

<b>ÒRGAN</b> JUNTA DE GOVERN LOCAL		
<b>DATA</b> 05/05/2017	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 20

<b>UNITAT</b> 05307 - PROPIETATS IMMOBILIÀRIES II	
<b>EXPEDIENT</b> 3-05307-2017-000004-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1
<b>ASSUMPTE</b> SERVICI DE PATRIMONI. Proposa aprovar els preus que cal aplicar a la regularització de les parcel·les procedents de concessió a les platges de Llevant i la Malva-rosa	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00002-O-00020
-------------------------	---------------------------

“Antecedents de fet

*Primer.* L’Ajuntament de València va adquirir per mitjà de permuta amb l’Estat una parcel·la de terreny de 244.953 m<sup>2</sup>, que amb el pas del temps i com a conseqüència de la regressió del mar va perdre les seues característiques naturals de platja i, en conseqüència, la seua naturalesa de domini públic maritimoterrestre. Esta permuta es va formalitzar en escriptura pública de data 28 de febrer de 1990 davant del notari de València Mariano Arias Llamas.

*Segon.* Sobre esta parcel·la, el Ministeri d’Obres Públiques i Urbanisme va atorgar diverses concessions per a la construcció d’edificis a la Cooperativa de Pescadors La Marina Auxiliante, el Pòsit de Pescadors i alguns particulars, amb destinació, en principi, a la indústria de carenadors i sobre les quals, posteriorment, Costes va autoritzar la construcció de vivendes. Estes concessions, que per aplicació de la Llei de patrimoni de l’Estat de 1964 tenen una duració de 99 anys, es van mantindre després de la permuta en les mateixes condicions en què van ser atorgades i van passar a formar part de la propietat municipal.

*Tercer.* En estos moments, després d’haver transcorregut el termini de vigència de moltes concessions, és procedent regularitzar la situació, bé per mitjà de la venda del sòl als antics concessionaris o a través de la recuperació dels terrenys abandonats d’aquells els titulars dels quals no desitzen regularitzar, per tal de desplegar amb això un procés de recuperació urbana que evite que es produísca un greu perjudici a l’activitat econòmica i d’ocupació del barri i la degradació dels edificis en impedir als seus concessionaris la possibilitat d’adquirir el sòl objecte de concessió i, amb això, la possibilitat de rehabilitar les construccions, la qual cosa pot implicar situacions de deteriorament i exclusió social.

*Quart.* En virtut del que s’ha exposat, per acord de la Junta de Govern Local amb data 4 de març de 2016, es va disposar que el Servei de Patrimoni inicié les actuacions tendents a dur a terme l’alienació de les parcel·les objecte de concessió, qualificades com a patrimonials, als titulars de les concessions o als seus legítims successors, inclosos aquells les concessions dels quals hagen finalitzat, sempre que esta finalització haja tingut lloc amb posterioritat al 18 de novembre de 2005, data en què la Junta de

Govern Local va acordar la no-alienació directa als concessionaris de les parcel·les de propietat municipal objecte de concessió provinents de la permuta amb l'Estat.

*Cinqué.* A estos efectes s'ha sol·licitat a la Secció Tècnica del Servei de Patrimoni la realització d'un informe a fi d'establir un valor genèric del sòl objecte de concessió i susceptible de regularització en la zona de la platja de Llevant - Malva-rosa, emés amb data 23 de febrer de 2017, en què després d'efectuar un consciencios estudi en què s'analitzen els antecedents relatius a l'adquisició dels terrenys per mitjà de la permuta, la situació de les construccions, els valors tinguts en compte amb motiu de les vendes per contigüitat efectuades en la zona corresponent als carrers d'Isabel de Villena, av. dels Tarongers- c/ Mediterrani, passeig o avinguda de Neptú i altres parcel·les transferides a AUMSA, així com l'estudi de valors de sòl cadastrals corresponents al 2016, s'efectua la proposta de valors següent:

#### 'A) VALORS DE MERCAT:

Basant-se en el valor del sòl de referència obtingut de l'estudi de mercat, en repercussió del sòl per m<sup>2</sup> edificable residencial, adoptem com a mòduls bàsics tres valors, partint d'un valor bàsic per al c/ Eugènia Viñes que, per la seua situació en la zona intermèdia, s'ha estimat en 500 €/m<sup>2</sup>t, i que en funció de la localització de les altres dos zones, es deprecia o aprecia un 20 %, atenent a la menor o major proximitat a la primera línia de platja o al Passeig Marítim de València:

Valor bàsic de referència (mitjana) en l'àmbit: 500 €/m<sup>2</sup>t

Coefficients de depreciació/apreciació per situació: 0,80 – 1,20

Així, els mòduls o valors bàsics de repercussió que en principi s'estimen referència adequada al mercat en les distintes zones de valor considerades en funció de la localització són els següents:

Zona de ponent (c/ Drassanes i altres)  $500 \times 0,80 = 400 \text{ €/m}^2\text{t}$

Zona intermèdia (c/ Eugènia Viñes)  $500 \times 1,00 = 500 \text{ €/m}^2\text{t}$

Zona de llevant (c/ Pavia)  $500 \times 1,20 = 600 \text{ €/m}^2\text{t}$

Estos valors bàsics de repercussió per m<sup>2</sup> edificable corresponen al sòl urbanitzat, sense càrregues pendents, d'aplicació a l'edificabilitat que l'ordenació urbanística assigna als terrenys. No obstant això, en la determinació del valor del sòl de les parcel·les interessades se tindran en compte, a més de la seua ubicació i aprofitament, les seues circumstàncies particulars, en funció de les quals s'efectuarà la correcció oportuna del valor bàsic, segons el següent:

- Parcel·les amb façanes de cantonada: en este supòsit es considera aplicar el coeficient A-1 (1,10) definit en la normativa de valoració cadastral, per la qual cosa el valor bàsic es veurà incrementat un 10 %, quan siga procedent, per doble façana de cantonada.

- Parcel·les ocupades per edificis o construccions que no s'ajusten als paràmetres i condicions previstos per l'ordenació vigent: en este cas l'edificació existent es

considera, a l'efecte de la valoració del sòl que ocupa, una càrrega pendent per a poder realitzar l'edificabilitat prevista pel planejament, per la qual cosa es descomptaran del valor del sòl urbanitzat o solar, determinat segons l'anterior, els costos i gastos de demolició de la construcció existent. Per a quantificar el seu import es consideraran en principi les superfícies construïdes que consten en el certificat cadastral dels immobles i un valor de referència en la demolició que, d'acord amb la tipologia i el nombre d'altures predominant en l'àmbit, s'ha estimat per unitari en 50 €/m<sup>2</sup> construït, incloent-hi el cost unitari d'execució material del derrocament, els gastos generals i benefici industrial de la contracta, honoraris tècnics, etc., necessaris per a portar-la a cap.

- Parcel·les ocupades per edificis protegits: l'aprofitament correspon al que ja es troba materialitzat sobre la parcel·la i subjecte a protecció. El valor de repercussió serà en este cas per m<sup>2</sup> de construcció protegida, i objecte d'un estudi detallat en cada cas a fi de determinar els coeficients correctors adequats.

Així doncs, quant a l'establiment d'un valor genèric que se sol·licita, en relació al sòl patrimonial de titularitat municipal en l'àmbit de les platges de Llevant - Malva-rosa, es considera oportú fixar com a valor genèric en l'àmbit interessat, el valor de repercussió del sòl per m<sup>2</sup> edificable residencial de 500,00 €/m<sup>2</sup>, com a valor bàsic de referència, per a la seua aplicació a l'aprofitament (edificabilitat o ús privat) de les parcel·les interessades, amb les correccions que en cada cas siga procedent realitzar en funció de la seua localització i circumstàncies particulars, d'acord amb els criteris exposats.

#### B) VALORS BASATS EN ELS MÒDULS DE VIVENDA PROTEGIDA:

Sense perjuí de l'anterior i amb vista al desenvolupament d'un procés de recuperació urbana que comporte la rehabilitació dels edificis i espais públics i en definitiva, a fi d'incentivar este procés des de la iniciativa publicoprivada, esta Secció Tècnica estima que, en el cas de les construccions que es troben hui dia destinades a vivendes dels concessionaris o dels seus legítims successors, i a fi de conjugar els interessos municipals des del punt de vista de la situació juridicopatrimonial dels terrenys ocupats i de qualsevol altra índole, amb els interessos dels particulars residents en estes vivendes, els seus drets i circumstàncies socials i econòmiques, es considera justificat efectuar, a més, per analogia, l'estudi del valor del sòl que resultaria si es tractara de vivendes protegides, on el valor dels terrenys es troba limitat legalment en un percentatge màxim del preu de venda equivalent al valor en venda de l'immoble, i que en concret, a València, és el 25 %.

Es planteja per tant com a valor de venda el que tindria la promoció de vivenda protegida en règim general, per la qual cosa el mòdul utilitzat per a l'obtenció del preu en venda és el de la zona ATPMS-1, València, el valor de la qual és d'1.819,20 € per m<sup>2</sup> útil de vivenda. Considerant l'ús exclusiu de vivenda en l'edifici i sense tindre en compte un possible aprofitament en subsòl, el valor límit dels terrenys, en repercussió per m<sup>2</sup> edificable o sostre sobre rasant que resulta, ascendix a 341,10 €/m<sup>2</sup> d'acord amb el càlcul següent:

Mòdul vivenda protegida, règim general, València: 1.819,20 €/m<sup>2</sup>u

Relació superfície útil/ superfície construïda: 0,75

Superfície construïda vivenda protegida = superfície sostre edificable

Preu valor en venda:  $1.819,20 \times 0,75 = 1.364,40 \text{ €/m}^2 = 1.364,40 \text{ €/m}^2$

Percentatge límit valor dels terrenys: 25 %

Valor límit dels terrenys (vivenda protegida):  $341,10 \text{ €/m}^2$

Si prenem este valor límit o màxim atribuïble als terrenys en actuacions de vivenda protegida com a referència en l'àmbit, en este cas per a la zona de major valor (c/ Pavia), i utilitzem els mateixos coeficients d'apreciació/depreciació fixats segons la localització en base a l'estudi de mercat realitzat, els valors de repercussió del sòl per  $\text{m}^2$  edificable corresponents a l'ús de vivenda que resultarien en les zones de valor considerades serien els següents:

Zona de ponent (c/ Drassanes i altres)  $341,10 \times 0,80/1,20 = 227,40 \text{ €/m}^2$

Zona intermèdia (c/ Eugènia Viñes)  $341,10 \times 1,00/1,20 = 284,25 \text{ €/m}^2$

Zona de llevant (c/ Pavia)  $341,10 \times 1,20/1,20 = 341,10 \text{ €/m}^2$

Estos valors basats en el límit màxim que haurien d'aconseguir els terrenys en el cas de actuacions protegides (vivendes), es podran aplicar si així ho estima la corporació, si és el cas, a fi de facilitar la regularització del sòl municipal que pugua trobar-se en la situació i circumstàncies socioeconòmiques que així ho justifiquen i amb les condicions jurídiques que es considera convenient establir als afectats. Esta valoració, com a alternativa a la que s'obtidria per aplicació dels valors de mercat, tindrà sempre un caràcter potestatiu i en tot cas, per a determinar el valor del sòl es tindran en compte les característiques particulars de les vivendes que l'ocupen, açò és, les condicions geomètriques de la parcel·la, la construcció existent i la seua compatibilitat amb l'ordenació prevista en el pla, si està subjecta a algun règim de protecció, etc., efectuant-se quan siga procedent les correccions degudes'.

Als anteriors fets s'apliquen els següents:

#### Fonaments de Dret

*Primer.* De conformitat amb l'article 127 de la Llei de patrimoni de l'Estat de 1964, 'Continuaran en la possessió dels seus drets els titulars de concessions o autoritzacions atorgades legalment sobre béns de domini públic, quan estos perden el seu caràcter per incorporar-se al patrimoni de l'Estat. El règim posterior dels drets i obligacions que estes concessions o autoritzacions hagueren creat s'acomodarà a les normes següents:

1. Serà declarada la caducitat d'aquelles en què s'haja complit el termini per al seu gaudi o en les que l'Administració haguera fet reserva expressa de la facultat de lliure rescat sense assenyalament exprés de termini.
2. S'anirà dictant la mateixa caducitat a mesura que vencen els terminis establits en els acords de concessió o en les llicències per a ús dels béns.

3. Durant el terme de la seua existència legal, els drets i obligacions dels beneficiaris es mantindran amb les característiques que els assignaren els terminis de les respectives concessions i autoritzacions. No obstant això, correspondrà a la jurisdicció ordinària conèixer dels litigis que sorgisquen en relació amb els drets i obligacions expressats, d'acord amb les normes que regulen l'enjudiciament de l'Estat.
4. El Ministeri d'Economia i Hisenda podrà acordar l'expropiació dels drets si estimara que el seu manteniment durant el terme de la seua vigència legal perjudica l'ulterior destí dels béns o els fera desmerèixer considerablement en el cas d'acordar la seua alienació.
5. Correspondrà al Ministeri d'Economia i Hisenda l'exigència i compliment dels drets i deures de l'Estat davant dels beneficiaris dels béns incorporats al seu patrimoni, i s'ingressaran en el Tresor els cànon, rendes o qualssevol altres prestacions pecuniàries que s'hagueren imposat per raó de la concessió o autorització atorgada'.

Al seu torn, l'article 128 de l'esmentada llei estableix:

'Sempre que s'acorde l'alienació de béns incorporats al patrimoni de l'Estat, els titulars de drets vigents sobre ells que resulten de concessions atorgades quan els béns eren de domini públic tindran la facultat potestativa d'adquirir-los amb preferència a qualsevol altra personal, excepte en el cas de cessió o adscripció a l'Església o a entitats públiques, d'acord amb el que disposen les seccions 5a i 6a del capítol I del títol II i allò que s'ha preceptuat en l'article 87'.

*Segon.* En termes semblants, l'article 102 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, estableix el següent:

'1. La proposta de desafectació de béns i drets del patrimoni de l'Administració General de l'Estat sobre els quals existisquen autoritzacions o concessions, haurà d'acompanyar-se de l'oportuna memòria justificativa de la conveniència o necessitat de la supressió del caràcter de domini públic del bé i dels termes, condicions i conseqüències d'esta pèrdua sobre la concessió.

2. Si es desafectaren els béns objecte de concessions o autoritzacions, es procedirà a l'extinció d'estes d'acord amb les regles següents:

a) Es declararà la caducitat d'aquelles en què s'haja complit el termini per al seu gaudi o respecte de les quals l'Administració s'haguera reservat la facultat de lliure rescab sense assenyalament de termini.

b) Respecte de les restants, s'anirà dictant la seua caducitat a mesura que vencen els terminis establits en els acords corresponents.

3. Fins que no es procedisca a la seua extinció, es mantindran amb idèntic contingut les relacions jurídiques derivades d'estes autoritzacions i concessions. No obstant això, estes relacions jurídiques passaran a regir-se pel dret privat, i correspondrà a l'orde jurisdiccional civil conèixer dels litigis que sorgisquen en relació amb estes.

4. Quan els béns desafectats pertanguen al patrimoni de l'Administració General de l'Estat, l'òrgan competent per a declarar la caducitat de les relacions jurídiques derivades de les concessions i autoritzacions atorgades quan els béns eren de domini públic serà el ministre d'Hisenda. En este mateix cas, correspondrà a la Direcció General del Patrimoni de l'Estat exigir els drets i complir els deures que es deriven d'estes relacions jurídiques, mentre mantinguen la seua vigència.

5. El Ministeri d'Hisenda podrà acordar l'expropiació dels drets si estimara que el seu manteniment durant el terme de la seua vigència legal perjudica l'ulterior destí dels béns o els fa desmerèixer considerablement a l'efecte de la seua alienació'.

D'una altra part, l'article 138.2 de la llei anteriorment citada i, en relació amb el procediment d'alienació estableix: 'El tipus de la subhasta o el preu de l'alienació directa es fixaran per l'òrgan competent per a l'alienació d'acord amb la taxació aprovada. De la mateixa manera, els plecs que han de regir el concurs determinaran els criteris que hagen de tindre's en compte en l'adjudicació, atenent a les directrius que resulten de les polítiques públiques de l'aplicació del qual es tracte. En tot cas, els plecs faran referència a la situació física, jurídica i registral de la finca'.

*Tercer.* Així mateix, l'article 118 del Reglament de béns de les entitats locals, aprovat per RD 1372/1986, de 13 de juny, disposa que 'serà requisit previ a tota venda o permuta de béns patrimonials la seua valoració tècnica que acredite de manera fefaent el seu preu just'.

*Quart.* Respecte als valors de la vivenda protegida i al càlcul de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples anual IPREM, és d'aplicació el que disposa el Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament de vivendes de protecció pública, i el Decret 191/2013, de 20 de desembre, del Consell, que va modificar determinats preceptes de l'anterior.

Per tot això, i com que el preu de mercat és d'aplicació a les vendes que es tramiten, la Junta de Govern Local pot acordar, si així ho estima convenient, aplicar preus diferents atenent a les circumstàncies dels concessionaris i sempre que es complisquen les condicions que se determinen.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda:

*Primer.* Aprovar, com a mòduls bàsics de valoració adequats al mercat, per a la regularització per mitjà de venda del sòl objecte de concessió en la zona de les platges del Cabanyal – Malva-rosa, a fi de regularitzar el màxim nombre possible de concessions i així atorgar seguretat jurídica, els següents:

- C/ Pavia, mòdul de valor inicial de 600,00 €/m<sup>2</sup>t
- C/ Eugènia Viñes, mòdul de valor inicial de 500,00 €/m<sup>2</sup>t
- C/ Drassanes, mòdul de valor inicial de 400,00 €/m<sup>2</sup>t

Estos valors bàsics es corregiran, al seu torn, en funció de les característiques particulars de cada immoble, distintes tipologies, aprofitaments i situacions:

- Immobile amb façanes de cantonada: en este supòsit, el valor del sòl es veurà incrementat amb l'aplicació del coeficient per doble façana (1,10).

- Edificis no ajustats al planejament futur: en este cas, basant-se en les superfícies construïdes totals que consten en el certificat cadastral, i utilitzant un mòdul de demolició estimat de 50,00 €/m<sup>2</sup>c, s'estimarà un cost de demolició que es descomptarà del valor del sòl inicial.

*Segon.* Els concessionaris interessats a regularitzar la seua situació d'acord amb estos preus de mercat disposaran d'un termini de 6 mesos, a comptar de la publicació d'este acord en la pàgina web municipal i en el eauler d'edictes electrònic. Passat este termini haurà d'efectuar-se nova valoració.

*Tercer.* Amb el mateix objectiu a què es referix el punt primer d'este acord, i també en atenció als ocupants que s'han mantingut en els immobles fent d'estos el seu domicili habitual, a pesar de totes les dificultats que ha suposat el PEPRI del Cabanyal-Canyamelar, aprovar, com a mòduls basats en els valors de vivenda protegida de règim general, per a la regularització per mitjà de venda del sòl objecte de concessió en la zona de les platges del Cabanyal - Malva-rosa, els següents:

Zona de ponent (c/ Drassanes i altres)  $341,10 \times 0,80/1,20 = 227,40 \text{ €/m}^2$

Zona intermèdia (c/ Eugènia Viñes)  $341,10 \times 1,00/1,20 = 284,25 \text{ €/m}^2$

Zona de llevant (c/ Pavia)  $341,10 \times 1,20/1,20 = 341,10 \text{ €/m}^2$

Per a determinar el valor del sòl es tindran en compte les característiques particulars de les vivendes que l'ocupen, açò és, les condicions geomètriques de la parcel·la, la construcció existent i la seua compatibilitat amb l'ordenació prevista en el pla, si està subjecta a cap règim de protecció, etc., i s'efectuaran, quan siga procedent, les degudes correccions.

*Quart.* Els concessionaris interessats a regularitzar la seua situació d'acord amb els preus aplicables a la vivenda protegida, podran optar per això en el termini d'un any a comptar de la publicació d'este acord en la pàgina web municipal i en el tauler d'edictes electrònic, i sempre que complisquen els requisits següents:

1. L'immoble ha de destinar-se a ús exclusiu de vivenda, que constituïska el seu domicili habitual i permanent des de, almenys, un any abans de la publicació d'este acord.

2. Els ingressos anuals de la unitat familiar del sol·licitant no podran excedir 5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples anual (IPREM).

3. No ser titular d'una vivenda protegida en el mateix terme municipal.

4. Compromís formal de no transmetre la vivenda per acte *inter vivos* ni cedir-ne l'ús per cap títol en un termini de deu anys des de la data de formalització de la compravenda, de manera que qualsevol transmissió efectuada que infringisca el que s'ha disposat determinarà de manera automàtica l'aplicació, a la compra del sòl efectuada a l'Administració, del preu de mercat corresponent. Esta prohibició de disposar es farà Constar expressament en l'escriptura de compravenda.

5. En el cas que, amb caràcter excepcional, esta corporació autoritzara la venda de l'immoble abans del transcurs del termini de deu anys, el preu de la vivenda serà fixat per la corporació d'acord amb els preus vigents en eixe moment per a la vivenda protegida en règim general, i la corporació disposarà del dret de tanteig corresponent.

*Quint.* Per als concessionaris les circumstàncies dels qual no els permeten regularitzar-ne la situació per mitjà de la compra del sòl, s'estudiaran cas per cas, i es proposaran solucions com l'arrendament social o qualsevol altra que s'estime procedent, a fi que ningú siga desallotjat.”