

MUNICIPIS

Ajuntament de València Servici de Patrimoni

2024/08391 Anunci de l'Ajuntament de València sobre l'adquisició mitjançant permuta del ple domini d'un o diversos edificis residencials d'obra nova situats en el terme municipal de València.

ANUNCI

PRIMER. Mitjançant Moció conjunta de data 16/05/2024 subscrita pels Regidors Delegats d'Urbanisme i Habitatge i de Patrimoni s'ha disposat el següent:

"L'escassetat d'habitatge és un problema agreujat en els últims anys, entre altres raons, per l'escassetat de l'obra nova d'ús residencial, la qual cosa constitueix un dels principals factors que explica el continu increment dels preus, tant en venda com en lloguer. És per això que una de les línies d'actuació prioritàries per a l'Ajuntament de València, en l'àmbit de les seues polítiques públiques d'habitatge i dins del seu marc competencial, és promoure totes aquelles mesures i mecanismes al seu abast per a generar la construcció de nous habitatges de protecció pública i fer efectiu el dret constitucional a un habitatge digne i adequat.

Perseguint la implementació de línies d'actuació innovadores respecte de les polítiques desenvolupades fins ara, i amb l'objectiu clar d'augmentar no sols el parc públic d'habitatges, sinó també el nombre d'habitatges disponibles a la ciutat que siguem assequibles per als ciutadans, es considera oportú utilitzar el negoci jurídic de permuta previst en la normativa patrimonial.

Amb aquest mecanisme jurídic l'Ajuntament de València persegueix satisfer un objectiu municipal d'indubtable interès públic com és l'adquisició en ple domini d'un o diversos edificis residencials d'obra nova situats en el terme municipal de València, de futura construcció però ja en un estat de tramitació avançat, destinats a la construcció d'habitatges de protecció pública de promoció privada, a canvi de la seua permuta per parcel·les edificables de propietat municipal destinades també majoritàriament a la construcció d'habitatges de protecció pública. Això amb la finalitat principal de poder adjudicar com més prompte millor els habitatges que es construïsquen, en règim de lloguer, als qui consten inscrits en el Registre de Demandants d'Habitatge de l'Ajuntament de València.

Adicionalment, amb aquesta actuació municipal es pretén mobilitzar la gran bossa de sòl municipal destinada a ús residencial que porta anys paralitzada, incorporat la col·laboració privada a les iniciatives públiques municipals en matèria d'habitatge de protecció pública, amb l'objectiu final d'augmentar l'oferta d'habitatge assequible existent a la ciutat, tant en compra com en règim de lloguer.

Analtzades les parcel·les de propietat municipal d'ús residencial, es considera convenient permutar quatre parcel·les situades en el Sector "Font de Sant Lluís", per ser una zona actualment en expansió i recentment urbanitzada en la qual l'Ajuntament és propietari d'una part del sòl destinat a ús residencial.



Aquestes parcel·les són les següents:

- Parcel·la M3A2. Quatre Carreres. Malilla. 1.S1. 10.575
- Parcel·la 3B. Quatre Carreres. Malilla. 1. S1. 10.556
- Parcel·la M-11 Quatre Carreres. Malilla. Pendent d'inventariar
- Parcel·la M-12 Quatre Carreres. Malilla. Pendent d'inventariar

Per tot l'exposat, els Regidors delegats que subscriuen proposen:

Primer.- Que pel Servei de Patrimoni s'inicien les actuacions oportunes amb vista a l'adquisició mitjançant permuta del ple domini d'un o diversos edificis residencials d'obra nova situats en el terme municipal de València, de futura construcció però ja en un estat de tramitació avançat, destinats a la construcció d'habitatges de protecció pública de promoció privada, a canvi dels solars de propietat municipal amb ús residencial situats en el Sector "Font de Sant Lluís" i anteriorment identificats com a parcel·les M3A2, 3B, M-11 i M-12.

Segon.- A fi de poder adjudicar en el termini més breu possible els futurs habitatges que es construïsquen, en règim de lloguer, als qui consten com a demandants d'habitatge inscrits en el Registre de l'Ajuntament:

a) S'exigirà com a requisit que la persona que ofereisca els seus terrenys com a aspirant a permutante siga titular registral de la parcel·la edificable oferida, que aquesta siga d'ús residencial i estiga destinada a construcció d'habitatges de protecció pública, es trobe física i jurídicament depurada i haja aconseguit la condició jurídica de solar. A més, l'aspirant a permutante haurà d'assumir per escrit el compromís que l'edifici aconseguisca el major grau d'eficiència energètica d'entre els previstos en la normativa vigent.

b) Es prevaldrà a aquells aspirants a permutantes els projectes immobiliaris dels quals estiguen en un estat de tramitació més avançat, amb preferència per a aquells que acrediten la superació d'algun o alguns de les següents fites: projecte bàsic d'edificació visat col·legialment, llicència d'edificació sol·licitada, llicència d'edificació atorgada per l'Ajuntament, qualificació provisional d'habitatges de protecció pública aprovada pels serveis territorials competents en matèria d'habitatge, projecte d'execució presentat, i obres d'edificació iniciades amb indicació del seu estat d'execució.

Tercer.- A fi de promoure la màxima publiciteu i transparència, que pel Servei de Patrimoni s'annuncie públicament la voluntat municipal de permuta, instant a les persones propietàries de parcel·les edificables que reunisquen els requisits anteriors i que estiguen interessades al fet que presenten instància, en el termini màxim de 15 dies hàbils, fent constar la seua voluntat de permuta en les condicions abans exposades, la identificació cadastral i registral de la parcel·la edificable de la seua propietat que s'ofereix, i l'acreditació de l'estat de tramitació en què es trobe el seu projecte immobiliari. A aquest efecte, es publicarà un edicte comprensiu d'aquest acte de pública invitació en el butlletí oficial corresponent i en qualssevol altres mitjans de publicitat activa que es consideren adequats."

SEGON. En compliment del que es disposa en aquesta moció i davant la necessitat de conducta a l'adquisició mitjançant permuta del ple domini d'un o diversos edificis residencials d'obra nova situats en el terme municipal de València, destinats a la construcció d'habitatges de protecció pública de promoció privada, es



convinda a les persones propietàries de parcel·les edificables que reunisquen els requisits anteriors i que estiguen interessades, al fet que en el presenten ofertes amb subjecció a les següents condicions:

a. Termini i forma de presentació d'ofertes.

Termini de presentació d'ofertes: es podran presentar ofertes durant un termini màxim de 15 dies hàbils comptats des de l'endemà la publicació del present anunci en el Butlletí Oficial de la Província.

Les ofertes hauran de ser presentades pel registre d'entrada electrònic (<https://sede.valencia.es>) a través del tràmit amb codi UR:PM.260, "Permuta de béns immobles municipals", fent constar la seua voluntat de permuta en les condicions abans exposades, la identificació cadastral i registral de les parcel·les edificables de la seua propietat que s'ofereixen i l'acreditació de l'estat de tramitació en què es trobe el seu projecte immobiliari.

b. Identificació i valoració de les parcel·les municipals a permutar.

En la "Adaptació de finques de titularitat municipal a la modificació núm. 2 del P.P. FONT SANT LUÍS" es va desafectar el subsòl de diverses parcel·les perquè servira de reserva d'aparcament de les parcel·les edificables confrontants a fi que puguen complir amb les exigències del planejament. Per això es descriuen i valoren tant les parcel·les edificables de propietat municipal com els subsòls confrontants desafectats que hauran de ser adquirits conjuntament per a annexonar-los a les parcel·les edificables.

1. Parcel·la de 308,57 m²s amb una edificabilitat total de 4.628,48 m²t. Situada en PP. FONT SANT LUÍS, 4 2 (D), finca M-3A2, amb Referència cadastral: 5088903YJ2658G0001SE i destinada a l'edificació d'habitatge de protecció pública. Valorada en 1.170.727,73 € (imposats no inclosos).

2. Per a la seua obligatòria adquisició conjunta amb l'anterior: finca en subsòl, part de FSL-SUB.3, de 414,00 m²s amb una edificabilitat total de 828,00 m²t, situada en PP FONT SANT LUÍS. Sense referència cadastral (sense catastrar) destinada a reserva d'aparcament de l'edifici residencial de la parcel·la confrontant finca M-3A2 (ús VPP). Valorada en 114.760,80 € (imposats no inclosos).

EL VALOR CONJUNT DE LES PARCEL·LES 1 I 2 ÉS D'1.285.488,53 € (1.170.727,73 € + 114.760,80 €), IMPOSATS NO INCLOSOS.

3. Per a la seua obligatòria adquisició conjunta amb la finca M-3A2: Parcel·la de 968,49 m²s i una edificabilitat total de 14.527,37 m²t en PP. FONT SANT LUÍS, 4 4, finca M-3B, amb Referència cadastral: 5088902YJ2658G0001EE i destinada a l'edificació d'habitatge de protecció pública. Valorada en 3.674.552,97 € (imposats no inclosos).

4. Per a la seua obligatòria adquisició conjunta amb l'anterior: finca en subsòl FLSUB.4, destinada a reserva d'aparcament de l'edifici residencial de la parcel·la confrontant finca M-3B (ús VPP), de 1.289,27 m²s amb una edificabilitat total de 2.578,54 m²t, sense referència cadastral (sense catastrar) destinada a reserva d'aparcament de l'edifici residencial de la



parcel·la confrontant finca M-3B (ús VPP). Valorada en 357.385,64 € (imposats no inclòsos).

EL VALOR CONJUNT DE LES PARCEL·LES 3 I 4 ÉS DE 4.031.938,61 € (3.674.552,97 € + 357.385,64 €), IMPOSATS NO INCLÒSOS.

Atés que en l'expedient 05305-2018-00072 del Servei de Patrimoni es va tramitar una permuta per a adquirir la parcel·la M-3A2 i poder agrupar-la a la parcel·la M-3B, i amb això concentrar l'edificabilitat d'ús residencial i optimitzar les promocions immobiliàries, les quatre parcel·les descrites anteriorment han de adquirir conjuntament.

EL VALOR CONJUNT DE LES PARCEL·LES 1, 2, 3 I 4 ÉS DE 5.317.427,14 €, IMPOSATS NO INCLÒSOS.

5. Parcel·la en PP. FONT SANT LUÍS, 2 14 (B), finca M-11, de 768,115 m²s de superfície i una edificabilitat total de 11.521,72 m²t, amb referència cadastral 5589701Y2658H0001BS, destinada a l'edificació d'habitatge de protecció pública.

Encara que la destinació de la parcel·la en la reparcel·lació és d'un Residencial d'ús mixt amb una edificabilitat d'habitatge de Renda Lliure (23,4833 %) i una edificabilitat de VPP (76,5167 %) s'ha valorat per a la seua destinació exclusiva per a ús de VPP, per la qual cosa aquesta destinació exclusiva haurà de fer constar tant en la formalització de la compravenda com en la seua inscripció registral. Valorada en 2.914.303,86 € (imposats no inclòsos).

6. Per a la seua obligatòria adquisició conjunta amb l'anterior (finca M-11): Parcel·la en PP. FONT SANT LUÍS, finca subsòl FSL-SUB.12, de 1.024,00 m²s de superfície i una edificabilitat total de 2.048,00 m²t, sense referència cadastral (sense catastral) destinada a reserva d'aparcament de l'edifici residencial de la parcel·la confrontant finca M-11. Valorada en 283.852,80 € (imposats no inclòsos).

EL VALOR CONJUNT PARCEL·LES 5 I 6 ÉS DE 3.198.156,66 €, IMPOSATS NO INCLÒSOS.

7. Parcel·la en PP. FONT SANT LUÍS, 10 5, finca M-12, de 768,115 m²s de superfície i una edificabilitat total de 11.521,72 m²t, amb referència cadastral 5588601Y2658H0001AS, destinada a ús residencial d'habitatge de Renda Lliure. Valorada en 6.979.512,32 € (imposats no inclòsos).

8. Per a la seua obligatòria adquisició conjunta amb l'anterior (finca M-12) Parcel·la en PP. FONT SANT LUÍS, finca subsòl FSL-SUB.13, de 1.024,00 m²s de superfície i una edificabilitat total de 2.048,00 m²t, sense referència cadastral (sense catastral) destinada a reserva d'aparcament de l'edifici residencial d'habitatges de Renda Lliure en la parcel·la confrontant finca M-12. Valorada en 239.534,08 € (imposats no inclòsos).

EL VALOR CONJUNT PARCEL·LES 7 I 8 ÉS DE 7.219.046,40 €, IMPOSATS NO INCLÒSOS.



3. Valoració de les parcel·les o edificis oferits per a permutar.

A l'efecte de l'adjudicació, es realitzarà pels tècnics municipals una valoració de les parcel·les oferides aplicant els mateixos criteris de valoració que s'han tingut en compte per a la valoració de les parcel·les municipals.

De conformitat amb el que es disposa per l'article 189 de la Llei 8/2010, de 23 de juny, de règim local de la Comunitat Valenciana la permuta podrà efectuar si la diferència de valors entre els béns que es tracte de permutar no és superior al 50 % del qual tinga el valor més alt i s'estableix la compensació econòmica pertinent.

4. Requisits que han de reunir les ofertes:

a) Que la persona que oferisca els seus terrenys com a aspirant a permutante siga titular registral de la parcel·la edificable oferida.

b) Les parcel·les oferides han de ser d'ús residencial i estar destinades a la construcció d'habitatges de protecció pública, trobara física i jurídicament depurades, i haver aconseguit la condició jurídica de solar o presentar compromís de constitució d'aval que garantisca l'import total de les obres d'urbanització necessàries perquè la parcel·la aconseguisca tal condició.

c) L'aspirant a permutante haurà d'assumir per escrit el compromís que l'edifici aconseguisca el major grau d'eficiència energètica d'entre dels previstos en la normativa vigent.

5. Criteris de selecció

Es prevaldrà a aquells aspirants a permutantes els projectes immobiliaris dels quals estiguen en un estat de tramitació més avançat, amb preferència per a aquells que acrediten la superació d'algun o alguns de les següents fites:

1. Projecte bàsic d'edificació visat col·legialment,
2. Llicència d'edificació sol·licitada,
3. Llicència d'edificació atorgada per l'Ajuntament,
4. Qualificació provisional d'habitatges de protecció pública aprovada pels serveis territorials competents en matèria d'habitatge,
5. Projecte d'execució presentat, i
6. Obres d'edificació iniciades, amb indicació del seu estat d'execució.

València, a 10 de juny de 2024. —El titular de la Secretaria I, Manuel Latorre Hernández.

