamientos subterráneos situados en puntos estratégicos del casco urbano.

**II.**

El presente expediente tiene su origen en el acuerdo plenario de 5 de agosto de 2011, por el que se aprobó: “Iniciar expediente para la asunción del ejercicio de la siguiente actividad:

- Prestación del servicio de aparcamiento de vehículos en aparcamientos de propiedad municipal.”

Tras el análisis de las posibilidades existentes, se ha considerado más conveniente, en base a consideraciones de tipo económico (estabilidad presupuestaria, endeudamiento...), que



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

la actividad sea asumida por el Ayuntamiento no como servicio público sino como gestión económica. La comisión de estudio creada por el referido acuerdo plenario está facultada para proponer esta modificación del planteamiento inicial, que quedará ratificada por el Pleno en caso de aprobar la presente memoria.

En cuanto a la forma de gestión o desarrollo de la actividad, se propone que ésta sea ejercida a través de NEMASA, sociedad mercantil de capital 100% municipal ya existente. La gestión económica tiene una vocación jurídico privada que, aunque no exige que exista una organización diferenciada respecto de la Administración de cobertura, se compadece en gran medida con esta forma de gestión y con la utilización de medios jurídico-privados. Conforme a lo establecido en el art. 85 ter de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, las sociedades mercantiles locales se rigen íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación.

En consecuencia, NEMASA podrá ajustar los precios a la situación del mercado, al no ser de aplicación a las sociedades mercantiles de capital público el límite establecido en el art. 185 de la Ley 8/2010, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, y en el art. 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/1986, de 13 de junio. Según estos preceptos, el Ayuntamiento no podría arrendar o ceder directamente las plazas de aparcamiento por un precio inferior al 6% de su valor en venta aunque el precio de mercado fuese muy inferior, con el efecto previsible de tener unos aparcamientos semivacíos y unos ingresos escasos.

### **III.**

La empresa municipal tiene el carácter de medio instrumental del Ayuntamiento de Mislata. Para realizar la actividad económica de aparcamiento debe tener una habilitación, siendo imprescindible modificar los estatutos para ampliar el objeto social.

La entrega de las plazas a la empresa tendría la consideración de aportación no dineraria, e implicaría ampliación del capital de la empresa, debiendo modificarse también los estatutos en este aspecto. Esta aportación se limitará a las plazas de aparcamiento de los aparcamientos subterráneos situados en Plaza Príncipe de Asturias, Plaza País Valencià, c/ Lepanto y Plaza Músico Ibars, reflejadas en anexo a esta memoria.

Así mismo, resulta conveniente modificar la denominación de la empresa, a fin de adecuarla a la nueva actividad asumida.

La modificación estatutaria afectará a los siguientes artículos, con la redacción que se indica:

***Artículo 1º.- DENOMINACIÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN.-***

*De conformidad con lo establecido en el artículo 85.3,c) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se constituye bajo la forma de Anónima una Sociedad Mercantil de carácter unipersonal, del Ayuntamiento de Mislata, denominada "NETEJA, SANEJAMENT URBÀ I MANTENIMENT DE ZONES VERDES DE MISLATA,*



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

*SOCIEDAD ANÓNIMA”, que se registrá por los presentes Estatutos, por la normativa aplicable de Régimen Local, y por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 22 de diciembre de 1.989, y demás normativa mercantil aplicable.*

Quedaría redactado de la siguiente forma:

*De conformidad con lo establecido en el artículo 85.3 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen local, se constituye bajo la forma de Anónima, una Sociedad Mercantil de carácter unipersonal, del Ayuntamiento de Mislata, denominada NETEJA, MANTENIMENT I SERVICIS DE MISLATA, S.A.”*

*La citada Sociedad de Gestión de Servicios, Actividades Económicas y Urbanística de naturaleza instrumental del Ayuntamiento de Mislata, se registrá por lo dispuesto en los presentes estatutos, por a Ley 7/1.985, de 2 de Mayo, Reguladora de Bases de Régimen Local, el Decreto 1169/78 de 2 de mayo, de Constitución de Sociedades Urbanísticas, Legislación Urbanística Valenciana, el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, demás normativa mercantil y por las disposiciones legales que en cada momento sean de aplicación.*

***Artículo 2º.- OBJETO SOCIAL.-***

*La Sociedad que se crea tiene como objeto social :*

*1.- Gestionar el servicio de recogida de basura, el servicio de limpieza viaria y otros servicios relacionados con la conservación y mantenimiento de zonas verdes y otros espacios públicos.*

*2.- Promover la educación medioambiental y realizar campañas dirigidas a la concienciación de la población respecto de la limpieza de las vías y espacios públicos.*

*3.- Elaborar estudios, proyectos, y realizar propuestas al Ayuntamiento en relación con los servicios indicados.*

Añadir un número el 4 del siguiente tenor:

- 4. La gestión y explotación de servicios o actividades económicas por cuenta propia o que se le encargue o encomiende como medio propio o servicio técnico del Ayuntamiento, en relación con los aparcamientos u otros equipamientos, edificios o instalaciones públicas.*

***Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL.-***

*El capital de la Sociedad es de 60.104 euros, dividido en cien acciones nominativas, de 601,04 euros cada una, a favor del Ayuntamiento de Mislata, único propietario de las mismas, y estarán representadas por un único extracto de inscripción.*



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

Este párrafo queda redactado de la siguiente forma:

El Capital social será de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ €). El referido capital social está íntegramente suscrito y desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Mislata, titular exclusivo de la totalidad de las acciones que lo componen no pudiendo éste ser transferido ni destinado a finalidad distinta del objeto de esta empresa. Dicho capital estará representado por \_\_\_\_\_ acciones de \_\_\_\_\_, euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del \_\_ al \_\_\_\_\_, que estarán representadas por un único extracto de inscripción.

*Dicho capital está totalmente desembolsado en el momento de otorgamiento de la escritura pública.*

*La Sociedad podrá aumentar o reducir el capital conforme a estos Estatutos y disposiciones legales vigentes y emitir, previo acuerdo de la Junta General, obligaciones simples o hipotecarias.*

*La transmisibilidad de las acciones se encuentra limitada por lo previsto en la legislación de régimen local.*

#### **IV.**

Las causas de disolución de la sociedad son las establecidas en la legislación de régimen local y en la legislación mercantil.

Así, el art. 103 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por RD Legislativo 781/1986, establece que cuando las pérdidas excedan de la mitad del capital social será obligatoria la disolución de la Sociedad, y la Corporación resolverá sobre la continuidad y forma de prestación del servicio.

Y el art. 260 de Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, establece que la sociedad se disolverá:

- Por acuerdo de la junta general, adoptado con arreglo al artículo 103.
- Por cumplimiento del término fijado en los estatutos.
- Por la conclusión de la empresa que constituya su objeto o la imposibilidad manifiesta de realizar el fin social o por la paralización de los órganos sociales, de modo que resulte imposible su funcionamiento.
- Por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la



**AJUNTAMENT DE MISLATA**  
**SECRETARIA GENERAL**

declaración de concurso conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

- Por reducción del capital social por debajo del mínimo legal.
  - Por cualquier otra causa establecida en los estatutos.
- 

**ANEXO**

**RELACIÓN PLAZAS LIBRES APARCAMIENTOS MUNICIPALES**  
**(14/10/2011)**



AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL

– Aparcamiento “Plaza País Valencià” –  
(Plazas aparcamiento: 404)

| TIPO PLAZA   | NÚMERO DE PLAZAS DISPONIBLES                       | PLAZAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL |
|--|--|-------------------------------|
| Planta 1ª<br>Dimensiones especiales<br>(16, 17, 19, 20, 52, 53, 54, 55, 92)                  | 19, 52 , 53, 55 y 92                               | 5                             |
| Planta 1ª<br>Ordinarias<br>(1 a 127 <b>excepto</b> números plazas<br>dimensiones especiales) | 1 a 15, 18, 22 a 44, 46 a<br>51, 56 a 91, 95 a 127 | 114                           |
| Planta 2ª<br>(128 a 263)   | 129 a 186, 189 a 263                               | 133                           |
| Planta 3ª<br>(264 a 404)   | 264, 266 a 291, 293 a 402<br>y 404                 | 138                           |
|  | <b>Total plazas propiedad<br/>municipal</b>        | <b>PLAZAS COCHE<br/>390</b>   |



AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL

– Aparcamiento “Plaza Príncipe de Asturias” –  
(Plazas de aparcamiento: 289 (281 para vehículos y 8 para motocicletas))

| TIPO PLAZA  | NÚMERO DE PLAZAS DISPONIBLES   | PLAZAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL                  |
|---|--|--|
| Planta 1ª<br>Dimensiones especiales<br>(80,81,85,86,107, 108,109,110)                         | 80,81,85,86,107, 108,109   | 7  |
| Planta 1ª<br>Ordinarias<br>(1 a 135 <b>excepto</b> números plazas<br>dimensiones especiales ) | 5 a 9, 11 a 71, 73 a 79, 82<br>a 84, 87 a 106, 111 a 113,<br>115, 116, 120 a 135 | 117  |
| Planta 2ª<br>(136 a 281)  | 136 a 216, 218 a 245,<br>247, 248, 250 a 281                                     | 143  |
|   | <b>Total plazas propiedad<br/>municipal</b>                                      | <b>PLAZAS COCHE<br/>267</b>                    |
|   |  |  |
| MOTOCICLETAS  | 1ª planta:<br>M-1, M-2, M-3, M-4,<br><br>2ª planta:<br>M-5, M-6, M-7, M-8        | <b>TOTAL<br/>PLAZAS<br/>MOTOCICLETAS<br/>8</b> |



AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL

– Aparcamiento “Lepanto” –

(Plazas de aparcamiento: 386 (379 para vehículos y 7 para motocicletas))

| TIPO PLAZA  | NÚMERO DE PLAZAS DISPONIBLES  | PLAZAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL                 |
|---|---|---|
| Planta 1ª<br>Dimensiones especiales<br>(73,74,75,76,89, 90,91,92)                         | 89, 92  | 2   |
| Planta 1ª Ordinarias<br>(1 a 121 <b>excepto</b> número plazas<br>dimensiones especiales ) | 1 a 6, 8 a 20, 22, 25 a 58, 60<br>a 72, 78 a 88, 93 a 121   | 107   |
| Planta 2ª<br>(122 a 250)  | 122, 124 a 144, 146 a 163,<br>165 a 181, 183 a 195, 198 a<br>200, 202,203, 205 a 215, 218<br>a 220, 222 a 250 | 118   |
| Planta 3ª<br>(251 a 379)  | 251 a 292, 294 a 379  | 128   |
|   | <b>Total plazas propiedad<br/>municipal</b>   | <b>PLAZAS<br/>COCHE<br/>355</b>               |
|   |   |   |
| MOTOCICLETAS  | 1ª planta: M-1, M-2,<br>2ª planta: M-3, M-4,<br>3ª planta: M-5, M-6M-7  | <b>TOTAL<br/>PLAZAS<br/>MOTOCICLETA<br/>7</b> |



AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL

– **Aparcamiento “Plaza Músico Ibars”** –  
(Plazas de aparcamiento: 398)

| NÚMERO DE PLAZAS<br>DISPONIBLES    | PLAZAS DE<br>PROPIEDAD<br>MUNICIPAL |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| 398<br>(distribuidas en 4 plantas) | <b>PLAZAS<br/>COCHE<br/>398</b>     |



## **ASPECTO TÉCNICO**

Con referencia a los aspectos técnicos deben realizarse las siguientes consideraciones:

Las obras para la implantación del servicio están totalmente ejecutadas por lo que es innecesario la redacción de anteproyectos o la formulación de bases de planteamientos técnicos en orden al desarrollo de la actividad que pretende realizarse.

Tampoco se va a actuar sobre las instalaciones existentes por lo que no es necesario la ejecución de reformas ni la redacción de memorias para que se desarrolle el ejercicio de la actividad de forma adecuada.

El estado de conservación es bueno.

Como anexo I y II de ésta memoria se acompañan dos informes; el primero redactado por el arquitecto municipal el 27 de septiembre de 2011 y el segundo por el ingeniero municipal de la misma fecha.

El arquitecto municipal recuerda la construcción reciente de los aparcamientos, el número de estos y la capacidad de los mismos. Hace especial mención al buen estado de conservación de todos ellos pero apunta las pequeñas deficiencias de que adolecen derivadas de las filtraciones a través de los muros (prácticamente suprimidas por la empresa constructora responsable de su reparación).

El ingeniero municipal, por su parte, elabora su informe realizando una estimación del coste económico por el mantenimiento y explotación de los cuatro aparcamientos. Incluye, también, análisis de los gastos de administración y gestión y los costes derivados de las labores de renovación parcial de las instalaciones, equipamientos y acabados.



## ANEXO I

En relación con las determinaciones del art. 61 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, estos servicios técnicos estiman efectuar las siguientes consideraciones :

En primer lugar, y en lo referente al apartado primero del citado artículo, cabe remitirse a los archivos municipales en los que constan los proyectos redactados por la sociedad de ingeniería TES y que en su momento fueron aprobados por la Corporación Municipal.

En cuanto a la descripción técnica de los inmuebles, tan solo cabe referirse a los proyectos técnicos aprobados, así como a los Libros del Edificio que constan en el propio expediente.

Los citados aparcamientos albergan la capacidad para 1462 plazas de coches y 15 plazas para motocicletas, distribuidos de la siguiente manera :

- En el conjunto de Príncipe de Asturias, Plaza Pais Valenciano y C/ Lepanto, se ubican 1064 plazas de coches, de las que 52 unidades han sido vendidas, y 15 plazas de motocicletas. Quedan de propiedad municipal 1012 plazas de coche y 15 plazas de moto.
- En el Aparcamiento de Músico Ibars, con cuatro sótanos, existe la instalación prevista para la utilización de las dos primeras plantas para 195 vehículos en sistema de rotación , mientras que las plantas tercera y cuarta con capacidad para 203 plazas están proyectadas para el sistema de residentes.

En el conjunto de los cuatro aparcamientos existentes, existen libres 1410 plazas para coche –con variantes según tamaños de plazas- y 15 plazas de motocicletas.

El estado de conservación de los inmuebles se considera bueno, si bien existen algunas pequeñas filtraciones a través de los muros que han ido tratándose por la empresa constructora mediante sistemas de inyección con resultados satisfactorios, al reducirse prácticamente las mismas.

En cuanto al aparcamiento de Músico Ibars - Avenida del Sur, dado que existe una previsión de acceso para residentes y para rotación, deberá arbitrarse una solución para los sistemas de accesos tanto peatonales como para vehículos en función de los horarios y del aprovechamiento alternativo que pudiera arbitrarse para las plazas de rotación fuera de los horarios que pudieran establecerse si así se considerara.

En cuanto a los sistemas de mantenimientos, conviene remitirse tanto al contenido del Libro del Edificio como a los servicios técnicos municipales.



**AJUNTAMENT DE MISLATA**  
**SECRETARIA GENERAL**

Es cuanto ha de informar el Técnico que suscribe.

Mislata, a 27 de septiembre de 2011.  
El Arquitecto Municipal.

**ANEXO II**



**AJUNTAMENT DE MISLATA**  
**SECRETARIA GENERAL**

Con el fin de colaborar en la labor de los servicios económicos municipales, respecto a los aspectos financieros que deben estar contenidos en la Memoria para la municipalización del servicio de aparcamiento en alquiler en el municipio (contenido en el art. 62 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), el técnico que suscribe estima realizar las siguientes consideraciones:

- Se procede a estimar un coste económico correspondiente al mantenimiento y explotación de los cuatro aparcamientos públicos disponibles para el servicio de municipalización.
- Se trata de un estudio de previsión, siendo el mismo susceptible a variaciones provocadas por efectos externos no inherentes al servicio de estudio.
- La base documental para la estimación del presente escenario se basa en los siguientes criterios cualitativos y cuantitativos:
  - Base documental adquirida de los costes directos de mantenimiento y explotación a corto plazo de los aparcamientos municipales, ya que los mismos anteriormente han sido gestionados en régimen de alquiler.
  - Estudio técnico de mantenimiento y explotación ejecutado por la firma mercantil, la cual iba a gestionar dicho servicio en la modalidad de concesión.
- Para el cálculo de los costes de mantenimiento se han cuantificado las siguientes cuestiones:
  - Costes económicos derivados de los servicios regulares de mantenimiento preventivo de las instalaciones.
  - Costes económicos derivados de los servicios de mantenimiento correctivo de las instalaciones. La estimación se ha realizado teniendo la consideración de los precedentes existentes en el uso de las instalaciones.
  - Costes económicos derivados de los suministros regulares de las instalaciones. La estimación se ha realizado teniendo la consideración de los precedentes existentes en el uso de las instalaciones.
  - Costes económicos derivados de las inspecciones reglamentarias de las instalaciones afectadas.
  - Costes económicos derivados de las labores de mantenimiento extensivas concernientes a la renovación parcial de las instalaciones, equipamiento y acabados, siendo las mismas previstas cada un periodo de años. En este sentido indicar las siguientes cuestiones:
    - Para los acabados y terminaciones:
      - Se ha estimado actuaciones periódicas cada 15 años.



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

- Se ha previsto una inversión del 10 % del coste de construcción.
  - Para las instalaciones y equipamientos:
    - Se ha estimado actuaciones parciales del 50 % cada 15 años.
    - Se ha previsto una inversión del 12 % del coste de construcción.
  - Gastos de administración y gestión. En este epígrafe se incluyen los costes derivados para la gestión y explotación de las instalaciones, así como los gastos de seguros y otros gastos indirectos.
  - En el anexo al presente documento se muestran las tablas para el cálculo de gastos de mantenimiento para cada parking, así como la tabla resumen que engloba los cuatro disponibles.
  - Indicar que el coste mostrado hace referencia al año actual, estimándose conveniente la revisión anual conforme al Índice de Precios al Consumo u otro indicador que estime conveniente según los servicios económicos municipales.

Mislata, a 27 de septiembre de 2011.  
El Ingeniero Municipal.

ANEXO: Tablas corregidas PDF

**ASPECTO ECONÓMICO-FINANCIERO**



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

En el pleno de 5 de agosto de 2011 se inicia expediente para la creación del servicio municipal de aparcamientos.

El presente informe tiene como objeto concretar en la determinación de la forma de llevar a cabo la puesta a disposición de los vecinos de las plazas de aparcamiento de propiedad municipal sitas en las plazas Príncipe de Asturias, País Valenciano, Músico Ibars, y calle Lepanto, a cambio de una remuneración mensual.

Se creó el pleno de 5 de agosto de 2011 una comisión de estudio para la redacción de una memoria en su aspecto social, técnico, jurídico y financiero de conformidad con el art. 97 del TRLRHL. El art. 97 del TRLRHL, establece los requisitos para el ejercicio de la actividad económica por parte de una Entidad Local . El mismo artículo establece que es la memoria la que establecerá la forma de gestión.

En el informe suscrito por el secretario y el Jefe de contratación y Patrimonio de 21 de septiembre de 2011 se especificaba que “la oferta de cientos de plazas en alquiler tiene una indudable repercusión en el mercado supone que NEMASA estaría ejerciendo una actividad económica que excede de lo que sería la mera administración de su patrimonio“.

- Esta premisa expuesta que la oferta masivas de plaza, si tiene repercusión en el mercado, la tiene tanto si la gestión corresponde al Ayuntamiento como servicio público como si corresponde su gestión a la Empresa Municipal como gestión patrimonial. El expediente de iniciativa en la actividad económica está sujeto a los mismos requisitos de exposición pública contemplados en el art. 97 del TRLRHL tanto si es un servicio público o actividad económica en régimen de mercado sin prejuzgar si se asume por el Ayuntamiento o por la Empresa Municipal.
- En la situación actual los bienes tienen la calificación patrimonial (acuerdo de pleno de 23 de julio de 2009). Son bienes del Ayuntamiento (por ello ya no estaríamos hablando de municipalización)



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

En el acuerdo de pleno de 9 de julio de 2009 establece la afección de las inmuebles plazas de aparcamiento a la ejecución de los préstamos en el caso que los ingresos procedentes de ventas de los mismos no se produjera. Con la actual situación y el incumplimiento del Plan de Saneamiento, no se puede amortizar los préstamos suscritos para el gasto contraído con la concesionaria, el importe suscrito asciende 6.480.284,62, después de la aplicación de las ventas a la amortización, queda pendiente 5.335.939,13 euros.

El expediente de iniciativa del Ayuntamiento en la actividad económica, acto este obligado, a la luz de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y la normativa que la desarrolla y complementa.

Ahora bien, una vez acordada la necesidad del expediente previsto en el art. 97 del TRLRHL, la gestión la puede realizar la propia administración municipal o considerar que la gestión se encomendará a NEMASA, lo que se plantea es una doble posibilidad.

1. Una, que se encomiende a NEMASA la prestación material del servicio (con ampliación de su objeto social), conservando la titularidad de los bienes el Ayuntamiento, lo que llevaría necesariamente a la calificación de los mismos como de dominio público al estar afectos a un servicio público. Con lo que la cesión de las plazas a los vecinos, estaría sujeta a normativa pública y procedería un precio público.
2. Otra, que se transmitan las plazas a NEMASA como aportación no dineraria, con modificación de los estatutos de la empresa para ampliar su capital, incluir el servicio y garantizar el mismo, en cuyo caso el alquiler de las plazas estaría sujeto a normativa civil, y procedería un precio privado.

Respecto a la primera postura y al cobro o no de las tarifas del “alquiler” de las plazas como precio público, hay que señalar que:

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, en su artículo 41 establece que **las entidades locales** podrán



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

establecer precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades de la competencia de la entidad local.

Por su parte la Ley 8/1989 de tasas y precios públicos en su artículo 24 establece el concepto de precio público diciendo:

“Tendrán la consideración de precios públicos las contraprestaciones pecuniarias que se satisfagan **por la prestación de servicios** o la realización de actividades efectuadas **en régimen de Derecho público** cuando, prestándose también tales servicios o actividades por el sector privado, sean de solicitud voluntaria por parte de los administrados”.

Por tanto, sólo se podrá establecer un precio público cuando el servicio se preste sometido a la normativa de Derecho público, en otro caso será un precio privado.

**En el caso que se pueda establecer un precio público, ello lleva a dos consecuencias, una relativa a su importe y otra a su cobro.**

En relación a importe, el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2004 determina que el mismo deberá cubrir como **mínimo el coste** del servicio prestado o de la actividad realizada. Admitiéndose que cuando existan razones sociales, benéficas, culturales o de interés público que así lo aconsejen, se puedan fijar **por debajo de ese límite**.

Pero esta reducción recae directamente **sobre el Presupuesto Municipal**. Se debe especificar y concretar cuantitativamente la diferencia entre los costes de explotación y los ingresos, la parte correspondiente que en su caso asumiría el Ayuntamiento como un coste social. Su no consideración podría producir desequilibrio presupuestario.

Por otra parte, de acuerdo con la normativa tributaria el cobro de los precios públicos sólo puede hacerse a través de la Administración tributaria, en atención a su vía ejecutiva (artículo 46.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004), lo cual excluye la posibilidad de que sean cobrados por la empresa municipal. En el informe del Tesorero Municipal de 20 de septiembre de 2011



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

se concluye que el **Precio Público**, teniendo en cuenta que las consultas e informes de la Dirección General de Tributos hablan del **servicio coactivos** como el servicio de agua potable....., en este caso la **recaudación en voluntario y en mayor medida en vía ejecutiva debería realizarse a través del Ayuntamiento por el Tesorero- Jefe de Recaudación**, dado que implica funciones del ejercicio de autoridad y las empresas públicas no están incluidas entre las que se permite el ejercicio de la función recaudatoria como dispone el art. 8 del Reglamento General de Recaudación.

Sin perjuicio de actuaciones materiales que no implican el ejercicio de autoridad, como la introducción de los datos en un programa informático TAO, de los sujetos objeto del cobro por la utilización de las plazas de aparcamiento, que podrían realizarse por parte de la empresa pública municipal.

**Si se transmitan las plazas a NEMASA como aportación no dineraria, con modificación de los estatutos de la empresa para ampliar su capital, incluir el servicio y garantizar el mismo, en cuyo caso el alquiler de las plazas estaría sujeto a normativa civil, y procedería un precio privado.**

Se concluye en el Informe del Tesorero Municipal de 20/09/2011 que en la opción de **Precio Privado**, la recaudación se podría realizar por la empresa pública, pero no se podría utilizar la vía de apremio sino utilizar las vías judiciales civiles para el cobro y levantamiento en caso de impagos de los usuarios de las plazas de aparcamiento. En este caso el precio es privado, formado según las reglas libres del mercado.

En segundo término si la actividad de los aparcamientos se realiza por la empresa y es necesario la ampliación de capital, ¿qué costes fiscales conllevaría?, se pretende valorar las ventajas e inconvenientes en el caso de que la ampliación de capital se realizara por los inmuebles plazas de aparcamiento como aportación no dineraria.

Es necesario resaltar en esta acepción que solo los bienes patrimoniales ( no los de dominio público ) se pueden aportar a la empresa con objeto de ampliar su capital social ).

FUENTES JURÍCAS



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

En el ordenamiento jurídico hay suficientes normas que dotan de seguridad jurídica y control suficiente la gestión de los aparcamientos como una gestión de los bienes patrimoniales a ejercer por la empresa municipal.

- La Ley de Sociedades de Capital .TRLSC de julio de 2010.
- Ley 19/1988 de Auditoría de Cuentas, Ley 12 2010 de 30 de junio.
- Incluso el Código Penal tipifica además de los delitos relativos a los funcionarios públicos, los tipos delictivos relacionados con la contabilidad, falseamiento de los documentos contables (art.290) actuación contrarias al derecho de información contable (art. 293) obstáculo a la inspección o información contable (art. 294).
- Código de Comercio.

**TRATAMIENTO FISCAL DE LA APORTACIÓN AL CAPITAL SOCIAL DE LA MERCANTIL “NEMASA” DE UN CONJUNTO DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS PROPIEDAD MUNICIPAL.**

En el informe de 18 de septiembre de 2011, se solicitó por parte de intervención informe de la Gerencia de la empresa Pública NEMASA, así como de la secretaria consejo de administración, sobre la necesidad de ampliación del capital social, de los costes que conllevaría y de las ventajas e inconvenientes. Se aportado a este respecto informe de fecha 13 de octubre del que se reseña la siguiente argumentación :

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.2 de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA), las aportaciones de carácter no dinerario efectuadas por los sujetos pasivos de elementos de su patrimonio empresarial a sociedades mercantiles, tiene la consideración de entrega de bienes a los efectos del IVA.

En el caso considerado, la adquisición por parte del Ayuntamiento de Mislata quedó sujeta al IVA dado el carácter empresarial de los aparcamientos recibidos como consecuencia de la resolución del contrato de concesión adjudicado en su día por el mismo. Este hecho, implica la condición de sujeto pasivo del Ayuntamiento en este caso concreto y, en consecuencia, la entrega de dichos aparcamientos a la empresa pública NEMASA mediante su aportación al capital social quedará calificada como entrega de bienes a efectos del IVA.



**AJUNTAMENT DE MISLATA**  
**SECRETARIA GENERAL**

No obstante, para determinar la sujeción de dicha entrega al Impuesto, deberá cumplir todos y cada uno de los requisitos establecidos por el artículo 4 LIVA que determina el hecho imponible.

En este caso, dado que como ya se ha mencionado, la entrega de bienes la efectúa un sujeto pasivo del impuesto, y los mismos tienen el carácter de bienes afectos a un patrimonio empresarial, la operación quedará sujeta siempre y cuando dicha entrega se efectúe a título oneroso.

El cumplimiento de este requisito debe interpretarse, en el sentido de que tiene que existir un acto de consumo gravable y un vínculo directo entre la contraprestación y el beneficio que obtiene el acreedor.

Llegados a este punto, cobra especial relevancia el hecho de que la transferencia de los aparcamientos se efectúe a través de una aportación no dineraria a la empresa en contrapartida a la correspondiente ampliación del capital social.

En este sentido, resultan especialmente relevantes los criterios establecidos en la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas Asunto C-465/03 Kretztechink.

Dichos criterios han sido asumidos por la Dirección General de Tributos, de forma que en respuesta a la consulta vinculante V0086-06 planteada por el Principado de Asturias, dicho centro directivo manifiesta el criterio de considerar que la emisión de acciones "...no constituye ni una entrega ni una prestación de servicios realizada a título oneroso, en el sentido del artículo 4 de la Ley del Impuesto, razón por lo cual no estará sujeta al mismo".

En conclusión, en el caso planteado en el que la entrega se efectúa como consecuencia de la ampliación del capital social de la mercantil mediante una aportación no dineraria, nos encontramos ante un supuesto en el que, a efectos del IVA, falta el requisito de onerosidad, razón por la cual la operación considerada no quedará sujeta a este impuesto.



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

Pero, junto a esta cuestión, no se debe perder de vista que la operación planteada podría constituir, además, la transmisión de un conjunto de elementos capaces por sí mismos de generar una actividad económica autónoma en una rama diferenciada de actividad del Ayuntamiento de Mislata. En este caso, operaría el supuesto de no sujeción previsto en el artículo 7.1 LIVA.

**Artículo 7. Operaciones no sujetas al impuesto.**

No estarán sujetas al impuesto:

1. La transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporeales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, con independencia del régimen fiscal que a dicha transmisión le resulte de aplicación en el ámbito de otros tributos y del procedente conforme a los dispuesto en el artículo 4, apartado cuatro, de esta Ley.

Quedarán excluidas de la no sujeción a que se refiere el párrafo anterior las siguientes transmisiones:

- a. (suprimida)
- b. Las realizadas por quienes tengan la condición de empresario o profesional exclusivamente conforme a lo dispuesto por el artículo 5, apartado uno, letra c de esta Ley, cuando dichas transmisiones tengan por objeto la mera cesión de bienes.

A estos efectos, se considerará como mera cesión de bienes la transmisión de bienes arrendados cuando no se acompañe de una estructura organizativa de factores de producción materiales y humanos, o de uno de ellos, que permita considerar a la misma constitutiva de una unidad económica autónoma.

De acuerdo con esto, en la medida en que los aparcamientos subterráneos constituyan un conjunto de elementos capaces de generar por sí mismos una actividad económica autónoma, la administración tributaria considerará que la operación de transmisión en si misma no quedará sujeta al impuesto.

Cabe señalar igualmente que la transferencia de los citados aparcamientos viene acompañada de una organización del servicio a prestar, establecido en el correspondiente expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento relativo a la prestación de dicha actividad económica por parte de la empresa pública NEMASA.



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

Además, conviene recordar que dicho servicio no precisa obligatoriamente de la contratación de recursos humanos específicos o adicionales dado que, NEMASA puede optar por medios de gestión automatizados apoyados por su propio personal.

Por último, debe tener en cuenta también la intención manifestada por el Ayuntamiento de Mislata de que la sociedad mercantil NEMASA asuma, de igual manera, los préstamos concertados con entidades financieras para la adquisición de dichos inmuebles.

De acuerdo con todo lo anterior, nos encontraríamos ante una transferencia tanto de activos (aparcamientos subterráneos) como de pasivos (deudas con entidades crediticias) y organización, con el fin de que NEMASA realice una actividad económica propia y autónoma por lo que resultaría aplicable el supuesto de no sujeción previsto en el artículo 7.1 LIVA.

Por tanto, y en conclusión, la operación planteada de aportación no dineraria de los inmuebles al capital social de la mercantil NEMASA, no deberá quedar sujeta al IVA por dos razones básicas:

- El fondo de la cuestión, que se sustancia en la transferencia de una unidad económica autónoma desde el Ayuntamiento hacia la sociedad mercantil municipal.
- La forma elegida de la transferencia, consistente en la aportación de dichos activos en contrapartida a la correspondiente ampliación del capital social.

En relación a la posible sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), la operación tributará por la modalidad de Operaciones Societarias al tratarse de un aumento del capital social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.1.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 19.

1. Son operaciones societarias sujetas:

1. La constitución de sociedades, el aumento y disminución de su capital social y la disolución de sociedades.
2. Las aportaciones que efectúen los socios que no supongan un aumento del capital social.
3. El traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de una sociedad cuando ni una ni otro estuviesen previamente situados en un Estado miembro de la Unión Europea.

Además, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 de dicha norma, la sujeción a la modalidad de operaciones societarias implica de manera automática la no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.

Artículo 1.



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

1. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta que, en los términos establecidos en los artículos siguientes, gravará:
  1. Las transmisiones patrimoniales onerosas.
  2. Las operaciones societarias.
  3. Los actos jurídicos documentados.
  
2. En ningún caso, un mismo acto podrá ser liquidado por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias.

Por último, de acuerdo con lo que se desprende de lo establecido en los artículos 23 y ss. de la mencionada norma, el obligado al pago a título de contribuyente será la sociedad mercantil, la base imponible quedará fijada en el valor neto de la aportación "...entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos aportados minorado por las cargas y gastos que fueren deducibles y por el valor de las deudas que queden a cargo de la sociedad con motivo de la aportación", siendo la cuota tributaria del 1% de la base imponible. La base imponible estaría constituida por el valor neto del bien, es decir el valor del bien descontado la carga financiera de la amortización pendiente de los préstamos necesarios para su adquisición.

Precio de adquisición a Lubasa Aparcamientos S.L: 14.337.249,10 €:

| <b>Aparcamiento</b>  | <b>Ent. Financiera</b> | <b>Nominal</b>      | <b>Dispuesto</b>    | <b>Amortizado</b>   | <b>Pdte. Amortizar</b> | <b>Año de amortización</b> |
|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| País Valenciano      | Caja Madrid            | 2.460.562,00        | 2.460.562,00        | 1.144.345,49        | 1.316.216,51           | 2.014                      |
| Príncipe de Asturias | La Caixa               | 1.711.425,62        | 1.711.425,62        | -                   | 1.711.425,62           | 2.014                      |
| Lepanto              | La Caixa               | 2.308.297,00        | 2.308.297,00        | -                   | 2.308.297,00           | 2.014                      |
| <b>TOTALES</b>       |                        | <b>6.480.284,62</b> | <b>6.480.284,62</b> | <b>1.144.345,49</b> | <b>5.335.939,13</b>    |                            |

En cuanto a la adquisición a Lubasa Aparcamientos S.L, mediante convenio ratificada en Pleno el 23 de julio de 2009:

$$14.337.249,10 - 5.335.939,13 = 9.001.309,97 = 90.013,10\text{€}$$

Si no se dispone la financiación de Príncipe de Asturias:

$$14.337.249,10 - 3.624.513,51 = 10.712.735,59 = 107.127,36\text{€}$$

En cuanto a los aparcamientos de Músico Ibars, el total de certificaciones, incluida la certificación final de la obra asciende a 4.410.715,28 € con IVA 3.744.012,08 €.

dicha obra se ha financiado por préstamos en su totalidad dado el detalle anterior .



AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL

| 10/10/2011     |                    |                     |                     |             |                     |                     |
|----------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Aparcamiento   | Entidad Financiera | Nominal             | Dispuesto           | Amortizado  | Pendiente Amortizar | Año de amortización |
| Músico Ibars   | BBVA               | 1.468.388,20        | 1.468.388,20        | 0,00        | 1.468.388,20        | 2012 a 2026         |
| Músico Ibars   | BSCH               | 2.936.776,40        | 2.621.382,66        | 0,00        | 2.621.382,66        | 2012 a 2026         |
| <b>TOTALES</b> |                    | <b>4.405.164,60</b> | <b>4.089.770,86</b> | <b>0,00</b> | <b>4.089.770,86</b> |                     |

En cuanto a la actividad de explotación del aparcamiento está sujeta al tipo general del IVA REPERCUTIDO, 18% respecto la base imponible, en este caso la tarifa que se aplique a los usuarios por la utilización del aparcamiento. En cuanto al IVA soportado en los costes necesarios para la explotación de la actividad, se aplicara el tipo del 18%, con carácter general.

El IVA soportado en los costes para la explotación de la actividad si se efectuara la encomienda de gestión , siendo el servicio público de explotación de aparcamientos y los ingresos derivados de la actividad municipales , los servicios de limpieza y mantenimiento del aparcamiento efectuados por la empresa al Ayuntamiento no podrían repercutirse con IVA, de conformidad con la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos , V0409-2007 de 27 de febrero, art. 4 y 7 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre de 1992, LIVA.

Si la empresa pública gestiona la actividad de los aparcamientos íntegramente como una actividad de mercado repercutirá a los usuarios el tipo general del IVA ,18% respecto la base imponible, tarifa que se aplique por la utilización del aparcamiento. En cuanto al IVA soportado en los costes necesarios para la explotación de la actividad, se podrá deducir el IVA soportado por los costes de la actividad, el tipo con carácter general es del 18%.

### REPERCUSIÓN RESPECTO LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

Considerando que solo los bienes patrimoniales ( no los de dominio público ) se pueden aportar a la empresa con objeto de ampliar su capital social ). Si computa como carga financiera para la corporación Municipal, se debe **considerar la naturaleza de la actividad a ejercer** ,Si la actividad es un servicio público , no puede considerarse según la normativa de estabilidad como un ingreso de mercado .La contraprestación que el usuario del aparcamiento realiza por un precio, es una actividad claramente de mercado .

Hay que considerar la valoración de la Estabilidad Presupuestaria de conformidad la Legislación de estabilidad Real Decreto Legislativo 2/2007, que aprueba el texto Refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, Reglamento de desarrollo de Estabilidad



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

Presupuestaria en su aplicación a las Entidades Locales , RD 1463/2007, así como los criterios del SEC95 (Sistema de Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales).

En este sentido, los ingresos que perciba la mercantil NEMASA por la prestación del servicio de aparcamiento directamente de los ciudadanos mediante la aplicación de la correspondiente tarifa tendrán la consideración de “ventas” de acuerdo con los criterios de contabilidad nacional (SEC95) si se efectúan a “precios económicamente significativos”.

Para que los precios sean “económicamente significativos” en términos de contabilidad nacional, deberán verificarse dos cuestiones básicas:

- Que se deriven directamente de la entrega de un bien o prestación de un servicio
- Que su cuantía esté relacionada con el coste de los bienes entregados o servicios prestados

En relación a lo anterior, hay que señalar que la relación entre el precio de los servicios y el coste queda referida a que la determinación del precio no provenga de un presupuesto de gastos global sino que quede establecida por una tarifa de precios unitarios previamente fijada con independencia de que dichos precios generen o no un beneficio para la mercantil.

En consecuencia, los ingresos a obtener por la sociedad NEMASA por la prestación del servicio de aparcamiento, serán clasificados, siempre que concurren los requisitos anteriores, como “ventas” o ingresos comerciales y serán sumados junto al resto de ingresos comerciales que pueda presentar la sociedad a los efectos del cálculo de la “regla del 50%” para establecer la clasificación sectorial de la sociedad en alguno de los grupos establecidos por el artículo 4 del Real Decreto 1463/2007 sobre el Reglamento de Estabilidad Presupuestaria.

**PREVISIÓN DE COSTE DEL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES  
Y LOS INGRESOS PREVISIBLES .**

A efectos de efectuar una previsión en el coste del mantenimiento de las instalaciones de los aparcamientos y los ingresos previsibles, la Intervención municipal verificará que la explotación del aparcamiento no suponga un perjuicio para la hacienda pública, al mismo



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

tiempo que pueda suponer un beneficio para los ciudadanos que utilicen el uso del aparcamiento.

En la situación actual, los bienes tienen la calificación patrimonial (acuerdo de Pleno de 23 de julio de 2009). En el acuerdo de Pleno de 9 de julio de 2009 se establece la afección de los inmuebles plazas de aparcamiento a la ejecución de los préstamos en el caso que los ingresos procedentes de ventas de los mismos no se produjera. Con la actual situación y el incumplimiento del Plan de Saneamiento no es previsible amortizar los préstamos suscritos para el gasto contraído con la concesionaria.

La previsión del Plan de Saneamiento es la siguiente:

- 2010: 455 plazas aparcamiento= 6.370.000,00 €
- 2011: 400 plazas aparcamiento= 5.600.000,00 €
- 150 plazas aparcamiento= 2.250.000,00 €

Las ventas reales, a fecha de hoy, son 52 plazas de aparcamiento.

El importe suscrito con las entidades financieras para la adquisición de los parking a la Concesionaria asciende 6.480.284,62€, después de las sucesivas amortizaciones, quedan pendientes 5.335.939,13€. De este total amortizado, 954.005,13€ corresponden a la venta de plazas de los diferentes aparcamientos y 190.340,36€ a bajas de créditos, en aplicación del Real Decreto Ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan las medidas extraordinarias para la reducción del déficit público.

El detalle y situación actual de cada una de las operaciones de crédito concertadas para la adquisición de los aparcamientos y la construcción del aparcamiento inacabado por la Concesionaria aparece resumido en el siguiente cuadro:

| <b>Aparcamiento</b>  | <b>Entidad Financiera</b> | <b>Nominal</b>      | <b>Dispuesto</b> | <b>Amortizado</b>   | <b>Pendiente Amortizar</b> | <b>Año de amortización</b> |
|----------------------|---------------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| País Valenciano      | Caja Madrid               | 2.460.562,00        | 2.460.562,00     | 1.144.345,49        | 1.316.216,51               | 2014                       |
| Príncipe de Asturias | La Caixa                  | 1.711.425,62        | 1,00             | -                   | 1.711.425,62               | 2014                       |
| Lepanto              | La Caixa                  | 2.308.297,00        | 1,00             | -                   | 2.308.297,00               | 2014                       |
|                      |                           |                     |                  |                     |                            |                            |
| <b>TOTALES</b>       |                           | <b>6.480.284,62</b> |                  | <b>1.144.345,49</b> | <b>5.335.939,13</b>        |                            |

| <b>31/12/2010</b>   |                           |                     |                     |                   |                            |                            |
|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Aparcamiento</b> | <b>Entidad Financiera</b> | <b>Nominal</b>      | <b>Dispuesto</b>    | <b>Amortizado</b> | <b>Pendiente Amortizar</b> | <b>Año de amortización</b> |
| Músico Ibars        | BBVA                      | 1.468.388,20        | 1.468.388,20        | 0,00              | 1.468.388,20               | 2012 a 2026                |
| Músico Ibars        | BSCH                      | 2.936.776,40        | 662.453,66          | 0,00              | 662.453,66                 | 2012 a 2026                |
|                     |                           |                     |                     |                   |                            |                            |
| <b>TOTALES</b>      |                           | <b>4.405.164,60</b> | <b>2.130.841,86</b> | <b>0,00</b>       | <b>2.130.841,86</b>        |                            |



AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL

| 10/10/2011     |                    |                     |                     |             |                     |                     |
|----------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Aparcamiento   | Entidad Financiera | Nominal             | Dispuesto           | Amortizado  | Pendiente Amortizar | Año de amortización |
| Músico Ibars   | BBVA               | 1.468.388,20        | 1.468.388,20        | 0,00        | 1.468.388,20        | 2012 a 2026         |
| Músico Ibars   | BSCH               | 2.936.776,40        | 2.621.382,66        | 0,00        | 2.621.382,66        | 2012 a 2026         |
|                |                    |                     |                     |             |                     |                     |
| <b>TOTALES</b> |                    | <b>4.405.164,60</b> | <b>4.089.770,86</b> | <b>0,00</b> | <b>4.089.770,86</b> |                     |

En cuanto al aparcamiento de la Plaza Músico Ibars:

1.- Préstamo de Banco Santander (Banca institucional)

Importe: 2.936.776,40€  
Plazo: 17 años (incluidos 2 de carencia)  
Carencia: 2 años de carencia y disposición  
Amortización: 15 años  
Tipo de interés: Variable Euribor trimestral + 2,00

2.- Préstamo de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.

Importe: 1.468.388,20€  
Plazo: 15 años (60 cuotas iguales y trimestrales coincidiendo con las liquidaciones de intereses una vez finalizado el periodo de carencia)  
Carencia: 2 años de carencia y disposición 2 años  
Amortización: 60 cuotas iguales y trimestrales coincidiendo con las liquidaciones de intereses una vez finalizado el periodo de carencia)  
Tipo de interés: Variable Euribor Trimestral + 1,85 (revisión trimestral)

Dichas operaciones de crédito fueron autorizadas mediante resolución de la Secretaria Autonómica de Economía y Presupuestos el 2 de diciembre de 2009.

Se solicitó informe al servicio de Contratación y Patrimonio, habiéndolo recibido en fecha 21 de septiembre del presente, respecto a la venta de plazas y los ingresos habidos con anterioridad a los alquileres de plazas de aparcamientos.

Asimismo se recibieron hojas de cálculo, por correo electrónico, del Ingeniero Técnico Municipal, en fecha 22 de septiembre de 2011, sobre el coste de explotación del sostenimiento de los aparcamientos. Confirmado dichos cálculos por correo electrónico el 13 de octubre de 2011, por el contenido de la Memoria técnica elaborada por el departamento de Urbanismo.



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

A efectos de realizar una previsión de los costes económicos de la actividad de utilización de los Aparcamientos Municipales se ha considerado:

- los costes de sostenimiento aportados por el servicio de Urbanismo
- a dichos costes de explotación se han incluido los costes financieros producto de las operaciones de crédito que financian la adquisición de los aparcamientos Príncipe de Asturias, País Valenciano y Lepanto, así como la construcción del aparcamiento Plaza Músico Ibars
- considerando resumen de gastos de explotación, se han agrupado los costes por la actividad de la explotación de los aparcamientos municipales con el objeto de unificar los precios por utilización de los mismos

A estos efectos, se aporta la siguiente información:

**1.- Coste de mantenimiento por plaza de aparcamiento considerando la carga financiera total en previsión de la total disponibilidad de los préstamos.**

a) Ejercicio 2011:

\* Con previsión tipo de interés: 2,144%

| DISPONIBILIDAD TOTAL 2011 |              |                    |                                  |                     |                              |   |  |
|---------------------------|--------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------|---|--|
| APARCAMIENTOS             | TOTAL PLAZAS | PLAZAS DISPONIBLES | GASTO PROMEDIO POR PLAZA MENSUAL | COSTE MANTENIMIENTO | COSTE FINANCIERO (INTERESES) | COSTE FINANCIERO POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL | COSTE TOTAL POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL |
| Príncipe de Asturias      | 289          | 275                |                                  | 4.183,97 €          | 18.614,80 €                  |   |  |
| País Valencià             | 404          | 390                |                                  | 5.426,83 €          | 47.256,64 €                  |   |  |
| Calle Lepanto             | 386          | 362                |                                  | 5.243,54 €          | 23.747,50 €                  |   |  |
| Pl. Músico Ibars          | 398          | 398                |                                  | 9.396,77 €          | 111.464,11 €                 |   |  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>1.477</b> | <b>1.425</b>       | <b>16,49 €</b>                   | <b>24.251,11 €</b>  | <b>201.083,05 €</b>          | <b>47,04 €</b>                                | <b>63,53 €</b>                           |

\* El coste de mantenimiento se ha calculado multiplicando el total de plazas por el gasto promedio por plaza.

\* El coste financiero mensual se ha calculado dividiendo el coste financiero (intereses) entre las plazas disponibles, y dividido por 3 meses.

b) Ejercicio 2012:

- Con previsión tipo de interés: 2,089%



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

| DISPONIBILIDAD TOTAL 2012 |              |                    |                                  |                     |                              |   |  |
|---------------------------|--------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------|---|--|
| APARCAMIENTO              | TOTAL PLAZAS | PLAZAS DISPONIBLES | GASTO PROMEDIO POR PLAZA MENSUAL | COSTE MANTENIMIENTO | COSTE FINANCIERO (INTERESES) | COSTE FINANCIERO POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL | COSTE TOTAL POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL |
| Príncipe de Asturias      | 289          | 275                |                                  | 4.183,97 €          | 63.515,47 €                  |   |  |
| País Valencià             | 404          | 390                |                                  | 5.426,83 €          | 48.058,50 €                  |   |  |
| Calle Lepanto             | 386          | 362                |                                  | 5.243,54 €          | 80.973,39 €                  |   |  |
| Pl. Músico Ibars          | 398          | 398                |                                  | 9.396,77 €          | 163.584,15 €                 |   |  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>1.477</b> | <b>1.425</b>       | <b>16,49 €</b>                   | <b>24.251,11 €</b>  | <b>356.131,51 €</b>          | <b>20,83 €</b>                                | <b>37,25 €</b>                           |

\* El coste de mantenimiento se ha calculado multiplicando el total de plazas por el gasto promedio por plaza.

\* El coste financiero mensual se ha calculado dividiendo el coste financiero (intereses) entre las plazas disponibles, y dividido por 12 meses.

2.- Coste de mantenimiento por plaza de aparcamiento considerando separadamente los intereses de las operaciones crediticias en previsión de la disponibilidad real de los préstamos (sólo se han considerado los intereses)..

a) Ejercicio 2011:

- Con previsión tipo de interés: 2,144%

| DISPONIBILIDAD REAL 2011 |              |                    |                                  |                     |                              |   |  |
|--------------------------|--------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------|---|--|
| APARCAMIENTO             | TOTAL PLAZAS | PLAZAS DISPONIBLES | GASTO PROMEDIO POR PLAZA MENSUAL | COSTE MANTENIMIENTO | COSTE FINANCIERO (INTERESES) | COSTE FINANCIERO POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL | COSTE TOTAL POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL |
| Príncipe de Asturias     | 289          | 275                |                                  | 4.183,97 €          | 0,00 €                       |   |  |
| País Valencià            | 404          | 390                |                                  | 5.426,83 €          | 47.256,64 €                  |   |  |
| Calle Lepanto            | 386          | 362                |                                  | 5.243,54 €          | 19.003,63 €                  |   |  |
| Pl. Músico Ibars         | 398          | 398                |                                  | 9.396,77 €          | 111.464,11 €                 |   |  |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.477</b> | <b>1.425</b>       | <b>16,49 €</b>                   | <b>24.251,11 €</b>  | <b>177.724,38 €</b>          | <b>41,57 €</b>                                | <b>57,99 €</b>                           |

\* El coste de mantenimiento se ha calculado multiplicando el total de plazas por el gasto promedio por plaza.



**AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL**

\* El coste financiero mensual se ha calculado dividiendo el coste financiero (intereses) ente las plazas disponibles, y dividido por 3 meses.

b) Ejercicio 2012:

- Con previsión tipo de interés: 2,089%

| DISPONIBILIDAD REAL 2012 |              |                    |                                  |                     |                              |   |  |
|--------------------------|--------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------|---|--|
| APARCAMIENTO             | TOTAL PLAZAS | PLAZAS DISPONIBLES | GASTO PROMEDIO POR PLAZA MENSUAL | COSTE MANTENIMIENTO | COSTE FINANCIERO (INTERESES) | COSTE FINANCIERO POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL | COSTE TOTAL POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL |
| Príncipe de Asturias     | 289          | 275                |                                  | 4.183,97 €          | 0,00 €                       |   |  |
| País Valencià            | 404          | 390                |                                  | 5.426,83 €          | 48.058,50 €                  |   |  |
| Calle Lepanto            | 386          | 362                |                                  | 5.243,54 €          | 77.175,05 €                  |   |  |
| Pl. Músico Ibars         | 398          | 398                |                                  | 9.396,77 €          | 163.584,15 €                 |   |  |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.477</b> | <b>1.425</b>       | <b>16,49 €</b>                   | <b>24.251,11 €</b>  | <b>288.817,70 €</b>          | <b>16,89 €</b>                                | <b>33,31 €</b>                           |

\* El coste de mantenimiento se ha calculado multiplicando el total de plazas por el gasto promedio por plaza.

\* El coste financiero mensual se ha calculado dividiendo el coste financiero (intereses) ente las plazas disponibles, y dividido por 12 meses.

En los costes aportados a la Intervención Municipal, el coste de explotación del aparcamiento Músico Ibars, considerando la zona prevista de explotación en rotación, asciende a 23,61 €, por tanto, el coste previsto del aparcamiento Músico Ibars es el siguiente:

| APARCAMIENTO MÚSICO IBARS 2011 |                         |                     |                              |   |  |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|---|--|
| PLAZAS DISPONIBLES             | GASTO POR PLAZA MENSUAL | COSTE MANTENIMIENTO | COSTE FINANCIERO (INTERESES) | COSTE FINANCIERO POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL | COSTE TOTAL POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL |
| 398                            | 23,61 €                 | 9.396,78 €          | 111.464,11 €                 | 93,35 €                                       | <b>116,96 €</b>                          |

El coste financiero mensual se ha calculado dividiendo el coste financiero (intereses) ente las plazas disponibles, y dividido por 3 meses.



AJUNTAMENT DE MISLATA  
SECRETARIA GENERAL

APARCAMIENTO MÚSICO IBARS 2012

| PLAZAS DISPONIBLES | GASTO POR PLAZA MENSUAL | COSTE MANTENIMIENTO | COSTE FINANCIERO (INTERESES) | COSTE FINANCIERO POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL | COSTE TOTAL POR PLAZA DISPONIBLE MENSUAL |
|--------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|---|--|
| 398                | 23,61 €                 | 9.396,78 €          | 163.584,15 €                 | 34,25 €                                       | 57,86 €                                  |

\* El coste financiero mensual se ha calculado dividiendo el coste financiero (intereses) entre las plazas disponibles, y dividido por 12 meses.

En cuanto a los ingresos por utilización de los aparcamientos, hay que señalar que el precio público aprobado anteriormente no será de aplicación, pues como se ha explicado a lo largo de este informe una vez realizada la aportación de los bienes a NEMASA, se deberá aprobar un precio privado, para lo cual la empresa deberá fijar los costes en función de las siguientes premisas :

- Demanda de mercado
- Costes de mantenimiento , explotación.
- Valor actualizado de los costes financieros ( intereses y amortización )

Todo lo cual permitirá fijar un precio individualizados por tipologías de plaza, y ajustado al mercado.

En la información aportada por el servicio de Contratación y Patrimonio, de acuerdo con el número de plazas anteriormente “alquiladas“, se ha estimado la media de plazas alquiladas al mes de 668.

El inmovilizado (plaza de aparcamiento) fue adquirido en el ejercicio 2009, pero consta entrega formal del mismo al Ayuntamiento en el ejercicio 2010 (21 de enero).

- Precio de adquisición: 14.337.249,10 €
- Amortización anual: 286.744,98 €
- Plazo de amortización (años): 50

A efectos de objetivizar el dato de la repercusión o no en el mercado de la oferta de plazas de aparcamiento realizada por la empresa pública , se solicitó al departamento de Gestión Tributaria el número de plazas de garajes que existe en el municipio de Mislata. En informe, de 30 de septiembre de 2011, se aporta el número de plazas aproximado de la población que asciende a 16.000. El número de plazas de aparcamiento disponibles del Ayuntamiento para explotar su utilización asciende a 1.425, un 8.9% respecto a la totalidad de plazas de aparcamiento de la población. El dato se pone en conocimiento para valorar la incidencia de la explotación de las plazas respecto al mercado.

-----