

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
C/ HUERTOS, 8
BARRIO DEL CARMEN
VALENCIA**

**GESTOR: SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES
URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN.

La presente Proposición Jurídico-Económica es formulada por la empresa municipal **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)** en cumplimiento del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, reunida en sesión ordinaria el 17 de noviembre de 2006, forma parte y viene referida a la alternativa de Programa de Actuación Aislada cuyo ámbito espacial se halla formado por una única parcela ubicada en el Distrito de Ciutat Vella de Valencia, calle Huertos, número 8, Barrio del Carmen de Valencia.

2. CONTENIDO.

El artículo 147.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) establece que la proposición económica debe versar sobre el precio de adquisición del inmueble, sobre la participación de los propietarios en el desarrollo del Programa y, en su caso, sobre las condiciones de realojo a los residentes, si los hubiera. En este caso, y teniendo en cuenta la inexistencia de edificaciones sobre la parcela que conforma el ámbito del Programa, no procede fijar condiciones de realojo.

Por su parte, el artículo 262.3 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), precisa los aspectos concretos que debe contener la Proposición Jurídico-Económica cuando el Programa tenga por objeto la edificación forzosa de inmuebles, destacando los siguientes:

- a) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca afectada, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.
- b) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificatoria, en los que se describirán los de edificación, de urbanización en su caso y el beneficio empresarial que el aspirante a edificador propone por la actividad de promoción de la actuación.
- c) Propuesta de precio de adquisición del solar en función de los criterios de valoración expropiatorios establecidos al efecto por la legislación correspondiente.

Teniendo en cuenta que el solar afectado por esta actuación se encuentra incluido forzosamente en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (en adelante RMSER) por incumplimiento de su propietario del deber urbanístico de edificar, el presente Programa no prevé propuesta alguna de atribución al adjudicatario del Programa de partes determinadas del edificio resultante por

valor equivalente a los costes del Programa que asume, limitándose en consecuencia a fijar el valor por el que debe ser indemnizado el propietario.

3. RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

La presente Proposición Jurídico-Económica establece las relaciones entre el proponente y el único propietario incluido en el ámbito del presente Programa. A fecha de hoy no consta que se hayan alcanzado acuerdos con el único propietario afectado: no obstante, la vía de convenio no queda cerrada con motivo del presente Programa por cuanto podrán alcanzarse acuerdos con anterioridad a la aprobación definitiva del Programa y del Proyecto de Reparcelación Económica.

La LUV, al igual que su antecesora, la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), determina diferentes efectos jurídicos sobre los propietarios afectados por el ámbito de un Programa de Actuación Aislada dependiendo de si éstos han accedido al RMSER forzosa o voluntariamente.

El Régimen de Edificación Forzosa comporta, para los inmuebles sujetos al mismo, la declaración de utilidad pública y necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios (artículo 218.1 LUV), de tal manera que a aquellos propietarios que hayan sido objeto de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos no solo les es vedada la posibilidad de presentar Alternativa Técnica o Proposición Jurídico-Económica sino que, además, sus derechos se concretan en la Reparcelación en forma de indemnización sustitutoria, no siendo posible la adjudicación de unidades de obra o de reemplazo o porción indivisa de éstas mediante Reparcelación Horizontal (artículo 218.2 LUV).

La parcela afectada por el ámbito del presente Programa se encuentra incluida forzosamente en el RMSER por Resolución U-5748 de fecha 29 de julio de 2004, correspondiendo a la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)** la adjudicación de los derechos del propietario afectado en la Reparcelación Económica que se adjunta al Programa, previo pago o consignación del importe de la indemnización sustitutoria que corresponda.

4. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN.

A continuación se va a proceder a estimar y desglosar los costes de ejecución del presente Programa, datos que nos permitirán conocer el valor de repercusión por suelo y techo, y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 262.3.b) del ROGTU.

Los costes de ejecución del presente Programa de Actuación Aislada ascienden a la cantidad de **QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS**

QUINCE EUROS CON TREINTA Y SIETE (552.515,37 €), coste que queda desglosado en las siguientes partidas:

	TOTAL P.E.M. (EDIFICACION + URBANIZACION + ARQUEOLOGIA)	274.963,67	EUROS
	G. GENERALES (13% PEM)	35.745,28	EUROS
	B. INDUSTRIAL (6% PEM)	16.497,82	EUROS
1.-	PRESUPUESTO DE LICITACION (P.E.C.)	327.206,77	EUROS
2.-	COSTE DE PROYECTOS	78.803,08	EUROS
3.-	OTROS GASTOS	62.223,51	EUROS
COSTES DEL PROGRAMA			468.233,36 EUROS
	Gastos de Gestión del Urbanizador (13,00 %)	60.870,34	EUROS
	Beneficio del Urbanizador (5,00 %)	23.411,67	EUROS
TOTAL COSTES DEL PROGRAMA			552.515,37 EUROS

El proponente ha cuantificado su beneficio aplicando el 5 por 100 al precio del contrato a suscribir con el constructor más los gastos de gestión de la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)** (artículo 268.5 ROGTU).

La repercusión de estos costes, por metro cuadrado de suelo y techo, es la siguiente:

- Repercusión de costes del Programa por suelo: 3.319,61 €/m²s
- Repercusión de costes del Programa por techo: 1.143,00 €/m²t constr.
- Repercusión de costes del Programa por techo: 1.645,22 €/m²t útil

5. PROPUESTA DE PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA PARCELA.

A los efectos del cálculo de la indemnización sustitutoria que debe percibir el propietario afectado por el ámbito del Programa, se anexa a la presente Proposición Jurídico-Económica (**ANEXO I**) informe de valoraciones.

En la presente valoración se han tenido en cuenta las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS). De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 del TRLS:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial

de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

La valoración, por su parte, se entiende referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motiva (artículo 21.2.a TRLS).

A los efectos del TRLS, la parcela tiene la consideración de suelo urbanizado que no está edificado, siendo de aplicación, para calcular su valor, lo dispuesto en el artículo 24:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

Para el cálculo del valor de venta del producto de la edificación, dada la situación actual del mercado inmobiliario, en el que las ventas de viviendas están paralizadas en cualquier punto de la ciudad, lo más razonable para obtener un valor de venta con cierta seguridad y garantía, es plantear la valoración de la edificación resultante como la de una promoción de vivienda protegida en alguno de sus regímenes. En el presente caso, y dada la situación física de la edificación a realizar, situada en pleno centro histórico de la ciudad de Valencia, se plantea como valor de venta el que tendría una promoción de vivienda protegida en régimen de precio concertado (VPRC), por lo que el módulo utilizado para la obtención del valor de venta es el de la zona que le corresponde (2.319,48 €uros/m² útil para la zona ATPMS A-1).

Una vez determinados los valores de venta del producto de la edificación proyectada así como los gastos de su producción y el beneficio del promotor, obtenemos el valor residual del suelo mediante la detracción al valor en venta

del inmueble en su conjunto (**VV**) de los costes de gestión urbanística (**CG**), los costes de la construcción (**CCO**) y el beneficio del promotor (**BP**), de manera que:

$$\begin{aligned} VS &= VV - CG - CCO - BP = 653.346,49 \text{ €} - 552.515,37 \text{ €} \\ VS &= 100.831,12 \text{ €} \end{aligned}$$

Los valores de repercusión por suelo y techo en el ámbito del Programa de Actuación Aislada calle Huertos número 8, Distrito de Ciutat Vella (Barrio del Carmen) de Valencia, y referido a la Alternativa Técnica presentada por la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, son los siguientes:

- Valor por metro cuadrado de suelo: 605,81 €/m²s
- Valor de repercusión por techo construido: 208,59 €/m²t construido.
- Valor de repercusión por techo útil: 300,24 €/m²t útil.

6. GARANTÍAS.

Se exceptúa la aplicación de las garantías previstas en el artículo 149 de la LUV por tratarse de un Programa de gestión directa en el que actúa el Excmo. Ayuntamiento de Valencia a través de la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución de las obras de edificación habrá de ser inferior a **TRES AÑOS** contados a partir de la firmeza en vía administrativa del Programa.

En Valencia, a 21 de Noviembre de 2008

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA
El Gerente

Fdo.: D.º Carlos Masiá León (pp)

ANEXO I
INFORME DE VALORACIONES

JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ. ARQUITECTO Nº COL. 5.785 C.O.A.C.V.

Informa:

Que por encargo de **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, y como Anexo a la Proposición Jurídico Económica y a la Alternativa Técnica perteneciente al Programa para el desarrollo de Actuación Aislada en la Calle Huertos, nº 8 del Barrio del Carmen de Valencia, debe realizar la valoración del suelo donde se realiza el programa de actuación aislada.

En la presente valoración se han tenido en cuenta las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS). De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 del TRLS:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

La valoración, por su parte, se entiende referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motiva (artículo 21.2.a TRLS).

A los efectos del TRLS, las parcelas tienen la consideración de suelo urbanizado que no está edificado, siendo de aplicación, para calcular su valor, lo dispuesto en el artículo 24:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

1.- IDENTIFICACION

Objeto del Programa de Actuación Aislada: Solar
Situación: C/ Huertos, nº 8
Municipio: Valencia
Provincia: Valencia
Superficie total de Solar: 166,44 m²

2.- LABOR DE CAMPO

Los datos incluidos en el presente informe se han deducido de la visita realizada al solar en diversas ocasiones, así como al entorno inmediato, tomando como datos fundamentales para la obtención del valor medio final, la calidad del entorno urbano inmediata, la situación exacta del inmueble, así como las posibilidades del solar respecto a los parámetros urbanísticos que le afectan.

3.- ENTORNO

El entorno donde se encuentra situado el solar es urbano, enclavándose en el casco histórico de la ciudad de Valencia. El solar queda situado entre medianeras, dando fachada a la calle Huertos. La calle Huertos se encuentra en la zona periférica del Barrio Histórico de Valencia, al Norte del Barrí del Carme. La calle Huertos aparece en la trama urbana como una calle perfectamente paralela a la calle Na Jordana. El entorno inmediato se encuentra fuertemente consolidado, con tipologías de edificaciones plurifamiliares entre medianeras, dando fachadas a calles de sección reducida. El solar se encuentra a escasos 70 metros de la Plaza del Carmen, disponiendo de buenas comunicaciones.

El entorno próximo tiene un grado de consolidación de un 100 %, con un desarrollo medio de la zona y una renovación de los bienes en la misma del 20 %.

No existen en el entorno próximo solares libres para poder edificar. Los que lo son nuevamente surgen al demoler edificaciones antiguas para liberar así el solar original.

El tipo de edificación existente en la zona es principalmente la de viviendas plurifamiliares entre medianeras que se utilizan en su mayoría como viviendas de

primera residencia, disponiendo las edificaciones de garajes, y de locales comerciales en las plantas bajas.

4.- CARACTERISTICAS DEL SOLAR

Solar situado en la Calle Huertos, nº 8, con una superficie 166,44 m².

El solar presenta una forma sensiblemente rectangular.

Dispone de una topografía totalmente plana.

En la actualidad existe tan solo una de las medianeras construidas, existiendo un edificio de planta baja y dos plantas más de alzada colindante a él.

La calle de acceso al solar es de sección reducida, con una ancho de vial de 5,15 metros.

El bien tiene unas vistas panorámicas calificadas como medias, con una orientación Sur a su frente de fachada a la calle Huertos y Norte al patio trasero.

5.- ORDENANZA DE APLICACIÓN DE LA ZONA

Para el solar que nos ocupa, son de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1998, así como las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrí del Carmen, aprobado definitivamente el 09 de Mayo de 1991.

Como usos y productos inmobiliarios a poder realizar en el solar, y que se preveen en el Proyecto Básico y de Ejecución de Edificio, están contemplados el de vivienda en edificación plurifamiliar y plazas de aparcamiento.

5.- VALORACION DEL SOLAR

Antes de entrar a profundizar en la analítica de la valoración conviene realizar un pequeño análisis de mercado, en cuanto a los distintos productos contemplados, que será determinante en la metodología posterior de valoración:

A.- OFERTA. El nivel de Oferta de viviendas de similares características en el entorno próximo al solar que se valora es de nivel **MEDIO-ALTO**, siendo el de plazas de aparcamiento **BAJO**.

B.- DEMANDA. El nivel de Demanda de viviendas de similares características en el entorno próximo al solar que se valora es de nivel **MEDIO-BAJO**, siendo el de plazas de aparcamiento **MEDIO**.

C.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA. El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características a las que podrían realizarse en solar a valorar, ubicadas en el entorno próximo al solar que se valora, obtenidos dichos valores mediante toma de datos de comparables en la zona, oscila entre 2.300 €/ m² útil y 4.300 €/ m² útil. En garajes oscila entre 1.350 €/ m² útil y 2.000 €/ m² útil.

Dada la situación actual del mercado inmobiliario, en el que las ventas de viviendas están paralizadas en cualquier punto de la ciudad, lo más razonable

para obtener valores de venta razonables y medianamente fiables, es plantear como valores de venta los módulos existentes para vivienda protegida en alguno de sus regímenes.

D.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACION. La posible revalorización del inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia a la baja.

E.- METODO DE VALORACION. El método de valoración empleado será el Residual Estático, en el que partiendo de la promoción más probable a realizar en el solar objeto de la valoración, se determinan los posibles ingresos obtenidos de cada producto inmobiliario en función de comparables en la zona. Por otra parte se determinan los gastos generados para la realización de la promoción valorada. Finalmente a los ingresos obtenidos se deducen los gastos generados, así como el beneficio del posible promotor, obteniendo de esta forma el valor del suelo.

El método obliga a una obtención de valor de venta, bien por obtención de comparables de los distintos productos inmobiliarios a realizar en la promoción más probable, bien por la aplicación de módulos de vivienda protegida vigentes en la actualidad. En el presente caso, y dada la situación física de la edificación a realizar, situada en pleno centro histórico de la ciudad de Valencia, se plantea como valor de venta el que tendría una promoción de vivienda protegida en régimen de precio concertado (VPRC), por lo que el módulo utilizado para la obtención del valor de venta es el de la zona que le corresponde (2.319,48 €/m² útil para la zona ATPMS A-1).

5.1.- ESTUDIO DE LA PROMOCION MÁS PROBABLE.

La promoción más probable en el solar objeto de la valoración, cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos, es la de un edificio destinado a viviendas y plazas de garaje, con planta sótano, planta baja y dos plantas más de alzada, cinco viviendas y cuatro plazas de garaje. La superficie total de los distintos productos inmobiliarios es la de 337,79 m² construidos y 219,35 m² útiles de vivienda y 145,60 m² construidos y 116,48 m² útiles de 4 plazas de aparcamiento y un trastero. De estos últimos, a efectos de valor de venta se tendrán en cuenta como superficie útil el máximo establecido por la legislación vigente para las plazas de aparcamiento, 25 m² útiles, y los 3,88 m² útiles del trastero, por tanto 103,88 m² útiles.

5.2.- VALOR MEDIO DE LOS DISTINTOS PRODUCTOS Y CALCULO DE LOS INGRESOS DEBIDOS A LA PROMOCION MAS PROBABLE.

Obtención del Valor de venta como Valor Máximo Legal para la promoción más probable. Teniendo en cuenta las superficies anteriormente citadas, el valor de venta, por tanto los ingresos en la promoción probable serán los siguientes:

INGRESOS: $(219,35 \text{ m}^2 \times 2.319,48 \text{ €/m}^2 \text{ útil}) + (103,88 \text{ m}^2 \times 2.319,48 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,60) =$
653.346,49 €UROS

5.3.- CALCULO DE LOS COSTES DE LA PROMOCION MAS PROBABLE.

Costes de Construcción	535.06 €/m ²	258.640,93 €
Gastos de Construcción	19 %	49.141,78 €
Costes de Urbanización	5.81 €/m ²	2.807,74 €
Gastos de Urbanización	19 %	533,47 €
Costes de Arqueología	27.96 €/m ²	13.515,00 €
Gastos de Arqueología	19 %	2.567,85 €
Costes de Proyectos	163.02 €/m ²	78.803,08 €
Otros Gastos de promoción	137.90 €/m ²	62.223,51 €
Total Costes de la promoción		468.233,36 €

5.4.- CALCULO DEL BENEFICIO DEL URBANIZADOR Y GASTOS DE GESTION.

Beneficio del urbanizador y gastos de gestión (18,00 %) = **84.282,01 €uros**

5.5.- CALCULO DEL VALOR DEL SUELO.

El valor del suelo se obtiene como residuo, resultado de la diferencia entre los ingresos obtenidos en la promoción y la suma de los beneficios del promotor y los costes de construcción totales.

VALOR DEL SUELO: 653.346,49 – 468.233,36 – 84.282,01 = 100.831,12 €UROS

Y para que conste y surja los efectos oportunos de determinación de valor para intereses privados, expido el presente informe en Valencia a veintiuno de Noviembre de dos mil ocho.

Valencia, 21 de Noviembre de 2008

Por 01 Arquitectura, S.L.P.

EL ARQUITECTO

Juan José Fernández Llópez