



Rivas Vaciamadrid

## Acta de la sesión Consejo de Administración 9 de Febrero de 2015

### **ASISTENTES**

#### **PRESIDENTE:**

Pedro del Cura Sánchez

#### **CONSEJEROS:**

Ana María del Carmen Reboiro Muñoz  
Pilar Baratech Ramírez  
María Paz Parrilla Tudela  
Mónica Carazo Gómez  
José Carlos Querencias García  
María Luisa Zabala Herrero

#### **SECRETARIA:**

Silvia Gómez Merino

#### **CONSEJEROS DE CIUDAD:**

José María Chuvieco Ludeña  
Ángel Fernandez Gómez  
Ricardo del Barrio Jorge- NO ASISTE

#### **ASESORA:**

Teresa de Jesús Hermida Martín- NO ASISTE

En Rivas Vaciamadrid, siendo las diez horas y veinte minutos del día 9 de Febrero de 2015, reuniendo el quórum suficiente, se inicia, en primera convocatoria, la reunión del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., sala de Juntas de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A. (Avda. José Hierro, 36, Edificio Atrio), asistiendo las personas reseñadas al margen, con objeto de tratar el siguiente

### **ORDEN DEL DÍA**

- 1. Aprobación, si procede, de la comercialización de los locales comerciales actualmente en régimen de arrendamiento.**

En fecha tres de noviembre, los comerciantes del barrio de la Luna, tras haber realizado una reunión previa, solicitan por escrito en las dependencias de la

Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas una negociación con objeto de negociar las condiciones de compra de los locales comerciales, ofreciendo un precio de 600 €/m<sup>2</sup>, y la posibilidad que la EMV medie con alguna entidad bancaria.

Así mismo, el día 28 de octubre, la EMV recibió otra propuesta de compra de local, siendo éste uno de nuestros locales sito en la calle nuevo mundo, 11, en la parcela 18.1A3. En este caso la oferta que el arrendatario hace por el local es de 125.000€, por un local de 127,12m<sup>2</sup>, ofertando por tanto el m<sup>2</sup> a 983,32€.

En esta misma línea, con fecha 24 de noviembre, se recibió otra solicitud de compra de local sito en Avenida Frida Kalho, parcela 8.1.A local nº 4, por un precio de 90.000 €, teniendo una superficie de 98,89 €/m<sup>2</sup>, lo que supone 910,10 €/m<sup>2</sup>.

En primer lugar, la Empresa Municipal de la Vivienda ha comenzado a realizar las gestiones necesarias con varias entidades financieras para facilitar la compra de dichos locales a sus actuales inquilinos, de tal forma que ofrecerían a los clientes finalistas unas condiciones de financiación que encajen dentro de las necesidades actuales de los comerciantes, y que les permita un desahogo en sus balances, tal y como reclaman. Todo ello, sin perjuicio de que las entidades financieras citadas realizarán un estudio personalizado a cada cliente finalista para verificar si entra dentro de los límites de riesgos que poseen.

E.M.V. Rivas Vaciamadrid, S.A.  
A-83846139





## Rivas Vaciamadrid

Según el informe de mercado de los locales comerciales de Rivas Vaciamadrid, el cuál valora la oferta actual de locales comerciales que hay actualmente en régimen de venta en Rivas Vaciamadrid, teniendo en cuenta que deben ser locales sin ningún tipo de reforma ni acondicionamiento, es decir "locales en bruto", que fue como la EMV los entrego a los comerciantes en su día, aunque también cuenta con un estudio de locales ya acondicionados, en los cuales se ha realizado una estimación de traspaso dependiendo del equipamiento que cada uno de ellos posee, y por último, se han tenido en consideración también locales que aun no se han construido, obteniendo por tanto un amplio abanico de la oferta de locales en la zona, considerando siempre locales en zonas transitadas, buscando similitudes tanto sociológicas como de tamaño con los locales solicitantes de la negociación.

Tras dicha demanda vecinal, y para dar una solución a aquellos vecinos que para continuar con su negocio, ya consolidado, quieren adquirir en régimen de compraventa los locales comerciales que actualmente ocupan y la creación de una nueva fuente de ingreso, se ve necesario realizar una propuesta a dicha solicitud.

Derivado del estudio de mercado, se observa que la solicitud realizada por los vecinos no se encuentra acorde al mercado actual.

Al tratarse de patrimonio de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, que a su vez ésta es una empresa pública con capital íntegramente del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, es menester realizar un estudio previo y una oferta adecuada para satisfacer la demanda de unos vecinos cuyos negocios aportan un enriquecimiento económico y un empleo en el propio municipio, y a su vez no suponga una merma del patrimonio que esta sociedad ostenta.

Por todo lo anteriormente expuesto, se estima que el precio que conseguiría dicho equilibrio, teniendo en cuenta que los vecinos actuales disponen de ciertas prerrogativas al disponer de un contrato de arrendamiento de dichos locales, sería de una oferta que en función del tipo de local, el tamaño, su ubicación y características concretas, todos ellos parámetros objetivos, oscile entre 900 y 1.100€/m<sup>2</sup>, todo ello aumentando el 400 euros la solicitud de las ofertas presentadas por los actuales inquilinos del barrio de la Luna.

Además de todo lo anterior, en fecha 29/12/2014 se llevó a consejo de administración la propuesta de comercialización de los locales, que tras un debate se propuso traer de nuevo a este consejo una vez se dispongan de los datos que se solicitaron en el mismo.

Para ello, se ha realizado un nuevo informe, donde se exponen los datos requeridos.

El Consejo de Administración **por mayoría de seis (6) votos a favor**, emitidos por, D. Pedro del Cura Sánchez, Dña. Ana María Del Carmen Reboiro Muñoz, Dña. María Paz Parrilla Tudela, D. José Carlos Querencias García, Dña. Pilar Baratech Ramírez, y Dña. María Luisa Zabala Herrero; **un (1) votos en contra** emitidos por Dña. Mónica Carazo Gómez, y **ninguna abstención, ACUERDA:**

E.M.V. Rivas Vaciamadrid, S.A.

A.33846139





Rivas Vaciamadrid

- 1º .**APROBAR** la comercialización de los locales comerciales actualmente en régimen de arrendamiento a un precio que oscila entre 900 €/m2 y 1.100 € el metro cuadrado.
- 2º .**FACULTAR** expresamente, a la Sra. Consejera Delegada de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., para realizar cuantos trámites sean necesarios para la ejecución de dicho acuerdo en sus más amplios términos, así como a autorizar cuantas modificaciones sean necesarias.

## 2. Aprobación, si procede del Plan de Activación y Dinamización de las plazas de aparcamiento pertenecientes al I Plan de Aparcamiento.

La empresa municipal de la vivienda de Rivas Vaciamadrid ha promovido la creación de un plan de aparcamientos que se compone de cuatro parking, que se planteó como una solución a los problemas derivados de los barrios en cuestión para estacionamiento de los vehículos, ya que se trata de zonas con promociones de viviendas sin plantas de aparcamiento en las mismas, y por tanto, acuciaba la necesidad de crear un equipamiento que paliase dichas circunstancias y así completar la ejecución de dotaciones en dichas zonas.

Actualmente la comercialización de plazas ha disminuido, siendo una de las causas que ha golpeado la venta de plazas de garaje en el municipio de Rivas Vaciamadrid el alto coste de las mismas en un periodo de crisis económica en el que nos encontramos, lo que hace al ciudadano imposible para su adquisición, y que no priorice la compra de plazas de aparcamiento frente a otros bienes.

Se plantea por ello, un impulso a la comercialización de las plazas de aparcamiento que actualmente tiene disponible la EMV, de tal modo que sea más accesible la compra de una plaza de aparcamiento para los vecinos del municipio. Con todo ello, se plantea un descuento en el precio de venta de las plazas de garaje situadas en el I Plan de Aparcamiento, descuento promocional durante un tiempo determinado para así obtener una mejor aceptación y orden de la demanda, y ayudando así a paliar parte del problema de aparcamiento, que no se ha solucionado al estar vacías dichas plazas de aparcamiento.

Al tratarse de patrimonio público, de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, Empresa pública con capital íntegramente del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, es menester realizar como se ha hecho un estudio previo y ajustar una oferta adecuada que satisfaga la demanda de los vecinos y vecinas, y a su vez no suponga en ningún caso una merma del patrimonio que esta sociedad ostenta, aún en la forma de ingreso directo y líquido.

En el caso de la compra de plazas, aunque la oferta es escasísima y como se ha dicho no bajo un aparcamiento con las características de nuestras promociones, se conseguiría un equilibrio entre todos los factores considerando la comercialización de las plazas a un precio de 10.000 € sin discriminar si son de las catalogadas como

E.M.V. Rivas Vaciamadrid. S.A.  
A-83846135





Rivas Vaciamadrid

grandes o pequeñas, consiguiendo el fomento de la adquisición de dichas plazas y que dicho patrimonio sea utilizado por la ciudadanía en las mejores condiciones posibles.

El Consejo de Administración **por mayoría de seis (6) votos a favor**, emitidos por, D. Pedro del Cura Sánchez, Dña. Ana María Del Carmen Reboiro Muñoz, Dña. María Paz Parrilla Tudela, D. José Carlos Querencias García, Dña. Pilar Baratech Ramírez, y Dña. María Luisa Zabala Herrero; **ningún voto en contra**, y **una (1) abstención** emitida por Dña. Mónica Carazo Gómez, **ACUERDA:**

**1º. APROBAR** la comercialización de las plazas de aparcamiento pertenecientes al Plan de Aparcamiento a un precio de 10.000 € durante 3 meses.

**2º. FACULTAR** expresamente, a la Sra. Consejera Delegada de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., para realizar cuantos trámites sean necesarios para la ejecución de dicho acuerdo en sus más amplios términos, así como a autorizar cuantas modificaciones sean necesarias.

### 3. Aprobación, si procede, del protocolo de actuación de Impagos.

En fecha 21/03/2014 se realizó una dación de cuentas del estado de impagos producidos en las fincas propiedad de la EMV contraída por los inquilinos de las promociones de Arrendamiento de la EMV, la cual ha ido aumentando sistemáticamente.

Así mismo, se ha aprobado el Registro Único de viviendas y el Sistema de Renta Social en fecha 21 de diciembre del 2014, donde a su vez se aprobaba el Sistema de Renta Social, el cual es aplicable a las personas y unidades adjudicatarias y a las rentas de arrendamiento de viviendas que conforman la Bolsa de Viviendas en régimen de arrendamiento de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, estableciendo un sistema de bonificaciones para el abono de la renta de arrendamiento para las personas y las unidades familiares y de convivencia con ingresos bajos y moderados a las que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso de inserción social.

El Sistema de Renta Social, ha tenido hasta la fecha 81 solicitudes presentadas, de los cuales 36 aceptaciones con informe de servicios sociales favorables, 16 desfavorables, y el resto se encuentran en tramitación. Con todo ello, desde la Empresa Municipal se está atendiendo las necesidades de aquellas familias que se encuentran en una situación de especial necesidad, y es por esto, que siguen existiendo personas que siguen sin atender a las ofertas que desde la Empresa Municipal y el Ayuntamiento de Rivas, las cuales se realizan a través de todos los canales existentes para ayudarles. En estos casos, es menester actuar de una forma

E.M.V. Rivas Vaciamadrid, S.A.  
A-83846139





Rivas Vaciamadrid

inmediata, ya que con ello se puede observar en gran medida, aquellos inquilinos que tienen la necesidad y aquellos que no.

El Consejo de Administración **por mayoría de seis (6) votos a favor**, emitidos por, D. Pedro del Cura Sánchez, Dña. Ana María Del Carmen Reboiro Muñoz, Dña. María Paz Parrilla Tudela, D. José Carlos Querencias García, Dña. Pilar Baratech Ramírez, y Dña. María Luisa Zabala Herrero; **ningún voto en contra**, y **una (1) abstención** emitida por Dña. Mónica Carazo Gómez, **ACUERDA:**

**1º . APROBAR** el protocolo de actuación de impagos.

**2º . FACULTAR** expresamente, a la Sra. Consejera Delegada de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., para realizar cuantos trámites sean necesarios para la ejecución de dicho acuerdo en sus más amplios términos, así como a autorizar cuantas modificaciones sean necesarias.

**4. Aprobación, si procede, de la utilización de una oficina en el Edificio Atrio al Consejo de Ciudad.**

El Consejo de Ciudad, a través de la Concejalía de Participación Ciudadana, han solicitado un espacio permanente en el Edificio Atrio para desarrollar su actividad de participación ciudadana.

Actualmente existen dos oficinas disponibles en el edificio Atrio, local 1ºA con 152,32 m2, y el local 2ºA-2 con 78,45 m2. Se propone que se les facilite el local 2ºA-2, para que puedan desarrollar su actividad, aunque supeditado a que si se alquila en cualquier momento, se deberán trasladar a otra ubicación.

El Consejo de Administración **por unanimidad con siete (7) votos a favor**, emitidos por, D. Pedro del Cura Sánchez, Dña. Ana María Del Carmen Reboiro Muñoz, Dña. María Paz Parrilla Tudela, D. José Carlos Querencias García, Dña. Pilar Baratech Ramírez, Dña. María Luisa Zabala Herrero y Dña. Mónica Carazo Gómez; **ningún voto en contra**, y **ninguna abstención**, **ACUERDA:**

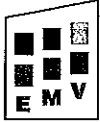
**1º . APROBAR**, la utilización de la oficina referido al Consejo de Ciudad.

**2º . FACULTAR** expresamente, a la Sra. Consejera Delegada de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., para realizar cuantos trámites sean necesarios para la ejecución de dicho acuerdo en sus más amplios términos, así como a autorizar cuantas modificaciones sean necesarias.

**5. Estudio de la situación jurídica de los procedimientos administrativos y tributarios derivados por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (modalidad de Actos Jurídicos**

E.M.V. Rivas Vaciamadrid, S.A.  
A-83846139





Rivas Vaciamadrid

**Documentados) e iniciados por la oficina liquidadora de Distrito. Acciones a tomar.**

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales es un impuesto que grava, en el caso de documentos notariales, las escrituras, actas y testimonios notariales, en el caso de documentos administrativos, las anotaciones preventivas que se practiquen en Registros Públicos y la rehabilitación y transmisión de grandezas y títulos nobiliarios, y en el caso de documentos mercantiles, las letras de cambio y documentos que realicen funciones de giro.

En este caso, son los documentos notariales de Obras Nuevas, Divisiones Horizontales, formalización de Préstamos, etc, de las cuales se practicaron las oportunas autoliquidación en concepto de Actos Jurídicos Documentados, declarándola exenta en virtud del artículo 45.1.B.12 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, el cual, el día 18 de octubre de 2006, fecha del devengo del citado impuesto.

Que las escrituras sobre la que se propone nueva liquidación tenía en su objeto la declaración de obra nueva y división horizontal, prestamos, etc, para la construcción de **edificios en régimen de viviendas de protección oficial**, hecho que se consignó en la citada escritura, como se puede comprobar en el expediente referenciado, el cual se deja designado para su efectiva comprobación, y donde se obtuvo, efectivamente, y antes del transcurso de los tres años a partir de dicha consignación, no solo la Calificación Provisional, sino también la Calificación Definitiva para la construcción de edificios en el citado régimen de viviendas de protección oficial

Así las cosas, en modo alguno esta Entidad puede compartir la motivación esgrimida por la Administración actuante, consistente en considerar que *"la liquidación que se le notifica se basa en ser improcedente la exención alegada, máxime cuando, en anteriores propuestas de liquidación efectuadas por esta misma oficina liquidadora, siguiendo una argumentación en la que, aún mostrando nuestra disconformidad con la misma, la propia administración viene a defender la improcedencia de la exención recogida en las declaraciones de obra nueva en construcción de viviendas de VPPL, ya que, según aquella, "no pueden acogerse a los beneficios del artículo 45.1.B) 12 del RDL ya mencionado, por no quedar estas viviendas equiparadas a las VPO a las que hacen mención y por tanto no poderse hacer extensiva la exención recogida en ellos.*

Previa exposición de la situación procesal de las reclamaciones interpuestas, actualmente tras haber realizado todos los trámites oportunos ante los entes pertinentes, a través del letrado Ramón Casero Barón, es necesaria la situación procesal de los reclamaciones interpuestas y acordar encargar al Letrado la redacción del escrito de interposición de Recurso Contencioso Administrativo ante el Órgano Judicial competente, facultando al Consejero Delegado para la utilización de los poderes otorgados para nombrar procuradores, todo ello para dar cumplimiento a la necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las personas





Rivas Vaciamadrid

jurídicas para entablar acciones judiciales, tal como prescribe el artículo 45.2 d) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Consejo de Administración **por mayoría de seis (6) votos a favor**, emitidos por, D. Pedro del Cura Sánchez, Dña. Ana María Del Carmen Reboiro Muñoz, Dña. María Paz Parrilla Tudela, D. José Carlos Querencias García, Dña. Pilar Baratech Ramírez, y Dña. María Luisa Zabala Herrero; **ningún voto en contra**, y **una (1) abstención** emitida por Dña. Mónica Carazo Gómez, **ACUERDA**:

1º . **APROBAR**, encargar al Letrado Ramón Casero Barón, la redacción del escrito de interposición de Recurso Contencioso Administrativo ante el Órgano Judicial competente.

2º . **FACULTAR** expresamente, a la Sra. Consejera Delegada de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., para realizar cuantos trámites sean necesarios para la ejecución de dicho acuerdo en sus más amplios términos, así como a autorizar cuantas modificaciones sean necesarias.

**6. Dación de cuentas de la tasación de la parcela ZOUP 18 "Capanegra" realizada por los Técnicos Municipales a solicitud de este Consejo de Administración.**

En fecha 21 de octubre de 2014 se aprobó, por el Consejo de Administración, solicitar a los técnicos municipales la tasación de la parcela ZOUP 18 "Capanegra". Habiéndose realizado dicha tasación con fecha 16 de diciembre de 2014, se trae al Consejo de Administración para su conocimiento, cuya valoración ha sido de 15.309.690 €.

**7. Aprobación del acta de sesión.**

El Consejo de Administración, por unanimidad, acuerda:

**ÚNICO.-** Por **UNANIMIDAD, cuatro (7) votos a favor**, emitidos por, D. Pedro del Cura Sánchez, Dña. Ana María Del Carmen Reboiro Muñoz, Dña. María Paz Parrilla Tudela, D. José Carlos Querencias García, Dña. Pilar Baratech Ramírez, Dña. Mónica Carazo Gómez, y Dña. María Luisa Zabala Herrero, y, ningún voto en contra y ninguna abstención, **ACUERDA APROBAR** el acta de la presente sesión.

**8. Aprobación del acta de sesión.**

El Consejo de Administración,

**ÚNICO.-** Por **UNANIMIDAD, cuatro (7) votos a favor**, emitidos por, D. Pedro del Cura Sánchez, Dña. Ana María Del Carmen Reboiro Muñoz, Dña. María Paz Parrilla Tudela, D. José Carlos Querencias García, Dña. Pilar Baratech Ramírez, Dña. Mónica Carazo Gómez, y Dña. María Luisa Zabala Herrero, y, ningún voto en contra y ninguna abstención, **ACUERDA APROBAR** el acta de la presente sesión.

E.M.V. Rivas Vaciamadrid, S.A.

A-83846139





Rivas Vaciamadrid

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las once horas y veinte minutos del día nueve de diciembre de de dos mil catorce, de lo cual, como Secretaria, con el Visto Bueno del Sr. Presidente, certifico

Vº Bº EL PRESIDENTE,

D. PEDRO DEL CURA SÁNCHEZ

LA SECRETARÍA

DÑA. SILVIA GÓMEZ MERINO

E.M.V. Rivas Vaciamadrid, S.A.  
A-83846139

