



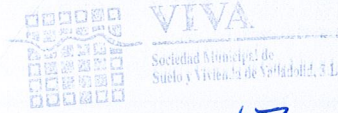
Código: 231  
Ayuntamiento de Valladolid  
Dirección del Área  
de Urbanismo,  
Infraestructura y Vivienda

ENTRADANº:	.....
FECHA:	.....
SALIDANº:	S/138
FECHA:	17 MAR 2017

231

Expediente: 11/16

ASUNTO: Encomienda de  
gestión a VIVA sobre  
actuaciones Polígono 29 de  
Octubre.  
(A.R.L.)



**SOCIEDAD MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA, S.L.**

Fecha

17-3-17

do orden

798

La Junta de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el 22 de febrero de 2017, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente 11/2016 relativo a justificar la necesidad de encomendar a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda S.L. la realización de actuaciones urbanísticas y de diversa índole en el "Polígono 29 de octubre", y atendido que:

1. Como antecedente hay que tener en cuenta que por Decreto número 2823 de la Concejala de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, por delegación del Excmo. Sr. Alcalde, de fecha 7 de marzo de 2013 (publicado en el B.O.P. del día 2 de abril de 2013) se resolvió encomendar por parte del Ayuntamiento de Valladolid a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., la realización de una serie de actuaciones en el Polígono 29 de octubre, que se describen en la parte dispositiva de dicha resolución.

Teniendo en cuenta que el objeto de la presente encomienda ha cambiado al haberse decidido un nuevo planteamiento de rehabilitación y regeneración respecto al anterior, procede dejar sin efecto aquella resolución.

2. Consta en el expediente Memoria de la Dirección del Área de Urbanismo de fecha 29 de diciembre de 2016 ( folios 33 a 81, ambos inclusive) sobre la necesidad de encomendar a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda S.L.(Medio Propio), en adelante VIVA, la realización de actuaciones urbanísticas y de diversa índole en el "Polígono 29 de octubre", al objeto de conseguir una mayor garantía y eficacia en la ejecución de las mismas y en la actuación administrativa, dada la dilatada y acreditada experiencia de aquella.

3. El objeto del proyecto es mejorar la calidad de vida de los habitantes del Barrio a través de las intervenciones en las edificaciones y en el entorno urbano y concienciar a los residentes del deber de mantener los inmuebles, las zonas comunes y el entorno, en adecuadas condiciones de conservación mediante medidas complementarias en el ámbito social, económico y ambiental.



4. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda Valladolid, S.L., de capital íntegramente municipal se ha constituido como medio propio o servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid mediante acuerdo del Pleno, reunido en Junta General de Accionistas el día 8 de junio de 2016. Dicho acuerdo ha sido elevado a escritura pública otorgada ante Notario el día 1 de julio de 2016.

5. La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid en sesión celebrada el día 9 de agosto de 2016 acordó aprobar las tarifas aplicables a las encomiendas o encargos que se efectúen a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda (VIVA) en su condición de medio propio y servicio técnico instrumental del Ayuntamiento de Valladolid.

6. La realización de las actuaciones de Regeneración y Revitalización del Barrio "29 de octubre" puede ser realizada por el propio Ayuntamiento o encomendada a otros órganos o entidades de la misma o de distinta Administración, como en este caso su Sociedad Municipal, al amparo de los artículos 26 y 4.1 n) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, atendido que VIVA tiene la condición de medio propio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de Valladolid.

7. En la actualidad, los medios de que dispone el Ayuntamiento no son suficientes para la realización de estas actuaciones, considerando conveniente utilizar la figura de la Encomienda de Gestión a su servicio técnico y medio propio, VIVA, para su desempeño, sin promover la concurrencia a través de otros procedimientos y formas de adjudicación previstos en la normativa de contratación, al disponer esta Sociedad de los medios y recursos técnicos, económicos, materiales y humanos adecuados para la prestación del citado servicio.

Con la Encomienda de Gestión a VIVA, el Ayuntamiento quiere garantizar que la ejecución y control de las actuaciones de regeneración del Barrio 29 de octubre se realizan con la máxima calidad y fundamentándose en los principios de legalidad, economía, eficacia y eficiencia, objetividad, transparencia, integridad, neutralidad y austeridad, servicio a la ciudadanía y a los intereses generales.

Queda reflejado en el apartado C.10 (folios...)del documento justificativo del objeto de la presente encomienda que VIVA dispone de los medios humanos, materiales y técnicos adecuados para ejecutar, al menos, la mayor parte significativa de las prestaciones objeto de la encomienda por sí misma, con indicación de los trabajos que se van a asumir con sus propios medios y los que se propone contratar con terceros.

La cuantificación económica viene determinada por las tarifas aprobadas (apartado D.11 (Régimen Económico) de la Memoria) que se une como Anexo III a la documentación.(folios 72 a 80, ambos inclusive)



## 8.- FASES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

La rehabilitación se plantea realizarla en tres fases, con un plazo de cuatro años, a partir del inicio de las obras.

La **FASE I** incluye las siguientes actuaciones:

- Modificación del Plan General.
- Declaración de Área de Regeneración Urbana
- Declaración de Área de Tanteo y Retracto
- Gestión de solicitudes de ayuda a la financiación del Programa y subvenciones por parte del Ministerio de Fomento y Junta de Castilla y León
- Gestión de solicitud de ayudas a la financiación del Programa a través de programas de la comisión europea (Horizonte 2020, LIFE, EDUSI, etc.)
- Rehabilitación de 24 bloques que afectan a 144 viviendas, ubicados en las siguientes calles: Faisán números 1D, 3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15. Albatros 1 y 3. Pavo Real 16. Zorzal 12 y 14. Águila 19 y 21. Gaviota 4. Cigüeña números 28, 30, 34, 36, 39, 41, 43 y 45.
- Reurbanización de los viales anteriormente mencionados y apertura de la calle Zorzal.
- Reforma del colegio para adaptarlo a centro dotacional al servicio del barrio.
- Apertura del espacio libre asociado al colegio convirtiéndolo en una gran plaza, denominada Plaza de la Paloma, abierta al barrio, con vegetación profusa y soluciones de urbanización semipermeables.
- Desarrollo de actividades y talleres sociales
- Gestión de comunidades e información permanente a las mismas del desarrollo del área

El inicio de las obras de esta primera fase está previsto para inicios de 2017, con una duración de 12 meses, teniendo prevista su finalización en diciembre de 2017.

La **FASE II** incluye las siguientes actuaciones

- Rehabilitación de 32 bloques que afectan a 192 viviendas, ubicados en las siguientes calles: Villabáñez números 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 y 22. Pavo Real números 15, 17, 19, 20, 21, y 23. Periquito 2 y 4. Zorzal 16 y 18. Paloma números 1, 3, 5 y 7. Cucullillo 1 y 3. Águila números 14, 16, 18, 20, 23 y 26. Gaviota 2.
- Reurbanización de los viales anteriormente mencionados.



- Desarrollo de actividades y talleres sociales
- Seguimiento de las ayudas a la financiación del Programa y subvenciones por parte del Ministerio de Fomento y Junta de Castilla y León y justificación de las mismas
- Seguimiento de las ayudas a la financiación del Programa que se obtengan a través de programas de la comisión europea (Horizonte 2020, LIFE, EDUSI etc.)
- Gestión de comunidades e información permanente a las mismas del desarrollo del área

El inicio de las obras de esta segunda fase está previsto para enero de 2018 y con una duración de 17 meses, teniendo prevista su finalización en mayo de 2019.

La **FASE III** incluye las siguientes actuaciones:

- Rehabilitación de 39 bloques que afectan a 234 viviendas, ubicados en las siguientes calles: Villabáñez números 19, 21, 23, 25 y 27. Gavilán 2 y 4. Guacamayo 2 y 4. Oropéndola 2 y 4. Garza 2 y 4. Pingüino 2, 4 y 6. Gorrión 2. Halcón 2 y 4. Grulla 2 y 4. Calandria 2 y 4. Milano 1 y 3. Cóndor 1. Marabú 1 y 3. Colibrí 1. Codorniz 1 y 3. Papagayo 2, 4 y 6. Cigüeña números 38, 40, 47, 49 y 51.
- Reurbanización de los viales anteriormente mencionados.
- Desarrollo de actividades y talleres sociales
- Seguimiento de las ayudas a la financiación del Programa y subvenciones por parte del Ministerio de Fomento y Junta de Castilla y León y justificación de las mismas
- Seguimiento de las ayudas a la financiación del Programa que se obtengan a través de programas de la comisión europea (Horizonte 2020, LIFE, etc.)
- Gestión de comunidades e información permanente a las mismas del desarrollo del área

El inicio de las obras de esta tercera fase está previsto para junio de 2019 y con una duración de 18 meses, teniendo prevista su finalización en diciembre de 2020.

## **9.- JUSTIFICACION DE LOS COSTES DE GESTION**

### **PRESUPUESTO ESTIMADO**

La cuantificación económica de la encomienda viene determinada por las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de Valladolid en sesión ordinaria de la



Junta de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2016, para las encomiendas de gestión que se encarguen a VIVA (ver anexo III). Estas tarifas se aplican a los presupuestos previstos para las distintas actuaciones objeto de la encomienda.

El presupuesto de la encomienda a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda distribuido en las cuatro anualidades previstas se divide en dos conceptos:

1. los desarrollos y modificaciones de planeamiento, la redacción de proyectos y los actos preparatorios previos a las licitaciones de obras de rehabilitación y urbanización.
2. la gestión de la tramitación administrativa que incluye tanto la contratación de trabajadores para el plan social incluidos dentro de los costes de personal de VIVA, así como la realización de talleres y actividades coordinadas por estos trabajadores.

Se considera que **la repercusión de los gastos que se encomiendan a VIVA por cada bloque rehabilitado**, incluyendo los de urbanización, plan social y gestión, obtenidos de las tarifas aprobadas, es la siguiente:

• Redacción Proyectos Ejecución:	8.103,85 €
• Dirección de Obra:	2.559,10 €
• Dirección de Ejecución:	2.559,10 €
• Coordinación Seguridad y Salud	767,43 €
• Redacción Proyecto de Urbanización	783,32 €
• Plan social	3.125,00€
• Contratación trabajadores sociales	5.625,00€
• Asesoramiento y apoyo jurídico, legal y fiscal.	1.000,00€
• Gastos de gestión de la Sociedad	4.842,06€

**TOTAL, POR BLOQUE 29.364,86 €**

De acuerdo con dicho desglose a través de terceros se realizaría el encargo de los proyectos de ejecución y dirección de las obras, así como la ejecución de talleres para el plan social, lo que supone dentro de cada bloque un total de 13.787,85€ de un total de 29.364,86€, siendo el porcentaje de 46,93% sobre el total.

En consecuencia, el presupuesto que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda gestionaría, por anualidades, es el siguiente:

**ANUALIDAD 2017** (enero 2017-diciembre 2017), que comprende:

La rehabilitación y urbanización de 23 bloques residenciales (no se incluye el bloque de la calle Zorzal, 12):

- Redacción Modificación PGOU 12.500,00 €



- Redacción Memoria Programa Declaración ARU 12.500,00 €
- Redacción delimitación Área de Tanteo y Retracto 5.500,00 €
- Gastos por 23 bloques según coste estimado 675.391,78 €

**TOTAL, ANUALIDAD 2017 705.891,78€**

**ANUALIDAD 2018 (enero 2018-diciembre 2018)**

Rehabilitación y urbanización de 24 bloques según coste estimado  
29.364, 86 € x 24 bloques 704.756,64 €

**TOTAL, ANUALIDAD 2018 704.756,64 €**

**ANUALIDAD 2019 (enero 2019-diciembre 2019)**

Rehabilitación y urbanización de 24 bloques según coste estimado  
29.364, 86 € x 24 bloques 704.756,64 €

**TOTAL, ANUALIDAD 2019 704.756,64 €**

**ANUALIDAD 2020 (enero 2020-diciembre 2020)**

Rehabilitación y urbanización de 23 bloques según coste estimado  
29.364, 86 € x 23 bloques 675.391,78 €

**TOTAL, ANUALIDAD 2020 675.391,78€**

**PRESUPUESTO TOTAL 2.790.796,84 €**

No se ha incluido el IVA de la redacción de proyectos y talleres (21%), que asciende a 353.302,76 €

**10.- REGIMEN DE FINANCIACION DE LA ENCOMIENDA Y RETRIBUCION A VIVA**

Los gastos ordinarios previstos, así como los flujos de caja previstos para la Encomienda, se incluirán en el Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación de VIVA, que forma parte del Presupuesto General de la Corporación.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L., solicitará los fondos al Ayuntamiento de Valladolid, quien contará en su presupuesto con los ingresos provenientes de los acuerdos con el Ministerio de Fomento y la Junta de Castilla y León que cofinanciarán la actuación, dotando a través del presupuesto municipal los fondos para las anualidades 2016-2020, periodo estimado de ejecución del proyecto, fondos que una vez recibidos, se utilizarán



para el pago de certificaciones y servicios prestados por las empresas contratadas que ejecutarán el proyecto.

### **Sistema de retribución a VIVA**

VIVA deberá confeccionar una contabilidad donde deberán constar clara y diferenciadamente los costes, ordinarios y extraordinarios, directos e indirectos de la Encomienda.

Al finalizar la Encomienda VIVA realizará una liquidación final al Ayuntamiento de Valladolid.

Dicha liquidación se presentará previo acuerdo del Consejo de Administración de VIVA, adjuntándose copia de todas las facturas imputables a la Encomienda e información de los criterios de imputación de los costes indirectos.

11.- El artículo 407 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que las Administraciones públicas podrán, conforme a la legislación mercantil, constituir sociedades de responsabilidad limitada que tengan por objeto la realización de actividades urbanísticas que no impliquen ejercicio de autoridad, incluidas, entre otras, el ejercicio y la gestión de todas o algunas de las competencias de sus entidades partícipes, de entre las citadas en el artículo 404 y la gestión de actuaciones urbanísticas, tanto aisladas como integradas, pudiendo asumir la condición de urbanizador, la ejecución de la urbanización, así como la promoción y construcción de viviendas de protección oficial.

12.- Conforme al artículo 2 de los Estatutos de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda Valladolid, S.L., ésta tiene por objeto, la gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación de viviendas y edificaciones en el término de Valladolid, que comprenderá, entre otras, el planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos, así como, la promoción y construcción de viviendas, edificios y locales. En el apartado 5 de dicho artículo se establece que VIVA podrá ser objeto de encomiendas y encargos de gestión por parte del Ayuntamiento de Valladolid, al tener la consideración de medio propio y servicio técnico de éste. Por su parte el artículo 5 determina que la propiedad de su capital social corresponde íntegra y exclusivamente al Ayuntamiento de Valladolid.

13.- Considerando lo dispuesto en los artículos 4.1 n) y 24.6 de la Ley de Contratos del Sector Público aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, así como lo regulado en el artículo 86 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

14.- Se han emitido informes por la Asesoría Jurídica y por la Intervención de Fondos Municipales, de fechas 16 de enero y 14 de febrero de 2017, respectivamente.



## LA JUNTA DE GOBIERNO ACUERDA:

**PRIMERO.-** Dejar sin efecto la resolución adoptada mediante Decreto número 2823 de la Concejala de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, por delegación del Excmo. Sr. Alcalde, de fecha 7 de marzo de 2013 (publicado en el B.O.P. del día 2 de abril de 2013) por la cual se resolvió encomendar por parte del Ayuntamiento de Valladolid a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., la realización de una serie de actuaciones en el Polígono 29 de octubre, que se describen en la parte dispositiva de dicha resolución, ya que el objeto de la presente encomienda ha cambiado al haberse decidido un nuevo planteamiento de rehabilitación y regeneración respecto al anterior.

**SEGUNDO-** Encomendar por parte del Ayuntamiento de Valladolid a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda Valladolid, S.L. ( Medio Propio) la realización de las siguientes actuaciones de regeneración y renovación urbana a realizar en el **“Polígono 29 de Octubre”**:

La redacción de los instrumentos de planeamiento y/o gestión urbanística necesarios para la ejecución del Proyecto de Regeneración Urbana del 29 de Octubre, así como los informes técnicos preceptivos para su tramitación.

La redacción de todos los proyectos y pliegos para su posterior contratación.

La coordinación, el control y la supervisión de la totalidad de las obras de urbanización y edificación, así como su dirección y control, que permitan la realización de dichas actuaciones.

La realización de todas aquellas gestiones y actuaciones derivadas del Proyecto de Regeneración y que sean necesarias para la consecución del mismo.

La contratación de personal técnico y social para llevar a cabo las acciones previstas.

La puesta en funcionamiento de talleres para actividades sociales, vinculadas al proyecto de Regeneración

**TERCERO.-** Existe crédito suficiente en la partida presupuestaria 151.2.609 del presupuesto municipal del ejercicio 2017, por importe de 705.891,78 €, para la realización de actuaciones anteriormente descritas para llevar a cabo el nuevo proyecto de rehabilitación y regeneración urbana en el Polígono “29 de Octubre”.





**CUARTO.-** La aprobación respecto a los ejercicios 2018,2019 y 2020, se hace bajo la condición suspensiva de que exista crédito presupuestario en las cantidades suficientes para hacer frente a la realización de las actuaciones correspondientes a las de ejecución de obras previstas para dichos ejercicios.

**QUINTO.-** Se establece el límite máximo de la subcontratación en un 50%, sin perjuicio de que dicho porcentaje pueda incrementarse en función de lo que prevea la legislación que regula dichas encomiendas.

**SEXTO.-** La encomienda de gestión se realizará por el plazo comprendido entre la comunicación de la misma a VIVA y el día del fin de la prestación objeto de la misma, que se estima en cuatro años ( 48 meses) y comprendería desde enero de 2017 a diciembre de 2020. En el supuesto de que finalizase el plazo de duración inicialmente previsto de cuatro anualidades, podrá realizarse, si se cumplen los requisitos correspondientes y persisten las razones que la motivan, una prórroga por un plazo no superior a dos años.

#### **SEPTIMO.-**

#### Crear la **COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DE LA ENCOMIENDA**

**1. Composición.** Se constituirá una Comisión de Seguimiento de la presente Encomienda de Gestión que estará compuesta por:

- El Concejal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Valladolid, que actuará como Presidente de la Comisión.
- La Gerente de VIVA, que actuará como Secretaria de la Comisión.
- El Director del Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, en su calidad de Arquitecto adscrito al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valladolid.
- Un responsable económico para dirigir los trabajos vinculados a la Encomienda de Gestión, en su calidad de Economista adscrito al Departamento de Intervención del Ayuntamiento de Valladolid.
- El Ayuntamiento de Valladolid podrá cambiar a los componentes de la Comisión de Seguimiento asignados a esta Encomienda, comunicándolo formalmente a VIVA.

**2. Funciones.** Las funciones de la Comisión son las siguientes:

- Impulsar y facilitar la ejecución de la encomienda de gestión.
- Interpretar su contenido en aras a garantizar un mejor cumplimiento.
- El seguimiento y control permanente de la Encomienda de Gestión.



- La comprobación de si la contratación de VIVA en relación con la presente Encomienda se ha desarrollado de conformidad con las normas y disposiciones que le son de aplicación.
- La revisión del Informe redactado por VIVA en cada anualidad.
- La revisión del informe final de la Intervención municipal.
- Proponer al órgano municipal competente las modificaciones que estime adecuadas en la encomienda de gestión para la mejor consecución de las actuaciones contempladas en la misma.

**OCTAVO .-**

Al documento en el que se formalice la encomienda se dará la misma publicidad que a los contratos.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

Valladolid, 13 de marzo de 2017

EL SECRETARIO GENERAL  
PD. EL JEFE DE LA SECRETARÍA EJECUTIVA



Jose Manuel García Sobrino