



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ACTA DE LA SESIÓN DE LA MESA DE PROGRAMACION PARA LA APERTURA DE LOS SOBRES P: "PROPOSICION JURÍDICO-ECONÓMICA", DEL CONCURSO CONVOCADO PARA LA PROGRAMACIÓN, POR GESTIÓN INDIRECTA, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 1 DEL PEPRI DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA (EXPEDIENTE N.º 3502 266 2007, DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE CENTRO HISTÓRICO).

En las Casas Consistoriales de la ciudad de Valencia, calle Amadeo de Saboya número 11, en la Sala de Comisiones, patio B, segunda planta, se constituye la Mesa de Programación, siendo las diez horas del día 11. de julio de 2012, integrada por las/los Señoras/Señores, que a continuación se relacionan:

Don Jorge Bellver Casaña (Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda), quién actúa como Presidente.

Como Vocales:

Don Manuel Latorre Hernández (Secretario de la Corporación) quién actúa además como Secretario de la Mesa de Programación.

Doña Mercedes Casanova Llorens (Jefa del Servicio de Gestión de Centro Histórico).

Don José Vicente Sánchez Tarazaga (Jefe del Servicio Jurídico)

Don Vicente Pastor Grau (Servicio de Gestión Centro Histórico).

Don Pedro García Rabassa (Secretario de la Corporación), Don Ramón Brull Mandingorra (Interventor General Municipal), y Don Vicente Zaragoza Bolinches (Interventor Municipal), excusan su asistencia.

Todo ello, de conformidad con la Base Particular número XXI, reguladoras del concurso para la selección y adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución 1 del PEPRI del barrio de la Seu-Xerea, aprobadas por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 27 de febrero de 2009.



AJUNTAMENT DE VALENCIA I
SERVICIO GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
Sala de Gestión - Planificación

Siendo acto público, se anuncia el inicio de la sesión de la Mesa de Programación para la apertura de los sobres P "Proposiciones Jurídico-Económicas", presentados por los licitadores.

Asisten representantes de la mercantil "Urbanizadora-Xerea S. L."

Por el Presidente, se declara constituida la Mesa, comenzando el acto haciendo recuento de las proposiciones presentadas y confrontándolas con el certificado expedido por el Secretario de la Mesa el día 4 de julio de 2012.

Se comprueba por el Secretario que se ha presentado una ÚNICA PROPOSICIÓN, siendo esta la presentada por Don Vicente Gascó Aznar, en su calidad de Administrador Único de la mercantil "**URBANIZADORA XEREA S .L.**", el día 3 de septiembre de 2009, a las 12 horas, consistente en un sobre cerrado, en cuyo anverso consta inscrito:

"SOBRE P, CERRADO. Proposición jurídico-económica para tomar parte en el concurso para la programación por gestión indirecta de la Unidad de Ejecución 1 del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea."

Se ofrece a los interesados la posibilidad de comprobar el citado sobre y que se encuentra en las mismas condiciones en las que fue entregado.

A continuación, de conformidad con la Base General 21ª.3, el Presidente manifiesta el resultado de la valoración y puntuación de las Alternativas Técnicas presentadas, siendo que por Resolución U-476, de fecha 18 de junio de 2012, del Teniente de Alcalde, Delegado del área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda, se determinó como Alternativas Técnicas que han superado el umbral mínimo fijado en las "*Bases Particulares reguladoras del Concurso para la selección y adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 1 del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea*", la única presentada, por la mercantil "**URBANIZADORA XEREA S. L.**", puesto que habiéndose fijado como umbral mínimo el de 50 puntos sobre cien posibles, obtuvo una valoración de SETENTA Y DOS PUNTOS.

El Presidente ordena, seguidamente, la apertura del "SOBRE P" que contiene la PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA, para proceder a su calificación.

El Secretario de la Mesa de Programación, procede a la apertura del SOBRE P, único presentado, por la "Urbanizadora Xerea S. L.", del que se extraen:

- Tres copias en soporte papel del ejemplar titulado: "*Sobre P: Proposición Jurídico-Económica para tomar parte en el concurso para la programación por gestión indirecta de la Unidad de Ejecución 1 del PEPRI de la Seu-Xerea*".
- Tres copias en soporte papel del ejemplar titulado: "*Presupuesto Urbanización: Unidad de Ejecución 1 Barrio Seu- Xerea*".



- Dos copias en soporte informático, formato pdf, conteniendo la anterior documentación.

La relación de documentos que figura en el cada uno de los ejemplares es la siguiente:

1. A) Proposición económica-financiera.

A.1- Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación del derecho a la adjudicación de parcela de resultado:

Las superficies y edificabilidades del planeamiento propuesto se recogen en las páginas 26 y 27 de la proposición, distinguiéndose cuatro parcelas con distintas superficies de suelo: Parcela A (84,66 m2s); Parcela B (179,5 m2s); Parcela C (268,34 m2s); Parcela D (570,75 m2s).

A.2- Modalidad de retribución al urbanizador: El Urbanizador opta por la retribución preferente en **terrenos**, no obstante el derecho de los propietarios de retribuir la labor del Agente Urbanizador en metálico.

A.3- Si el concursante propusiese la modalidad de retribución en metálico: Información sobre la posibilidad de optar por la retribución en terrenos, modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción.

El derecho de opción será ejercido por los propietarios notificando al Agente Urbanizador y al Ayuntamiento dicha opción mediante solicitud formalizada en documento público o mediante comparecencia administrativa. Los propietarios tendrán un plazo de DOS MESES desde que reciban la comunicación de aprobación del Programa.

A.4- Magnitudes económicas del Programa, expresadas por metro cuadrado de suelo (x €/m2s) y de techo(x €/m2t). IVA excluido.



Presupuesto de licitación (PL)..... 285.112,10 euros.
 Coste de Proyectos (CP)..... 21.778,33 euros.
 Gastos Gestión Urbanizador (GG)..... 13.702,24 euros.
 Beneficio Empresarial Urbanizador (BE)..... 19.235,56 euros.
 Cargas de Urbanización (CU)..... 339.828,23 euros.
 Precio Suelo a efectos Canje (Vr)..... 542,55 €/m2t.
 Coeficiente Canje (CC)..... 19,55 %.
 Presupuesto Ejecución Material.....239.590 euros.

Establece como Valor de suelo unitario inicial la cantidad de 1.186,78 euros/m2s.

Establece como Valor de repercusión la cantidad de 542,55 euros/m2t.

A) Repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo:

Concepto	Valor	m2 suelo	Repercusión
Cargas Urbanización	339.828,23 €	1178,46 m2s	288,36 €/m2s

B) Repercusión de las cargas de Urbanización por metro cuadrado de techo:

Concepto	Valor	m2 techo	Repercusión
Cargas Urbanización	339.828,23 €	2577,77 m2t	131,83 €/m2t

El aspirante a Urbanizador acompaña a su proposición económico-financiera una tasación del valor del metro cuadrado de suelo inicial de 1186,78 euros/m2s, realizada por la arquitecta doña Mercedes Canals Händler, como Anexo número I.

A.5- Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de suelo (x €/m2s) y de techo(x €/m2t) de las indemnizaciones y demás gastos de urbanización variables, con la advertencia de que serán revisados y fijada su cuantía definitiva como motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Se recoge como gasto variable, la estimación preliminar de costes derivados de *excavaciones arqueológicas* por importe de 453.719 euros, IVA no incluido (Anexo número III). Desglosado en los siguientes conceptos:

Parte técnica arqueológica:	188.061 euros.
Mano de obra:	203.632 euros.
Maquinaria y evacuación	
Tierras:	62.026 euros

TOTAL: 453.719 euros.

Resulta una repercusión por metro cuadrado de suelo de: 385,01 euros/m²s.

Resulta una repercusión por metro cuadrado de techo de: 176,01 euros/m²t.

En cuanto a *las indemnizaciones*, (Anexos II y IV), señala un límite superior y un límite inferior:

1) Límite superior:

Edificio Espada 6:	0 euros.
Transformador Espada 8:	0 euros.
Edificio Espada 12:	174.904,79 euros.
Refugio Espada 22:	59.584,00 euros.

TOTAL: 234.488,79 euros.

2) Límite inferior:

Edificio Espada 6:	0 euros.
Transformador Espada 8:	0 euros.
Edificio Espada 12:	0 euros.
Refugio Espada 22:	59.584,00 euros.

TOTAL: 59.584,00 euros.

Resulta una repercusión por metro cuadrado de suelo de las indemnizaciones de: 198,97 euros/m²s, en el límite superior; y de 50,56 euros/m²suelo, en el límite inferior.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVEI D'INTERPRETACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC
Secció de Gestió i Planificació

Resulta una repercusión por metro cuadrado de techo de las indemnizaciones de: 90,96 euros/m², en el límite superior; y de 23,11 euros/m² techo, en el límite inferior.

1.B) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de actuación, propiedad del Urbanizador o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias del urbanizador, para asegurar la ejecución de los objetivos del programa. En el supuesto de que el aspirante a urbanizador asuma este compromiso, se deberá incluir la siguiente documentación:

B.1- Certificación registral de dominio y cargas de fecha comprometida, como máximo, dentro de los quince días hábiles anteriores a la fecha de presentación de la Proposición Jurídico-Económica.

El concursante aporta notas simples del Registro de la Propiedad y planos catastrales de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución (Anexo VII).

Acompaña, además, fotocopias de las escrituras de aportación de inmuebles a la mercantil "Urbanizadora Xerea S. L." (Anexo VI).

Aporta, también, el compromiso de afectar los inmuebles propiedad de la mercantil con garantía real al cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa con anterioridad a la firma del contrato.

B.3- Identificación gráfica y registral de las fincas a afectar mediante plano catastral.

Aporta la identificación gráfica de las fincas a afectar mediante plano catastral.

1. C) Hoja resumen de los datos económicos relevantes. (Según modelo establecido en la Base Particular XX).

Se ajusta al Modelo de Proposición, no constando la firma original al pie del documento, sino una simple copia.

Presupuesto de licitación (PL):	285.112,10 euros
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	239.590,00 euros.
Coste de Proyectos (C P):	21.778,33 euros
Gastos de Gestión del Urbanizador (GG).	13.702,24 euros
Beneficio Empresarial del Urbanizador (BE9	19.235,56 euros
Cargas de urbanización (CU)	339.828,23 euros



1. **D)** Propuesta de contrato para el desarrollo y ejecución del Programa a suscribir con el Ayuntamiento.

Se presenta una propuesta de contrato para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada, ajustada al modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de septiembre de 2007 y publicado en el BOP N.º 262 de fecha 3-XI-2007. Acompañando como Anexos: I) Copia de las Bases Particulares de Programación; II) Contenido de las Certificaciones de obra; III) Hoja Resumen de los datos económicos relevantes del Programa; Anexo IV) Plan de Obra.

Las certificaciones de obra deberán ajustarse al modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

2.- **Magnitudes económicas del Programa**, diferenciando los siguientes conceptos:

2.1.- **Presupuesto de licitación (PL):** El cálculo de unidades, mediciones y presupuestos se recoge en el Proyecto de Urbanización. Se desglosa en los siguientes conceptos, resultando un PRESUPUESTO DE LICITACION: **285.112,10 EUROS.**

1.- Obras de Urbanización	Importe
Demoliciones	15.487,34
Acondicionamiento del terreno	6.218,32
Firmes y pavimentos	53.370,52
Red de pluviales/residuales	12.364,66
Agua potable	9.552,94
Red de distribución eléctrica, gasificación y comunicaciones	125.575,42
Red de alumbrado público	2.631,29
Gestión de residuos	7.460,47
Control de calidad y ensayos	2.843,19
Seguridad y Salud	4.085,85
Presupuesto de Ejecución Material	239.590,00
Gastos Generales (13%)	31.146,70
Beneficio Industrial (6%)	14.375,40
Presupuesto de Licitación (PL)	285.112,10
IVA (16%)	45.617,94
TOTAL	330.730,04



7

2.2.- Coste de proyectos (CP): Por un total de **21.778,33 euros**, y especificándose de la siguiente forma:

Coste Honorarios Técnicos	Importe
Plan de Reforma Interior	8.500,00
Catálogo	2.500,00
Proyecto de Urbanización	2.500,00
Proyectos instalaciones	833,33
Estudio Seguridad y Salud	606,00
Reparcelación	3.100,00
Estudio Paisaje	1.275,00
Valoración del suelo	2.464,00
TOTAL	21.778,33

2.3.- Gastos de gestión del urbanizador (GG): Por un importe de **13.702,24 euros**.

3.- Gastos de Gestión del urbanizador	Importe
2 % asistencia externa del Ayuntamiento (base general 7ª, apartado 2, subepígrafe 3 in fine)	5.702,24
Gastos de gestión del urbanizador	8.000,00
Total gastos de gestión de urbanizador	13.702,24

2.4.- Beneficio empresarial del urbanizador (BE): Por importe de **19.235,56 euros**.

2.5.- Cargas de urbanización (CU):

El total de cargas de urbanización se fija en **339.828,23 euros**.

La repercusión de las cargas de urbanización por m2 de suelo es de: 288,36 euros/m2s.

La repercusión de las cargas de urbanización por m2 de techo es de: 131,83 euros/m2t.

No se incluyen las indemnizaciones ni otros gastos variables.

2.6.- Coeficiente de canje (CC): Se establece un coeficiente de canje del **19,548** %. Que resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:

- Sobre valor suelo de origen:

$$K_s = C_s / V_s + C_s$$

Donde

K_s = coeficiente de canje

C_s = costes de urbanización m2 de suelo de origen

V_s = valor m2 suelo origen

$$K_s = \frac{288,36636}{1.186,78 + 288,36636} = \frac{288,36636}{1.475,1463} = 19,548$$

- Sobre m2 techo:

$$K_t = C_t / V_t + C_t$$

Donde

K_t = coeficiente de canje

C_t = costes de urbanización m2t

V_t = valor m2t sin urbanizar

$$K_t = \frac{131,830331}{542,5528 + 131,830331} = \frac{131,830331}{674,38} = 19,548$$

De esta forma, el propietario que decline hacer frente a las cargas de urbanización en metálico, lo hará cediendo el **19,548** % de su aprovechamiento subjetivo al Urbanizador.

2.7.- Precio del suelo a efectos de canje (V_r):

Se establece un valor del m2t urbanizado de: **677, 49 euros/m2t urbanizado.**

Se establece un valor de m2t sin urbanizar de: **542, 55 euros/ m2t sin urbanizar.**



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SECCIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO
SECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO

Acompaña como Anexo I: “Informe de Valoración del suelo en el ámbito de la Unidad de Ejecución I”, elaborado por Arquitecto Superior, de fecha 10 de agosto de 2009, del que resulta un VM (Valor de mercado, producto final) = 2.150,00 euros; un Ci = 1.085,51 euros, y un valor residual de suelo aplicando la fórmula $F = VM \times (1-b) - Ci$, de 677,49 euros/m²t.

Aplica como cargas de urbanización, el importe de: 347.836 euros.

Fija coeficientes correctores (0,80) al calcular un valor de repercusión del suelo del refugio de 541,81 euros/m²t, homogeneizando la edificabilidad total (2.577,65 m²t), lo que da como resultado 2.457,54 unidades de aprovechamiento.

Aporta como Anexo II: “Informe de Valoración de las construcciones existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución I”.

Aporta como Anexo III: “Presupuesto de Ejecución de la excavación arqueológica”.

2.8.- Condiciones de financiación ofrecidas.

El Urbanizador ofrece como *condiciones de financiación*, el fraccionamiento en 12 meses de las cuotas correspondientes a los gastos variables y de urbanización a partir del momento de su aprobación y del comienzo efectivo de la excavación y obras de urbanización con arreglo al Plan de Obra propuesto, que figura en las páginas 39, 40 y 41 de su proposición. Señalándose un “período de descanso” de unos 12 meses entre el pago de las cuotas correspondientes a los gastos variables y el pago de las cuotas correspondientes a los gastos de urbanización.

Resultando que, analizada la documentación presentada, deben SUBSANARSE las omisiones que a continuación se relacionan, se concede por la Mesa un plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES a “Urbanizadora Xerea S. L., para proceder a dicha subsanación, condicionando su admisión como licitador a su cumplimiento:

- El Modelo de Proposición que aparece en la página 22 de su propuesta, debe ser firmado de puño y letra por el legal representante de la mercantil “Urbanizadora Xerea S. L., no bastando una simple copia de la firma original.

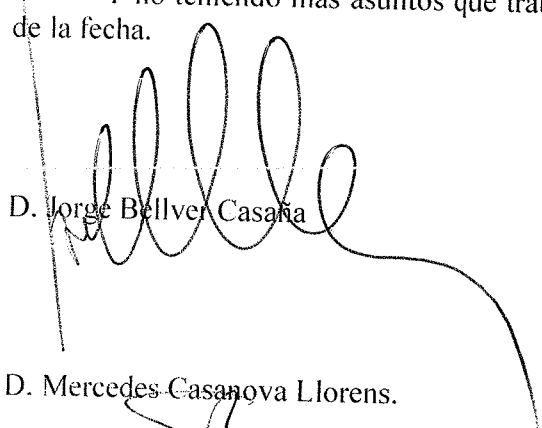
- En el caso de mantener el compromiso de asegurar con garantía real el cumplimiento de los objetivos imprescindibles y complementarios del Programa, deberá aportar certificado de dominio y cargas o copias autorizadas de las escrituras de los inmuebles propiedad del concursante.



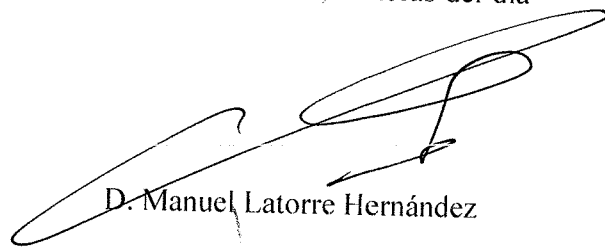
AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVEI GENERAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC
Secció de Creació i Manteniment

La Mesa admite la propuesta presentada, y previa subsanación de la documentación mencionada, considera conveniente que informen los técnicos municipales, en virtud de lo dispuesto en la Base General 21.7, en el plazo máximo de un mes que se entenderá suspendido durante el transcurso del plazo de subsanación.

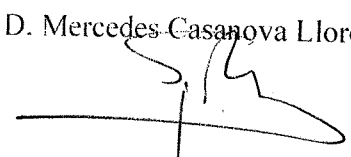
Y no teniendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 10,45 horas del día de la fecha.



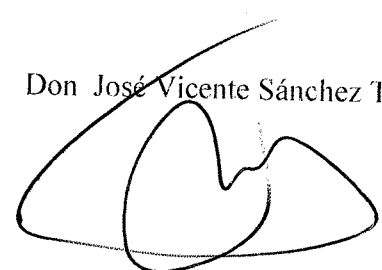
D. Jorge Bellver Casaña



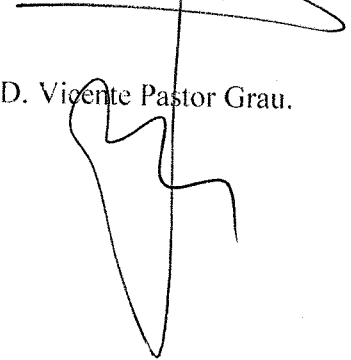
D. Manuel Latorre Hernández



D. Mercedes Casanova Llorens.



Don José Vicente Sánchez Tarazaga



D. Vicente Pastor Grau.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI D'INFORMACIÓ I RELACIONS
SECCIÓ DE GESTIÓ D'AJUNTAMENT