

RESOLUCIÓN NÚM.: 101R/2025**València, a la firma electrónica del documento**

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GERENTE DE LA FUNDACIÓN DE LA COMUNITAT VALENCIANA PARA LA PROMOCIÓN ESTRATÉGICA, EL DESARROLLO Y LA INNOVACIÓN URBANA, VALENCIA INNOVATION CAPITAL (VIC), POR LA QUE SE ACUERDA RESOLVER LOS CONTRATOS SUSCRITOS DE CUENTA PARTICÍPE Y LIQUIDAR ANTICIPADAMENTE POR LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS.

David Rosa Máñez, director Gerente de la **FUNDACIÓN DE LA COMUNITAT VALENCIANA PARA LA PROMOCIÓN ESTRATÉGICA, EL DESARROLLO Y LA INNOVACIÓN URBANA**, en ejercicio de los poderes delegados en la Sesión Extraordinaria de Patronato celebrada el 6 de febrero de 2025 y elevados a escritura pública el 18 de febrero de 2025 ante el notario D. Fernando Corbí Coloma (número de protocolo trescientos cuarenta y nueve);

EXPONE

PRIMERO. – Entre el **27 de febrero y el 9 de junio de 2023**, se formalizaron diversos contratos de cuentas en participación donde, en su cláusula tercera se contempla lo siguiente:

“Se contempla, sin embargo, la posibilidad de liquidación anticipada del contrato en los siguientes dos escenarios:

- ***Por decisión unilateral del GESTOR: En ese caso, al CUENTAPARTÍCIPE le corresponderá recibir un pago final que determine, para su inversión, una rentabilidad del CINCO POR CIENTO anual después de impuestos, calculada en Tasa Interna de Retorno.***
- ***Por decisión unilateral del CUENTAPARTÍCIPE. En este caso, al CUENTAPARTÍCIPE le corresponderá percibir el importe determinado por diferencia entre la cantidad invertida y el sumatorio de las liquidaciones (antes de impuestos) recibidas hasta ese momento de resultados del presente contrato y menos el DOS por ciento (2%) del importe final a pagar, en concepto de gastos de gestión. El GESTOR contará con un plazo de NOVENTA días naturales para realizar el pago.”***

SEGUNDO. – En fecha **12 de diciembre de 2023** se remitió a la Fundación el Informe de Auditoría de Cuentas emitido por la Intervención General del Ayuntamiento de Valencia, a través del Servicio de Auditoría Integral, donde se señaló:

“(…) La Fundación ha instalado una planta fotovoltaica para el autoconsumo de electricidad en el edificio “Las Naves” cuyo coste ha ascendido a 84.320 euros, que se ha financiado en 19.820 euros, mediante recursos propios y en 64.500 euros, a través de aportaciones de particulares instrumentadas en contratos de cuentas de participación con una duración de 20 años.

Las cuentas de participación dan derecho a los particulares a recibir anualmente la parte alícuota de los resultados del proyecto, destinándose dichos resultados en primer lugar a la amortización de la aportación inicial, y, una vez concluida ésta, a generar rendimientos de capital mobiliario.

Nos encontramos, por tanto, ante una **operación de crédito a largo plazo que no ha sido autorizada previamente por el Ayuntamiento de València e informada por la Intervención Municipal**, incumpléndose lo preceptuado al respecto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL). Por otra parte, **no existe un estudio que garantice que cumple el principio de prudencia financiera**, exigido por el artículo 48 bis del TRLRHL, como **tampoco consta que la Fundación haya realizado un análisis que garantice el principio de eficiencia en el uso de los recursos, en el que se acredite que esta operación de financiación sea la más ventajosa para la Entidad**.

Adicionalmente, cabe señalar que aunque la **duración de los contratos de participación es de 20 años**, la Fundación sólo dispone de la cesión del edificio de "Las Naves" por un período de cuatro años, prorrogable por otros cuatro, situación que podría dar lugar a la **rescisión contractual con unas condiciones muy favorables para los particulares "recibir un pago que determine para su inversión una rentabilidad del cinco por ciento anual después de impuestos, calculada en tasa interna de retorno"**, que no están en consonancia con el principio de prudencia financiera.

Finalmente, entre los cuenta-partícipes se encuentran **diversos trabajadores de la Fundación**, hecho que puede dar lugar a un **conflicto de intereses** en la gestión y liquidación de las cuotas anuales."

TERCERO. – En fecha **4 de febrero de 2025** se remitió a la Fundación el borrador del informe de recomendaciones de control interno e informe adicional al de auditoría de cuentas de la Fundación Las Naves, correspondiente al ejercicio 2023, a los efectos de que por su parte puedan formularse alegaciones durante el plazo improrrogable de quince días hábiles.

Este borrador de informe reitera lo ya señalado en el informe definitivo de auditoría de cuentas respecto a los contratos de cuentas en participación para la explotación de la instalación fotovoltaica de autoconsumo, añadiendo las siguientes Recomendaciones:

- La Fundación debe regularizar esta operación de financiación para garantizar el cumplimiento de la normativa. La Entidad debería haber obtenido la autorización previa del Ayuntamiento de València, conforme al artículo 54 del TRLRHL.
- Es necesario realizar un estudio exhaustivo que garantice el cumplimiento del principio de prudencia financiera, asegurándose de que esta financiación es la opción más ventajosa y sostenible para la Entidad a largo plazo. Este análisis debe incluir una evaluación de riesgos, considerando tanto la duración limitada de la cesión del inmueble como los términos de los contratos de participación.
- Finalmente, se debe implementar un mecanismo de control que evite cualquier conflicto de intereses entre los trabajadores de la Fundación que son también cuenta-partícipes.

CUARTO. – En fecha **7 de marzo de 2025**, a petición de la gerencia de esta Fundación, por parte de Vicent Tomás Pellicer, colegiado 9656, del colegio de economistas de Valencia, se emitió Informe sobre el marco jurídico-mercantil de colaboración del modelo de cuenta partícipes frente a otras fuentes de financiación externa y la valoración económica respecto de la liquidación anticipada para el caso de que se adopte por decisión unilateral de la "FUNDACION DE LA

COMUNITAT VALENCIANA PARA LA PROMOCIÓN ESTRATÉGICA, EL DESARROLLO Y LA INNOVACIÓN URBANA (LA FUNDACION)"; en el citado informe, entre otras cuestiones, se expone:

“(...) nuestros cálculos reflejados en el Anexo II del presente informe, teniendo en cuenta el periodo de liquidación, los flujos de efectivo aportados por los inversores en el momento del desembolso, enero del año 2023, y el flujo de efectivo recibido por la restitución del capital inicial aportado más una tasa de rendimiento neta del 5% en febrero del año 2025, el importe a abonar al total de los inversores CUENTA PARTÍCIPIES será de 64.500 euros en concepto de devolución de capital y 7.188 euros en concepto de intereses determinados a una tasa de retorno del 5% anual. Además la FUNDACIÓN LAS NAVES debe hacerse cargo del ingreso a las Administraciones Tributarias de 645 euros por el ITP en la modalidad de O.S. y el ingreso por el IRPF correspondiente a las retenciones practicadas del 19% sobre el rendimiento bruto obtenido por cada uno de los CUENTA PARTÍCIPIES cuyo importe asciende a 1.686 euros, en definitiva el coste a asumir por la liquidación anticipada a los CUENTA PARTÍCIPIES vendrá determinado por los intereses más la fiscalidad a cargo de la FUNDACIÓN, cuyo importe asciende a 9.519 euros, cabe indicar que la rentabilidad bruta obtenida por los CUENTA PARTÍCIPIES en el periodo de inversión finalmente ha sido del 6,56%.”

QUINTO. – En fecha **15 de mayo de 2025**, se emitió informe jurídico sobre los contratos de cuentas en participación para la explotación de una instalación fotovoltaica de autoconsumo por parte de la Fundación Las Naves, por parte del despacho DULA AUDITORES, el cual concluye que:

“(...) Tal y como hemos indicado anteriormente, a efectos de la LCSP la Fundación Las Naves tiene la consideración de Poder Adjudicador no Administración Pública (PANAP) (art. 3 de la LCSP). Los contratos que celebre tienen la consideración de privados y se rigen en cuanto a su preparación y adjudicación por lo dispuesto en el Título I del Libro Tercero de la LCSP (art 26 de la LCSP).

Como contratos sujetos a la LCSP, el expediente debe incorporar una memoria justificativa de las necesidades a satisfacer y de la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas. Además, toda la contratación pública debe velar por la eficiencia del gasto público. Para ello, el expediente debería incorporar un informe que justifique que el retorno de la inversión estimado, esto es, la rentabilidad a abonar a los inversores particulares es conforme al mercado.

De la documentación analizada se puede afirmar que los contratos de cuentas en participación para la explotación de una instalación fotovoltaica de autoconsumo suscritos por las Naves han sido adjudicados al margen de lo establecido en la LCSP, esto es, no se han adjudicado a través de procedimientos que garanticen la publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores.”

Continúa señalando el informe:

“(...) 4.5 DE LA TRAMITACIÓN DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO

Una vez amortizada la inversión por parte de la Fundación, la remuneración abonada anualmente a los cuentapartícipes tiene la consideración de rendimientos del capital mobiliario, mientras que, para la Fundación, esos pagos son gastos financieros, equivalentes al pago de intereses.

Como se ha expuesto a lo largo de este informe, por las características definitorias de los contratos analizados, éstos tienen la consideración de operaciones de crédito a largo plazo, dado que la Fundación a través de los mismos está financiando el coste de la Instalación. Por tanto, **estamos ante una operación de crédito a largo plazo la cual, de conformidad con el artículo 54 de la LRHL, precisa de autorización del Pleno del Ayuntamiento de Valencia e informe de la Intervención, sin que haya constancia que la Fundación disponga de las mismas.**”

El informe concluye lo siguiente:

“1. No consta en la documentación analizada informe del órgano de contratación que justifique, en base a criterios de eficiencia del gasto público, que la mejor opción de la Fundación para financiar el coste de la instalación sea a través de contratos de cuentas en participación, ni tampoco informe que justifique que el retorno de la inversión estimado, esto es, la rentabilidad a abonar a los inversores particulares es conforme al mercado.

2. Los contratos de cuentas en participación para la explotación de una instalación fotovoltaica de autoconsumo son contratos categorizados, a efectos de la LCSP, como contratos de servicios financieros sujetos a la misma de carácter privado.

3. Siendo contratos sujetos a la LCSP, de conformidad con el artículo 26.3 de la LCSP, se rigen en cuanto a su preparación y adjudicación, por la LCSP.

4. Los contratos celebrados por los poderes adjudicadores serán inválidos cuando lo sea alguno de sus actos preparatorios o del procedimiento de adjudicación. A los exclusivos efectos de la LCSP, tienen la consideración de actos administrativos los actos preparatorios y de los actos de adjudicación de los contratos de las entidades del sector público que no sean Administraciones Públicas y, por tanto, de la Fundación Las Naves.

La revisión de oficio de los actos preparatorios y de los actos de adjudicación se efectuará de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El procedimiento de revisión de oficio prevé la determinación de una indemnización

5. Asimismo, y de conformidad con lo pactado en los contratos de cuentas en participación, se prevé la posibilidad de liquidación anticipada de los contratos por decisión unilateral de la Fundación, abonando al cuentapartícipe una rentabilidad del 5% anual después de impuestos, calculada en Tasa Interna de Retorno.

(...) A la vista de las conclusiones expuestas se recomienda a la Fundación valorar el coste de cada una de las posibles vías a seguir para la extinción de los contratos:

- Opción 1: Revisión de oficio. En esta vía, se debe tener en cuenta que la duración de este procedimiento suele ser larga (entre 6 meses y 1 año) y el tipo de interés legal del dinero que procedería abonar hasta la declaración de nulidad (actualmente 3,25%). En consecuencia, se podría alargar la situación actual durante aproximadamente un año más con el consiguiente coste del interés de ese periodo adicional.
- Opción 2: Resolución contractual. Esta alternativa permite liquidar de forma anticipada los contratos por decisión unilateral de la Fundación, abonando al cuentapartícipe una rentabilidad del 5% anual después de impuestos, calculada en Tasa Interna de Retorno.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. El artículo 3 de sus Estatutos señala que la Fundación se rige por los Estatutos y normas que en interpretación y desarrollo de los mismos establezca el Patronato y, en todo caso, por las disposiciones legales vigentes.

II. Normativa de Fundaciones;

- Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones.
- Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.
- Ley 8/1998, de 9 de diciembre, de Fundaciones de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 68/2011, de 27 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Fundaciones de la Comunitat Valenciana.

III. Normativa régimen local y administrativa, Código de Comercio y Código Civil;

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- En todo lo no previsto en los contratos suscritos entre la entidad y la cuenta partícipe se estará a lo dispuesto en el Libro IV (artículos 1088 y siguientes) del Código Civil, así como en cualquier otra disposición que le sea de aplicación en el Ordenamiento Jurídico español.
- Es una figura de cuenta en participación regulada por el art. 239 y ss. del Código de Comercio.

En el presente caso, se pretende resolver los contratos por decisión unilateral de la Fundación, tal y como se prevé en la cláusula tercera del contrato suscrito con cada uno de los cuotapartícipes.

La Fundación VIC es una fundación del sector público autonómico, sujeta al control público, al principio de legalidad y a los principios de buena administración.

Esto significa que, aunque actúa bajo el Derecho privado, debe observar garantías básicas propias del Derecho público, como:

- Transparencia
- Motivación de los actos

IV. Normativa financiera y Régimen contable;

- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL).
- Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos y el modelo de plan de actuación de las entidades sin fines lucrativos.

V. Legislación sobre contratación

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

- La Fundación tiene la condición de Poder Adjudicador no Administración Pública (PANAP). En consecuencia, los contratos que celebre tienen la consideración de contratos privados (art. 26.1.b) de la LCSP). Se rigen por lo dispuesto en el Título I del Libro Tercero de la LCSP en cuanto a su preparación y adjudicación. En cuanto a sus efectos y extinción le son de aplicación las normas de derecho privado, salvo determinados aspectos que se rigen por la LCSP (ver art. 26.3 de la LCSP).

VI. Legislación sobre transparencia;

- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.
- Ley 1/2022, de 13 de abril, de la Generalitat, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana.

Por todo lo anteriormente expuesto,

RESUELVO

PRIMERO. – Resolver anticipadamente los contratos de cuentas en participación suscritos con los particulares inversores en el proyecto de instalación fotovoltaica en el edificio de Las Naves, al amparo de la cláusula tercera del contrato (*“por decisión unilateral del gestor”*), conforme a lo previsto en el artículo 239 y siguientes del Código de Comercio y el artículo 1089 y ss. del Código Civil.

SEGUNDO. – Aprobar la liquidación de las aportaciones realizadas por los cuentapartícipes, por un importe total de **64.500 euros** en concepto de devolución de capital, más **8.359,00 euros** en concepto de intereses, calculados a una Tasa Interna de Retorno del 5% anual neta de impuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

PARTICIPANTE	CONTRATO	EUROS / €
AGG	LAS VAVES BRILLEN 001	1.129,60
ALM	LAS VAVES BRILLEN 066	225,95
ALM	LAS VAVES BRILLEN 054	677,76
ACT	LAS VAVES BRILLEN 084	564,80
ADS	LAS VAVES BRILLEN 042	1.129,60
AHG	LAS VAVES BRILLEN 063	1.129,60
AZF	LAS VAVES BRILLEN 111	1.129,60
BGR	LAS VAVES BRILLEN 119	564,80
CFB	LAS VAVES BRILLEN 050	2.259,20
CSP	LAS VAVES BRILLEN 052	112,96
CSC	LAS VAVES BRILLEN 058	112,96
CP, NL	LAS VAVES BRILLEN 113	564,89
CG	LAS VAVES BRILLEN 098	451,90
DBT	LAS VAVES BRILLEN 035	564,80
DVV	LAS VAVES BRILLEN 101	564,80
DF	LAS VAVES BRILLEN 082	2.259,20
EIB	LAS VAVES BRILLEN 062	2.259,20
ESM	LAS VAVES BRILLEN 051	112,96
EUE	LAS VAVES BRILLEN 006	1.129,60
EPG	LAS VAVES BRILLEN 053	112,96
EMT	LAS VAVES BRILLEN 104	338,88
FAF	LAS VAVES BRILLEN 087	564,80
FRA	LAS VAVES BRILLEN 089	1.129,60
FMP	LAS VAVES BRILLEN 008	112,96

FMHB	LAS VAVES BRILLEN 030	225,95
GE	LAS VAVES BRILLEN 102	1.694,40
HPS	LAS VAVES BRILLEN 080	564,80
HCP	LAS VAVES BRILLEN 079	2.259,20
ICF	LAS VAVES BRILLEN 002	564,80
JBM	LAS VAVES BRILLEN 075	338,88
JCA	LAS VAVES BRILLEN 055	903,68
JRCM	LAS VAVES BRILLEN 092	2.259,20
JRCM	LAS VAVES BRILLEN 106	2.259,20
JABT	LAS VAVES BRILLEN 091	1.129,60
JEDS	LAS VAVES BRILLEN 076	1.129,60
JGF	LAS VAVES BRILLEN 026	282,40
JLEV	LAS VAVES BRILLEN 088	2.259,20
JMNS	LAS VAVES BRILLEN 015	564,80
JPS	LAS VAVES BRILLEN 029	564,80
JTG	LAS VAVES BRILLEN 032	112,96
LAP	LAS VAVES BRILLEN 072	564,80
LB	LAS VAVES BRILLEN 071	112,96
MAP	LAS VAVES BRILLEN 073	564,80
MHT	LAS VAVES BRILLEN 048	564,80
MJMG	LAS VAVES BRILLEN 033	112,96
MJCS	LAS VAVES BRILLEN 064	2.259,20
MJBM	LAS VAVES BRILLEN 081	1.129,60
MPPC	LAS VAVES BRILLEN 036	564,80
MTN	LAS VAVES BRILLEN 047	225,95
MCE	LAS VAVES BRILLEN 059	2.259,20
MSV	LAS VAVES BRILLEN 116	5.648,00
MGP	LAS VAVES BRILLEN 027	282,40
H	LAS VAVES BRILLEN 044	1.355,52
NGL	LAS VAVES BRILLEN 049	112,96
NSV	LAS VAVES BRILLEN 117	5.648,00
NBR	LAS VAVES BRILLEN 110	338,88
PAP	LAS VAVES BRILLEN 107	564,80
PRG	LAS VAVES BRILLEN 031	1.129,60
PAC	LAS VAVES BRILLEN 093	1.129,60
STV	LAS VAVES BRILLEN 078	225,95
SE COOP. V	LAS VAVES BRILLEN 105	112,96
SBM	LAS VAVES BRILLEN 028	1.129,60
TGN	LAS VAVES BRILLEN 086	1.129,60
VPC	LAS VAVES BRILLEN 067	677,76
VPS	LAS VAVES BRILLEN 004	1.129,60
VVV	LAS VAVES BRILLEN 115	5.648,00
XM	LAS VAVES BRILLEN 040	1.355,52
ZEP	LAS VAVES BRILLEN 095	564,80

TERCERO. - Asumir, con cargo a los fondos propios de la Fundación, los gastos derivados de la liquidación anticipada, incluyendo:

- 1.961,00 euros en concepto de ingreso por el IRPF correspondiente a las retenciones practicadas del 19% sobre el rendimiento bruto obtenido por cada uno de los CUENTA PARTICIPES.
- 645 euros en concepto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en la modalidad de O.S.

Por lo que, el coste total asumido por la Fundación derivado de la liquidación anticipada será de **75.465,00 euros**, el cual se desglosa de la siguiente manera:

- 64.500 euros cantidad principal de la inversión.

- 8.359,00 euros (intereses pagados a los cuentapartícipes).
- 1.961,00 euros (IRPF a ingresar).
- 645 euros (ITP).

CUARTO. – Notificar la presente resolución a todos los suscribientes de los contratos de cuenta partícipes mediante notificación individualizada, conforme a lo previsto en la normativa vigente.

QUINTO. – Dar la publicidad que legalmente proceda a la presente resolución.

Contra la presente resolución, que se adopta en ejercicio de las facultades contractuales reconocidas a esta Fundación en virtud de lo previsto en la cláusula tercera del contrato de cuentas en participación, no cabe recurso administrativo, por tener naturaleza privada la relación jurídica.

No obstante, los interesados podrán, en su caso, interponer demanda ante la jurisdicción civil, conforme a lo dispuesto en los artículos 1089 y siguientes del Código Civil y 239 y siguientes del Código de Comercio, en el plazo de un año desde la fecha de notificación de la presente resolución, conforme a lo previsto en el artículo 1968.2 del Código Civil.

Todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro derecho o acción que pudieran considerar procedente.

David Rosa Máñez

Director Gerente de la Fundación de la CV para la Promoción Estratégica, el Desarrollo y la Innovación Urbana