

ÒRGAN JUNTA DE GOVERN LOCAL		
DATA 05/05/2017	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 20
UNITAT 05307 - PROPIEDADES INMOBILIARIAS II		
EXPEDIENT E-05307-2017-000004-00		PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE SERVICI DE PATRIMONI. Proposa aprovar els preus a aplicar per a la regularització de les parcel·les procedents de concessió a les platges de Llevant i la Malva-rosa.		
RESULTAT APROVAT		CODI 00002-O-00020

"Antecedentes de hecho

Primero. El Ayuntamiento de València adquirió mediante permuta con el Estado una parcela de terreno de 244.953 m², que con el paso del tiempo y como consecuencia de la regresión del mar perdió sus características naturales de playa y, en consecuencia, su naturaleza de dominio público marítimo-terrestre. Dicha permuta se formalizó en escritura pública de fecha 28 de febrero de 1990 ante el notario de València D. Mariano Arias Llamas.

Segundo. Sobre dicha parcela se otorgaron por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo diversas concesiones para la construcción de edificios a la Cooperativa de Pescadores La Marina Auxiliante, El Pósito de Pescadores y algunos particulares, con destino, en principio a la industria de careneros y sobre las que, posteriormente, por Costas, se autorizó la construcción de viviendas. Dichas concesiones, que por aplicación de la Ley de Patrimonio del Estado de 1964 tienen una duración de 99 años, se mantuvieron tras la permuta en las mismas condiciones en que fueron otorgadas y pasaron a formar parte de la propiedad municipal.

Tercero. En estos momentos, habiendo transcurrido el plazo de vigencia de muchas concesiones, resulta procedente regularizar la situación, bien mediante la venta del suelo a los antiguos concesionarios o mediante la recuperación de los terrenos abandonados de aquellos cuyos titulares no deseen regularizar, desarrollando con ello un proceso de recuperación urbana que evite que se produzca un grave perjuicio a la actividad económica y de ocupación del barrio y la degradación de los edificios al impedir a sus concesionarios la posibilidad de adquirir el suelo objeto de concesión y, con ello, la posibilidad de rehabilitar las construcciones, lo que puede implicar situaciones de deterioro y exclusión social.

Cuarto. En virtud de lo expuesto, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de marzo de 2016 se dispuso que por el Servicio de Patrimonio se inicien las actuaciones tendentes a

llevar a cabo la enajenación de las parcelas objeto de concesión, calificadas como patrimoniales, a los titulares de las concesiones o a sus legítimos sucesores, incluidos aquellos cuyas concesiones hayan finalizado, siempre que esta finalización hubiese tenido lugar con posterioridad al 18 de noviembre de 2005, fecha en que la Junta de Gobierno Local acordó la no enajenación directa a los concesionarios, de las parcelas de propiedad municipal objeto de concesión provinientes de la permuta con el Estado.

Quinto. A tales efectos se ha solicitado a la Sección Técnica del Servicio de Patrimonio la realización de un informe a fin de establecer un valor genérico del suelo objeto de concesión y susceptible de regularización en la zona de la playa de Levante-Malvarrosa, emitido en fecha 23 de febrero de 2017, en el que, tras efectuar un concienzudo estudio en el que se analizan los antecedentes relativos a la adquisición de los terrenos mediante la permuta, la situación de las construcciones, los valores tenidos en cuenta con ocasión de las ventas por colindancia efectuadas en la zona correspondiente a las calles Isabel de Villena, Avda. de los Naranjos-C/ Mediterráneo, paseo o avenida de Neptuno y otras parcelas transferidas a AUMSA, así como el estudio de valores de suelo catastrales correspondientes a 2016, se efectúa la siguiente Propuesta de Valores:

'A) VALORES DE MERCADO:

En base al valor del suelo de referencia obtenido del estudio de mercado, en repercusión del suelo por m² edificable residencial, adoptamos como módulos básicos tres valores, partiendo de un valor básico para la C/ Eugenia Viñes que, por su situación en la zona intermedia, se ha estimado en 500 €/m²t, y que en función de la localización de las otras dos zonas, se deprecia o aprecia un 20 %, atendiendo a su menor o mayor cercanía a la primera línea de playa o el paseo Marítimo de València:

Valor básico de referencia (promedio) en el ámbito: 500 €/m²t.

Coefficientes de depreciación/apreciación por situación: 0,80 – 1,20

Así, los módulos o valores básicos de repercusión que en principio se estiman referencia adecuada al mercado en las distintas zonas de valor consideradas en función de la localización son los siguientes:

Zona de Poniente (c/ Astilleros y otras) $500 \times 0,80 = 400$ €/m²t.

Zona intermedia (c/ Eugenia Viñes) $500 \times 1,00 = 500$ €/m²t.

Zona de Levante (c/ Pavía) $500 \times 1,20 = 600$ €/m²t.

Estos valores básicos de repercusión por m² edificable corresponden al suelo urbanizado, sin cargas pendientes, de aplicación a la edificabilidad que la ordenación urbanística asigna a los

terrenos. No obstante, en la determinación del valor del suelo de las parcelas interesadas se tendrán en cuenta, además de su ubicación y aprovechamiento, sus circunstancias particulares, en función de las que se efectuará la corrección oportuna del valor básico, según lo siguiente:

- Parcelas con fachadas en esquina: En este supuesto se considera aplicar el coeficiente A-1 (1,10) definido en la normativa de valoración catastral, por lo que el valor básico se verá incrementado un 10 %, cuando proceda, por doble fachada en esquina.

- Parcelas ocupadas por edificios o construcciones que no se ajustan a los parámetros y condiciones previstas por la ordenación vigente: En este caso la edificación existente se considera, a efectos de la valoración del suelo que ocupa, una carga pendiente para poder realizar la edificabilidad prevista por el planeamiento, por lo que se descontará del valor del suelo urbanizado o solar, determinado según lo anterior, los costes y gastos de demolición de la construcción existente. Para cuantificar su importe se considerarán en principio las superficies construidas que constan en el certificado catastral de los inmuebles y un valor de referencia en la demolición que, conforme a la tipología y el nº. de alturas predominante en el ámbito, se ha estimado por unitario en 50 €/m² construido e incluye el coste unitario de ejecución material del derribo, los gastos generales y beneficio industrial de la contrata, honorarios técnicos, etc. necesarios para llevarla a cabo.

- Parcelas ocupadas por edificios protegidos: El aprovechamiento corresponde al que ya se encuentra materializado sobre la parcela y sujeto a protección. El valor de repercusión será en este caso por m² de construcción protegida, y objeto de un estudio pormenorizado en cada caso a fin de determinar los coeficientes correctores adecuados.

Así pues, en cuanto al establecimiento de un valor genérico que se solicita, en relación al suelo patrimonial de titularidad municipal en el ámbito de las playas de Levante-Malvarrosa, se considera oportuno fijar como valor genérico en el ámbito interesado, el valor de repercusión del suelo por m² edificable residencial de 500'00 €/m²t, como valor básico de referencia, para su aplicación al aprovechamiento (edificabilidad o uso privado) de las parcelas interesadas, con las correcciones que en cada caso proceda realizar en función de su localización y circunstancias particulares, conforme a los criterios expuestos.

B) VALORES BASADOS EN LOS MÓDULOS DE VIVIENDA PROTEGIDA:

Sin perjuicio de lo anterior y en orden al desarrollo de un proceso de recuperación urbana que conlleve la rehabilitación de los edificios y espacios públicos y en definitiva, a fin de incentivar dicho proceso desde la iniciativa público-privada, por esta Sección Técnica se estima que, en el caso de las construcciones que se encuentran hoy en día destinadas a viviendas de los concesionarios o de sus legítimos sucesores, y a fin de conjugar los intereses municipales desde el punto de vista de la situación jurídico-patrimonial de los terrenos ocupados y de cualquier otra índole, con los intereses de los particulares residentes en dichas viviendas, sus derechos y

circunstancias sociales y económicas, se considera justificado efectuar, además, por analogía, el estudio del valor del suelo que resultaría si se tratara de viviendas protegidas, donde el valor de los terrenos se encuentra limitado legalmente en un porcentaje máximo del precio de venta equivalente del valor en venta del inmueble, y que en concreto, en València, es el 25 %.

Se plantea por tanto como valor de venta el que tendría la promoción de vivienda protegida en régimen general, por lo que el módulo utilizado para la obtención del precio en venta es el de la zona ATPMS-1, València, cuyo valor es de 1.819,20 € por m² útil de vivienda. Considerando el uso exclusivo de vivienda en el edificio y sin tener en cuenta un posible aprovechamiento en subsuelo, el valor límite de los terrenos, en repercusión por m² edificable o techo sobre rasante que resulta, asciende a 341'10 €/m²t de acuerdo con el cálculo siguiente:

Módulo vivienda protegida, régimen general, València: 1.819,20 €/m²u.

Relación superficie útil/ superficie construida: 0,75

Superficie construida vivienda protegida = superficie techo edificable.

Precio valor en venta: $1.819,20 \times 0,75 = 1.364,40 \text{ €/m}^2\text{c} = 1.364,40 \text{ €/m}^2\text{t}$.

Porcentaje límite valor de los terrenos: 25 %

Valor límite de los terrenos (vivienda protegida): 341,10 €/m²t.

Si tomamos este valor límite o máximo atribuible a los terrenos en actuaciones de vivienda protegida como referencia en el ámbito, en este caso para la zona de mayor valor (c/ Pavía), y utilizamos los mismos coeficientes de apreciación/depreciación fijados según la localización en base al estudio de mercado realizado, los valores de repercusión del suelo por m² edificable, correspondientes al uso de vivienda, que resultarían en las zonas de valor consideradas serían los siguientes:

Zona de Poniente (c/ Astilleros y otras) $341,10 \times 0,80/1,20 = 227,40 \text{ €/m}^2\text{t}$.

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

Zona de Levante (c/ Pavía) $341,10 \times 1,20/1,20 = 341,10 \text{ €/m}^2\text{t}$.

Estos valores basados en el límite máximo que deberían alcanzar los terrenos en el caso de actuaciones protegidas (viviendas), se podrán aplicar si así lo estima la Corporación, en su caso, al objeto de facilitar la regularización del suelo municipal que pueda encontrarse en la situación y circunstancias socio-económicas que así lo justifiquen y con las condiciones jurídicas que se estimen establecer a los afectados. Esta valoración, como alternativa a la que se obtendría por aplicación de los valores de mercado, tendrá siempre un carácter potestativo y en todo caso, para

determinar el valor del suelo se tendrán en cuenta las características particulares de las viviendas que lo ocupan, esto es, las condiciones geométricas de la parcela, la construcción existente y su compatibilidad con la ordenación prevista en el plan, si está sujeta a algún régimen de protección, etc., efectuándose cuando proceda las debidas correcciones'.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

Primero. De conformidad con el artículo 127 de la Ley de Patrimonio del Estado de 1964, 'Continuarán en la posesión de sus derechos los titulares de concesiones o autorizaciones otorgadas legalmente sobre bienes de dominio público, cuando éstos pierdan su carácter por incorporarse al Patrimonio del Estado. El régimen posterior de los derechos y obligaciones que tales concesiones o autorizaciones hubieren creado se acomodará a las siguientes normas:

1. Será declarada la caducidad de aquéllas en que se haya cumplido el plazo para su disfrute o en las que la Administración hubiere hecho reserva expresa de la facultad de libre rescate sin señalamiento expreso de plazo.
2. Se irá dictando igual caducidad a medida que venzan los plazos establecidos en los acuerdos de concesión o en las licencias para uso de los bienes.
3. Durante el término de su existencia legal, los derechos y obligaciones de los beneficiarios se mantendrán con las características que les asignaren los términos de las respectivas concesiones y autorizaciones. No obstante, corresponderá a la jurisdicción ordinaria conocer de los litigios que surjan en relación con los expresados derechos y obligaciones, con arreglo a las normas que regulan el enjuiciamiento del Estado.
4. El Ministerio de Economía y Hacienda podrá acordar la expropiación de los derechos si estimare que su mantenimiento durante el término de su vigencia legal perjudica el ulterior destino de los bienes o les hiciera desmerecer considerablemente en el caso de acordar su enajenación.
5. Corresponderá al Ministerio de Economía y Hacienda la exigencia y cumplimiento de los derechos y deberes del Estado frente a los beneficiarios de los bienes incorporados a su Patrimonio, y se ingresarán en el Tesoro los cánones, rentas o cualesquiera otras prestaciones pecuniarias que se hubieren impuesto por razón de la concesión o autorización otorgada'.

A su vez, el artículo 128 de la citada ley establece:

'Siempre que se acuerde la enajenación de bienes incorporados al Patrimonio del Estado, los titulares de derechos vigentes sobre ellos que resulten de concesiones otorgadas cuando los

bienes eran de dominio público tendrán la facultad potestativa de adquirirlos con preferencia a toda otra personal. Salvo en el caso de cesión o adscripción a la Iglesia o a Entidades públicas, con arreglo a lo dispuesto en las Secciones 5ª y 6ª del Capítulo I del Título II y lo preceptuado en el artículo 87'.

Segundo. En similares términos, el artículo 102 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece lo siguiente:

'1. La propuesta de desafectación de bienes y derechos del patrimonio de la Administración General del Estado sobre los que existan autorizaciones o concesiones, deberá acompañarse de la oportuna memoria justificativa de la conveniencia o necesidad de la supresión del carácter de dominio público del bien y de los términos, condiciones y consecuencias de dicha pérdida sobre la concesión.

2. Si se desafectasen los bienes objeto de concesiones o autorizaciones, se procederá a la extinción de éstas conforme a las siguientes reglas:

a) Se declarará la caducidad de aquéllas en que se haya cumplido el plazo para su disfrute o respecto de las cuales la Administración se hubiere reservado la facultad de libre rescate sin señalamiento de plazo.

b) Respecto de las restantes, se irá dictando su caducidad a medida que venzan los plazos establecidos en los correspondientes acuerdos.

3. En tanto no se proceda a su extinción, se mantendrán con idéntico contenido las relaciones jurídicas derivadas de dichas autorizaciones y concesiones. No obstante, dichas relaciones jurídicas pasarán a regirse por el Derecho privado, y corresponderá al orden jurisdiccional civil conocer de los litigios que surjan en relación con las mismas.

4. Cuando los bienes desafectados pertenezcan al patrimonio de la Administración General del Estado, el órgano competente para declarar la caducidad de las relaciones jurídicas derivadas de las concesiones y autorizaciones otorgadas cuando los bienes eran de dominio público será el Ministro de Hacienda. En este mismo caso, corresponderá a la Dirección General del Patrimonio del Estado exigir los derechos y cumplir los deberes que se deriven de dichas relaciones jurídicas, mientras mantengan su vigencia.

5. El Ministerio de Hacienda podrá acordar la expropiación de los derechos si estimare que su mantenimiento durante el término de su vigencia legal perjudica el ulterior destino de los bienes o los hace desmerecer considerablemente a efectos de su enajenación'.

De otra parte, el artículo 138.2 de la ley anteriormente citada y, en relación con el procedimiento de enajenación establece: 'El tipo de la subasta o el precio de la enajenación directa se fijarán por el órgano competente para la enajenación de acuerdo con la tasación

aprobada. De igual forma, los pliegos que han de regir el concurso determinarán los criterios que hayan de tenerse en cuenta en la adjudicación, atendiendo a las directrices que resulten de las políticas públicas de cuya aplicación se trate. En todo caso, los pliegos harán referencia a la situación física, jurídica y registral de la finca'.

Tercero. Asimismo, el artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/1986, de 13 de junio, dispone que 'será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio'.

Cuarto. Respecto a los valores de la vivienda protegida y al cálculo del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anal IPREM, es de aplicación lo dispuesto en el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, y el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, que modificó determinados preceptos del anterior.

Por todo ello, y siendo de aplicación a las ventas que se tramiten el precio de mercado, la Junta de Gobierno Local puede acordar, si así se estima, aplicar precios distintos atendiendo a las circunstancias de los concesionarios y siempre que se cumplan las condiciones que se determinen.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Primero. Aprobar, como módulos básicos de valoración adecuados al mercado, para la regularización mediante venta del suelo objeto de concesión en la zona de las playas del Cabanyal-Malvarrosa, en aras de regularizar el máximo número posible de concesiones y así otorgar seguridad jurídica, los siguientes:

- C/ Pavía, módulo de valor inicial de 600,00 €/m²t.
- C/ Eugenia Viñes, módulo de valor inicial de 500,00 €/m²t.
- C/ Astilleros, módulo de valor inicial de 400,00 €/m²t.

Estos valores básicos se corregirán, a su vez, en función de las características particulares de cada inmueble, distintas tipologías, aprovechamientos y situaciones:

- Inmueble con fachadas en esquina: En este supuesto, el valor del suelo se verá incrementado con la aplicación del Coeficiente por doble fachada (1,10).

- Edificios no ajustados al planeamiento futuro: En este caso, basándose en las superficies construidas totales que constan en el certificado catastral, y utilizando un módulo de demolición estimado de 50,00 €/m²c, se estimará un coste de demolición que se descontará del valor del suelo inicial.

Segundo. Los concesionarios interesados en regularizar su situación con arreglo a estos precios de mercado dispondrán de un plazo de 6 meses, a contar desde la publicación del presente acuerdo en la página web municipal y en el Tablón de Edictos electrónico. Pasado este plazo deberá efectuarse nueva valoración.

Tercero. Con el mismo objetivo a que se refiere el punto Primero del presente acuerdo, y también en atención a aquellos ocupantes que se han mantenido en los inmuebles haciendo de ellos su domicilio habitual, pese a todas las dificultades que ha supuesto el PEPRI del Cabanyal-Canyamelar, aprobar, como módulos basados en los valores de vivienda protegida de régimen general, para la regularización mediante venta del suelo objeto de concesión en la zona de las playas del Cabanyal-Malvarrosa, los siguientes:

Zona de Poniente (c/ Astilleros y otras) $341,10 \times 0,80/1,20 = 227,40$ €/m²t.

Zona intermedia (c/ Eugenia Viñes) $341,10 \times 1,00/1,20 = 284,25$ €/m²t.

Zona de Levante (c/ Pavía) $341,10 \times 1,20/1,20 = 341,10$ €/m²t.

Para determinar el valor del suelo se tendrán en cuenta las características particulares de las viviendas que lo ocupan, esto es, las condiciones geométricas de la parcela, la construcción existente y su compatibilidad con la ordenación prevista en el plan, si está sujeta a algún régimen de protección, etc., efectuándose cuando proceda las debidas correcciones.

Cuarto. Los concesionarios interesados en regularizar su situación con arreglo a los precios aplicables a la vivienda protegida, podrán optar por ello en el plazo de un año a contar desde la publicación del presente acuerdo en la página web municipal y en el Tablón de Edictos electrónico, y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1. El inmueble debe destinarse a uso exclusivo de vivienda, que constituya su domicilio habitual y permanente desde, al menos, un año antes de la publicación del presente acuerdo.
2. Los ingresos anuales de la unidad familiar del solicitante no podrán exceder de 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual (IPREM).
3. No ser titular de una vivienda protegida en el mismo término municipal.

4. Compromiso formal de no transmitir la vivienda por acto inter vivos ni ceder el uso de la misma por ningún título en un plazo de diez años desde la fecha de formalización de la compraventa, de modo que cualquier transmisión efectuada infringiendo lo dispuesto determinará de manera automática la aplicación, a la compra del suelo efectuada a la Administración, del correspondiente precio de mercado. Esta prohibición de disponer se hará constar expresamente en la escritura de compraventa.

5. En el supuesto de que, con carácter excepcional, esta Corporación autorizase la venta del inmueble antes del transcurso del plazo de diez años, el precio de la vivienda será fijado por la Corporación con arreglo a los precios vigentes en ese momento para la vivienda protegida en régimen general, y disponiendo esta Corporación del correspondiente derecho de tanteo.

Quinto. Para los concesionarios cuyas circunstancias no les permitan regularizar su situación mediante la compra del suelo, se estudiaran caso por caso, proponiendo soluciones como el arrendamiento social o cualquier otra que se estime procedente, a fin de que nadie sea desalojado."