

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de València

Servicio de Patrimonio

2024/08391 Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la adquisición mediante permuta del pleno dominio de uno o varios edificios residenciales de obra nueva ubicados en el término municipal de València.

ANUNCIO

PRIMERO. Mediante Moción conjunta de fecha 16/05/2024 suscrita por los Concejales Delegados de Urbanismo y Vivienda y de Patrimonio se ha dispuesto lo siguiente:

"La escasez de vivienda es un problema agravado en los últimos años, entre otras razones, por la escasez de la obra nueva de uso residencial, lo que constituye uno de los principales factores que explica el continuo incremento de los precios, tanto en venta como en alquiler. Es por ello que una de las líneas de actuación prioritarias para el Ayuntamiento de València, en el ámbito de sus políticas públicas de vivienda y dentro de su marco competencial, es promover todas aquellas medidas y mecanismos a su alcance para generar la construcción de nuevas viviendas de protección pública y hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Persiguiendo la implementación de líneas de actuación innovadoras respecto de las políticas desarrolladas hasta ahora, y con el objetivo claro de aumentar no solo el parque público de viviendas, sino también el número de viviendas disponibles en la ciudad que sean asequibles para los ciudadanos, se considera oportuno utilizar el negocio jurídico de permuta previsto en la normativa patrimonial.

Con este mecanismo jurídico el Ayuntamiento de València persigue satisfacer un objetivo municipal de indudable interés público como es la adquisición en pleno dominio de uno o varios edificios residenciales de obra nueva ubicados en el término municipal de València, de futura construcción pero ya en un estado de tramitación avanzado, destinados a la construcción de viviendas de protección pública de promoción privada, a cambio de su permuta por parcelas edificables de propiedad municipal destinadas también mayoritariamente a la construcción de viviendas de protección pública. Ello con la finalidad principal de poder adjudicar a la mayor brevedad posible las viviendas que se construyan, en régimen de alquiler, a quienes consten inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda del Ayuntamiento de València.

Adicionalmente, con esta actuación municipal se pretende movilizar la gran bolsa de suelo municipal destinada a uso residencial que lleva años paralizada, incorporado la colaboración privada a las iniciativas públicas municipales en materia de vivienda de protección pública, con el objetivo final de aumentar la oferta de vivienda asequible existente en la ciudad, tanto en compra como en régimen de alquiler.



Analizadas las parcelas de propiedad municipal de uso residencial, se considera conveniente permutar cuatro parcelas situadas en el Sector "Fuente de San Luis", por ser una zona actualmente en expansión y recientemente urbanizada en la que el Ayuntamiento es propietario de una parte del suelo destinado a uso residencial.

Estas parcelas son las siguientes:

- Parcela M3A2. Quatre Carreres. Malilla. 1.S1.10.575
- Parcela 3B. Quatre Carreres. Malilla. 1. S1.10.556
- Parcela M-11 Quatre Carreres. Malilla. Pendiente de inventariar
- Parcela M-12 Quatre Carreres. Malilla. Pendiente de inventariar

Por todo lo expuesto, los Concejales delegados que suscriben proponen:

Primero.- Que por el Servicio de Patrimonio se inicien las actuaciones oportunas en orden a la adquisición mediante permuta del pleno dominio de uno o varios edificios residenciales de obra nueva ubicados en el término municipal de Valencia, de futura construcción pero ya en un estado de tramitación avanzado, destinados a la construcción de viviendas de protección pública de promoción privada, a cambio de los solares de propiedad municipal con uso residencial ubicados en el Sector "Fuente de San Luis" y anteriormente identificados como parcelas M3A2, 3B, M-11 y M-12.

Segundo.- Al objeto de poder adjudicar en el plazo más breve posible las futuras viviendas que se construyan, en régimen de alquiler, a quienes consten como demandantes de vivienda inscritos en el Registro del Ayuntamiento:

a. Se exigirá como requisito que la persona que ofrezca sus terrenos como aspirante a permutante sea titular registral de la parcela edificable ofrecida, que ésta sea de uso residencial y esté destinada a construcción de viviendas de protección pública, se encuentre física y jurídicamente depurada y haya alcanzado la condición jurídica de solar. Además, el aspirante a permutante deberá asumir por escrito el compromiso de que el edificio alcance el mayor grado de eficiencia energética de entre los previstos en la normativa vigente.

b. Se primará a aquellos aspirantes a permutantes cuyos proyectos inmobiliarios estén en un estado de tramitación más avanzado, con preferencia para aquellos que acrediten la superación de alguno o algunos de los siguientes hitos: proyecto básico de edificación visado colegialmente, licencia de edificación solicitada, licencia de edificación otorgada por el Ayuntamiento, calificación provisional de viviendas de protección pública aprobada por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, proyecto de ejecución presentado, y obras de edificación iniciadas con indicación de su estado de ejecución.

Tercero.- A fin de promover la máxima publicidad y transparencia, que por el Servicio de Patrimonio se anuncie públicamente la voluntad municipal de permuta, instando a las personas propietarias de parcelas edificables que reúnan los requisitos anteriores y que estén interesadas a que presenten instancia, en el plazo máximo de 15 días hábiles, haciendo constar su voluntad de permuta en las condiciones antes expuestas, la identificación catastral y registral de la parcela edificable de su propiedad que se ofrece, y la acreditación del estado de tramitación en que se encuentre su proyecto inmobiliario. A tal efecto, se publicará un edicto



comprendivo de este acto de pública invitación en el boletín oficial correspondiente y en cualesquiera otros medios de publicidad activa que se consideren adecuados."

SEGUNDO. En cumplimiento de lo dispuesto en dicha moción y ante la necesidad de proceder a la adquisición mediante permuta del pleno dominio de uno o varios edificios residenciales de obra nueva ubicados en el término municipal de Valencia, destinados a la construcción de viviendas de protección pública de promoción privada, se invita a las personas propietarias de parcelas edificables que reúnan los requisitos anteriores y que estén interesadas, a que en el presente presenten ofertas con sujeción a las siguientes condiciones:

a. Plazo y forma de presentación de ofertas.

Plazo de presentación de ofertas: se podrán presentar ofertas durante un plazo máximo de 15 días hábiles contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las ofertas habrán de ser presentadas por el registro de entrada electrónico (<https://sede.valencia.es>) a través del trámite con código UR.PM.260, "Permuta de bienes inmuebles municipales", haciendo constar su voluntad de permuta en las condiciones antes expuestas, la identificación catastral y registral de las parcelas edificables de su propiedad que se ofrecen y la acreditación del estado de tramitación en que se encuentre su proyecto inmobiliario.

b. Identificación y valoración de las parcelas municipales a permutar.

En la "Adaptación de fincas de titularidad municipal a la modificación n.º 2 del P.P. FUENTE SAN LUÍS" se desafectó el subsuelo de varias parcelas para que sirviera de reserva de aparcamiento de las parcelas edificables colindantes a fin de que puedan cumplir con las exigencias del planeamiento. Por ello se describen y valoran tanto las parcelas edificables de propiedad municipal como los subsuelos colindantes desafectados que habrán de ser adquiridos conjuntamente para anexionarlos a las parcelas edificables.

1. Parcela de 308,57 m²s con una edificabilidad total de 4.628,48 m²t. Sita en PP. FUENTE SAN LUÍS, 4 2 (D), finca M-3A2, con Referencia catastral: 5088903YJ2658G0001SE y destinada a la edificación de vivienda de protección pública. Valorada en 1.170.727,73 € (impuestos no incluidos).

2. Para su obligatoria adquisición conjunta con la anterior: finca en subsuelo, parte de FSL-SUB.3, de 414,00 m²s con una edificabilidad total de 828,00 m²t, sita en PP FUENTE SAN LUÍS. Sin referencia catastral (sin catastrar)destinada a reserva de aparcamiento del edificio residencial de la parcela colindante finca M-3A2 (uso VPP). Valorada en 114.760,80 € (impuestos no incluidos).

EL VALOR CONJUNTO DE LAS PARCELAS 1 Y 2 ES DE 1.285.488,53 € (1.170.727,73 € + 114.760,80 €), IMPUESTOS NO INCLUIDOS.

3. Para su obligatoria adquisición conjunta con la finca M-3A2: Parcela de 968,49 m²s y una edificabilidad total de 14.527,37 m²t en PP. FUENTE SAN LUÍS, 4 4, finca M-3B, con Referencia catastral: 5088902YJ2658G0001EE y destinada a la edificación de vivienda de protección pública. Valorada en 3.674.552,97 € (impuestos no incluidos).



4. Para su obligatoria adquisición conjunta con la anterior: finca en subsuelo FLSUB.4, destinada a reserva de aparcamiento del edificio residencial de la parcela colindante finca M-3B (uso VPP), de 1.289,27 m²s con una edificabilidad total de 2.578,54 m²t, sin referencia catastral (sin catastrar) destinada a reserva de aparcamiento del edificio residencial de la parcela colindante finca M-3B (uso VPP). Valorada en 357.385,64 € (impuestos no incluidos).

EL VALOR CONJUNTO DE LAS PARCELAS 3 Y 4 ES DE 4.031.938,61 € (3.674.552,97 € + 357.385,64 €), IMPUESTOS NO INCLUIDOS.

Dado que en el expediente 05305-2018-00072 del Servicio de Patrimonio se tramitó una permuta para adquirir la parcela M-3A2 y poder agruparla a la parcela M-3B, y con ello concentrar la edificabilidad de uso residencial y optimizar las promociones inmobiliarias, las cuatro parcelas descritas anteriormente han de adquirirse conjuntamente.

EL VALOR CONJUNTO DE LAS PARCELAS 1, 2, 3 Y 4 ES DE 5.317.427,14 €, IMPUESTOS NO INCLUIDOS.

5. Parcela en PP. FUENTE SAN LUÍS, 2 14 (B), finca M-11, de 768,115 m²s de superficie y una edificabilidad total de 11.521,72 m²t, con referencia catastral 5589701YJ2658H0001BS, destinada a la edificación de vivienda de protección pública.

Aunque el destino de la parcela en la reparcelación es de un Residencial de uso mixto con una edificabilidad de vivienda de Renta Libre (23,4833 %) y una edificabilidad de VPP (76,5167 %) se ha valorado para su destino exclusivo para uso de VPP, por lo que este destino exclusivo habrá de hacerse constar tanto en la formalización de la compraventa como en su inscripción registral. Valorada en 2.914.303,86 € (impuestos no incluidos).

6. Para su obligatoria adquisición conjunta con la anterior (finca M-11): Parcela en PP. FUENTE SAN LUÍS, finca subsuelo FSL-SUB.12, de 1.024,00 m²s de superficie y una edificabilidad total de 2.048,00 m²t, sin referencia catastral (sin catastrar) destinada a reserva de aparcamiento del edificio residencial de la parcela colindante finca M-11. Valorada en 283.852,80 € (impuestos no incluidos).

EL VALOR CONJUNTO PARCELAS 5 Y 6 ES DE 3.198.156,66 €, IMPUESTOS NO INCLUIDOS.

7. Parcela en PP. FUENTE SAN LUÍS, 10 5, finca M-12, de 768,115 m²s de superficie y una edificabilidad total de 11.521,72 m²t, con referencia catastral 5588601YJ2658H0001AS, destinada a uso residencial de vivienda de Renta Libre. Valorada en 6.979.512,32 € (impuestos no incluidos).

8. Para su obligatoria adquisición conjunta con la anterior (finca M-12) Parcela en PP. FUENTE SAN LUÍS, finca subsuelo FSL-SUB.13, de 1.024,00 m²s de superficie y una edificabilidad total de 2.048,00 m²t., sin referencia catastral (sin catastrar) destinada a reserva de aparcamiento del edificio residencial de viviendas de Renta Libre en la parcela colindante finca M-12. Valorada en 239.534,08 € (impuestos no incluidos).



EL VALOR CONJUNTO PARCELAS 7 Y 8 ES DE 7.219.046,40 €, IMPUESTOS NO INCLUIDOS.

3. Valoración de las parcelas o edificios ofertados para permutar.

A los efectos de la adjudicación, se realizará por los técnicos municipales una valoración de las parcelas ofertadas aplicando los mismos criterios de valoración que se han tenido en cuenta para la valoración de las parcelas municipales.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana la permuta podrá efectuarse si la diferencia de valores entre los bienes que se trate de permutar no es superior al 50 % del que tenga el valor más alto y se establece la compensación económica pertinente.

4. Requisitos que deben reunir las ofertas:

a) Que la persona que ofrezca sus terrenos como aspirante a permutante sea titular registral de la parcela edificable ofrecida.

b) Las parcelas ofrecidas deben ser de uso residencial y estar destinadas a la construcción de viviendas de protección pública, encontrarse física y jurídicamente depuradas, y haber alcanzado la condición jurídica de solar o presentar compromiso de constitución de aval que garantice el importe total de las obras de urbanización necesarias para que la parcela alcance tal condición.

c) El aspirante a permutante deberá asumir por escrito el compromiso de que el edificio alcance el mayor grado de eficiencia energética de entre de los previstos en la normativa vigente.

5. Criterios de selección

Se primará a aquellos aspirantes a permutantes cuyos proyectos inmobiliarios estén en un estado de tramitación más avanzado, con preferencia para aquellos que acrediten la superación de alguno o algunos de los siguientes hitos:

1. Proyecto básico de edificación visado colegialmente,
2. Licencia de edificación solicitada,
3. Licencia de edificación otorgada por el Ayuntamiento,
4. Calificación provisional de viviendas de protección pública aprobada por los servicios territoriales competentes en materia de vivienda,
5. Proyecto de ejecución presentado, y
6. Obras de edificación iniciadas, con indicación de su estado de ejecución.

València, a 10 de junio de 2024. —El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.

