

**SUBDIRECCION DE GESTIÓN
SERVICIO DE PATRIMONIO Y CONTROL DE PLAZOS**

Expediente: 12878/2010

Asunto: Procedimiento negociado para permuta

Emplazamiento: Planes Parciales P-21 y P-24

PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

En relación con el expediente arriba reseñado y a la vista del informe de fecha 5 de junio de 2.009, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente **ACUERDO**:

"Se examina expediente núm. 12.878/2010 del Servicio De Patrimonio y Control de Plazos de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, relativo a PROCEDIMIENTO NEGOCIADO PARA LA PERMUTA DE LA PARCELA PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L. SITA EN EL PLAN PARCIAL P-21, POR PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN LA AVENIDA LUIS MIRANDA DÁVALOS (PLAN PARCIAL P-24).

Aceptando propuesta formulada por el Servicio de Patrimonio y Control de Plazos de la Subdirección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo y Obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y artículo 47.1, en relación con los artículos 12 y ss., del Reglamento de Bienes que lo desarrolla y en virtud de la Disposición Adicional 2ª.2 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público la Junta de Gobierno Local, ACUERDA:

PRIMERO: Autorizar la transmisión de la parcela de propiedad municipal sita en la Avenida Luis Miranda Dávalos (Plan Parcial P-24) lo que se hará efectivo mediante la permuta con la parcela descrita en el dispositivo siguiente a través de los mecanismos a tal efecto establecidos. La parcela de propiedad municipal se describe de la siguiente forma:

"URBANA.- Parcela de forma irregular situada en Avenida Luis Miranda Dávalos, en el ámbito del plan parcial P-24 (PGOU 85), con calificación pormenorizada Terciario Oficinas, según innovación-modificación del

*PGOU 2001, con una edificabilidad de 1,62 m²/m². Edificabilidad Total: 3.304,59m². Tiene una superficie de suelo de dos mil treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados (2.039,87m²). **Linda:** al Norte, Calle Náyades y zona verde; al Sur, con Avenida Luis Miranda Dávalos; al Este, con parcela cedida por el Ayuntamiento al Arzobispado de Granada, con finca registral nº 66.681); y al Oeste, con Calle Aretusa y zona verde". Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 1, libro 1598, tomo 2263, folio 92, número de finca 101.213.*

Se valora en UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (1.337.794,04 euros).

La parcela propiedad del GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L. se describe de la siguiente forma:

"URBANA: Parcela número seis del Plan Parcial P-21, en término de Granada, de carácter irregular. Tiene una superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados en virtud de acta de notoriedad objeto de su inscripción cuarta autorizada por Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini. Según inscripción quinta sobre la misma se ha construido lo siguiente. "EDIFICIO COMERCIAL dedicado a supermercado, compuesto de planta baja, que ocupa una superficie de la referida parcela de novecientos ochenta y un metros cuadrados, y que linda. frente, por donde tiene su entrada , con rampa de acceso al almacén y resto; derecha, con calle Luis Miranda Dávalos ; izquierda, con calle particular; fondo, calle Luis Amador. El resto de la parcela hasta su total superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados, se destina a zona de parking, rampas y ensanches, con una superficie de mil novecientos treinta y siete metros cuadrados". Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 1, en el tomo 1741, libro 1076, folio 200, inscripción 5ª, Finca registral nº 60.677,

Se valora en UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (1.337.788,13 Euros).

SEGUNDO: Aprobar el Pliego de condiciones administrativas que ha de regir para la permuta, por el procedimiento negociado, de la parcela propiedad de Grupo Inversor Gralusa, S.L. sita en el plan parcial P-21, por parcela de propiedad municipal sita en la avenida Luis Miranda Dávalos (plan parcial P-24), inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada bajo los nº 60677 y 63653, respectivamente.

TERCERO: Facultar a la Ilma. Sra. Teniente de Alcalde Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras para la firma de cuanta documentación fuera necesaria para el cumplimiento de este Acuerdo."

Ello no obstante, V.E. y la Comisión Ejecutiva resolverán lo más procedente.

Granada, 7 de marzo de 2011
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: Fco. Javier Jiménez Fernández

Vº Bº
Director de Urbanismo

Vº Bº
La Secretaria de la Gerencia

Conforme
El Subdirector de
Gestión

Fdo.: Jacobo de la
Rosa Herrera

Fdo: Teresa Tavera Benítez

Fdo.: Jesús Comino
Lorenzo

**SUBDIRECCION DE GESTIÓN
SERVICIO DE PATRIMONIO Y CONTROL DE PLAZOS**

Expediente: 12878/2010

Asunto: procedimiento negociado para permuta

Emplazamiento: Planes Parciales P-21 y P-24

INFORME

En relación con el expediente arriba reseñado el funcionario que suscribe se informa lo siguiente:

Es objeto del presente expediente de contratación la permuta contempladas en la innovación-modificación del PGOU de Granada de echa 25 de junio de 2010 (BOP de fecha 17 de septiembre de 2010) que ha tenido por objeto cambiar los usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24 de calificación de Terciario Oficinas a Equipamiento sin especificar y viceversa. La conveniencia de efectuar esta permuta se justifica en la necesidad de cumplir las determinaciones propuestas por la citada innovación de planeamiento, en la que se prevé la permuta de titularidades entre el propietario privado de la parcela P-21 y el Ayuntamiento de Granada como propietario de la parcela P-24.

De conformidad con lo expuesto y con lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y artículos 12 y siguientes y 47 del Reglamento de Bienes que lo desarrolla; procede elevar propuesta de aprobación del Pliego de cláusulas administrativas para la permuta de las propiedades antes indicadas.

Respecto a la valoración de los bienes a permutar, se considera que la obrante en el expediente administrativo es válida a la fecha del presente informe.

Consta en el expediente la Memoria explicativa de la Sra. Vicepresidenta de la Gerencia exigida en el artículo 14.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que justifica el interés público al indicar:

"La necesidad de efectuar la presente permuta se justifica en el interés municipal derivado de la aprobación de la innovación-modificación del planeamiento aprobado por acuerdo plenario de 25 de junio de 2010 (expediente administrativo 13.387/2009 de la Subdirección de Planeamiento)".

En cuanto al procedimiento de la permuta, el artículo 49 del RBELA se remite a las reglas de preparación y adjudicación previstas para las adquisiciones y disposiciones onerosas. En el presente supuesto, no cabe promover la concurrencia con otros posibles ofertantes con objeto de dar cumplimiento al convenio urbanístico de planeamiento que dio lugar a la innovación-modificación cualificada antes aludida, el que se prevé que la transmisión de parcelas se articule mediante la correspondiente

permuta, agilizando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Granada cuantos trámites dentro de su competencia sean precisos.

Por ello se entiende que deberá procederse al cumplimiento de la legislación de bienes mediante anuncio en el BOP, tablón de anuncios municipal, y en el perfil del contratante, si bien se instará la presentación de ofertas de forma restringida exclusivamente al titular del inmueble que se pretende adquirir de forma que la publicidad no servirá para promover la concurrencia, pero sí para asegurar la transparencia del procedimiento.

Se ha elaborado por el Servicio de Patrimonio el Pliego de condiciones administrativas que debe regir el presente procedimiento de contratación, que consta de 20 cláusulas y cuya aprobación corresponde a la Junta de Gobierno Local conforme a la disposición adicional segunda.3 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Lo que se comunica a los efectos que procedan.

Granada, 7 de marzo de 2011
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo: Fco. Javier Jiménez Fernández

VºBº
LA ADJUNTA A LA SUBDIRECCIÓN

Fdo.: Eva I. Sánchez Jerez

SUBDIRECCION DE GESTIÓN
SERVICIO DE PATRIMONIO Y CONTROL DE PLAZOS

Expediente: 12878/2010

Asunto: Permuta en cumplimiento de Convenio de Planeamiento para el cambio de usos pormenorizados

Emplazamiento: Planes Parciales P-21 y P-24

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PERMUTA, POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO, DE LA PARCELA PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L. SITA EN EL PLAN PARCIAL P-21, POR PARCELA MUNICIPAL DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN LA AVENIDA LUIS MIRANDA DÁVALOS (PLAN PARCIAL P-24)

1. RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente contrato tiene carácter administrativo especial. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este pliego.

Para lo no previsto en el pliego, el contrato se regirá por la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre (LCSP); por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP); por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley citada. La aplicación de estas normas se llevará a cabo en relación con todo lo que no haya resultado afectado por la Disposición derogatoria única de la LCSP.

En todo caso, las normas legales y reglamentarias citadas anteriormente serán de aplicación en todo lo que no se oponga a la LCSP.

Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.

2. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente contrato que se adjudicará por procedimiento negociado, tiene por objeto la permuta entre los siguientes bienes:

PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL:

*“URBANA.- Parcela de forma irregular situada en Avenida Luis Miranda Dávalos, en el ámbito del plan parcial P-24 (PGOU 85), con calificación pormenorizada Terciario Oficinas, según innovación-modificación del PGOU 2001, con una edificabilidad de 1,62 m²/m². Edificabilidad Total: 3.304,59m². Tiene una superficie de suelo de dos mil treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados (2.039,87m²). **Linda:** al Norte, Calle Náyades y zona verde; al Sur, con Avenida Luis Miranda Dávalos; al Este, con parcela cedida por el Ayuntamiento al Arzobispado de Granada, con finca registral nº 66.681); y al Oeste, con Calle Aretusa y zona verde”. Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 1, libro 1598, tomo 2263, folio 92, número de finca 101.213.*

Se valora en UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS 1.337.794,04 euros.

PARCELA PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L.

“URBANA: Parcela número seis del Plan Parcial P-21, en término de Granada, de carácter irregular. Tiene una superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados en virtud de acta de notoriedad objeto de su inscripción cuarta autorizada por Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini. Según inscripción quinta sobre la misma se ha construido lo siguiente. “EDIFICIO COMERCIAL dedicado a supermercado, compuesto de planta baja, que ocupa una superficie de la referida parcela de novecientos ochenta y un metros cuadrados, y que linda. frente, por donde tiene su entrada , con rampa de acceso al almacén y resto; derecha, con calle Luis Miranda Dávalos ; izquierda, con calle particular; fondo, calle Luis Amador. El resto de la parcela hasta su total superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados, se destina a zona de parking, rampas y ensanches, con una superficie de mil novecientos treinta y siete metros cuadrados”

Datos registrales: Finca registral 60.677, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 1, en el tomo 1741, libro 1076, folio 200, inscripción 5ª.

Se valora en UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (1.337.788,13 Euros).

La permuta se realizará bajo la condición de que los bienes que constituyen su objeto se transmitan libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de Impuestos.

3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El expediente de contratación será adjudicado mediante procedimiento negociado con publicidad.

4.- CODIFICACIÓN.

De conformidad con el Reglamento (CE) nº 451/2008 del Parlamento y el Consejo, de 23 de abril de 2008, por el que se establece una nueva clasificación estadística de productos por actividades (CPA), la clasificación aplicable al contrato que aquí se trata es: SECCIÓN L.- SERVICIOS INMOBILIARIOS.

5. FORMA DE PAGO.

Notificada la adjudicación del contrato, el adjudicatario deberá proceder al pago mediante ingreso de la diferencia de valores entre los bienes a permutar, que asciende a 5,91 Euros, cantidad que debe ingresarse en la cuenta del Patrimonio Municipal de Suelo, dentro del plazo de los treinta días siguientes a la notificación de la citada adjudicación.

6. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en escritura pública, a la que se incorporará el presente pliego, y en el que se hará constar expresamente que el contrato queda sujeto a las condiciones resolutorias expresamente previstas en el mismo.

7.- GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.

En virtud de la adjudicación, el adjudicatario quedará obligado a pagar el importe de los anuncios y cuantos gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios o de la formalización del contrato.

Los gastos de escrituración y cuantos impuestos se deriven de la permuta se satisfarán según Ley.

8.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Son obligaciones del adjudicatario;

a) Acudir el día y la hora que se señale a otorgar la correspondiente escritura pública.

b) Efectuar antes del 1 de diciembre de 2012 la entrega del inmueble libre de cargas, gravámenes y ocupantes, lo que incluye la demolición de la edificación no catalogada existente actualmente en el mismo y sin perjuicio del previo cumplimiento de la obligación anterior.

9. CONDICIÓN RESOLUTORIA.

El incumplimiento de los requisitos señalados en la cláusula 8 "Obligaciones del adjudicatario" de este Pliego, serán causa de resolución del contrato revirtiendo la parcela con todas las obras efectuadas en su caso sobre la misma a la propiedad municipal, ello como causa de resolución específicamente establecida en este contrato y sin perjuicio de lo regulado legalmente en los artículos 206 al 209 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y concordantes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

10- GARANTIAS

Provisional y definitiva.- No se exigen para concurrir al presente procedimiento por las propias características de la permuta puesto que el contrato se resuelve y queda liquidado en el momento de la formalización de la adjudicación con la recíproca entrega física y jurídica de los bienes objeto de permuta.

11.- LICITADORES QUE PUEDEN CONCURRIR.

Se cursará invitación a la mercantil GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L. en su condición de titular registral de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, al Tomo 1741, libro 1076, folio 200, finca nº 60.677, inscripción 5ª, que se corresponde con una parcela de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados de superficie situada en Avenida Luis Miranda Dávalos nº 1.

El licitador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.1 de la LCSP, deberá tener plena capacidad de obrar, no estar incurso en una prohibición de contratar y acreditar su solvencia económica, financiera, técnica o profesional.

12.- BASTANTEO DE PODERES.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia autorizada de la escritura de poder, suficiente para representar a la persona o entidad en cuyo nombre concurra el firmante de la proposición, debidamente inscrito en el Registro Mercantil o en su caso en el correspondiente registro oficial, que será bastantado al efecto por la Asesoría Jurídica Municipal, la Abogacía del Estado o Gabinete Jurídico de las Comunidades Autónomas.

13.- EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA DOCUMENTACIÓN Y PLAZO DE ADMISIÓN DE OFERTAS.

El expediente de esta permuta estará a disposición de cualquier interesado pudiendo ser examinado en la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de Granada sita en calle Gran Capitán nº 22, Granada, desde las 11'00 hasta las 13,30 horas, durante el plazo de veinte días naturales a partir del día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del anuncio de la licitación.

En el mismo lugar señalado habrán de entregarse las plicas, terminando el plazo de admisión de las mismas en el día y hora que se indique en la invitación.

La presentación de proposiciones presume por parte de los licitadores la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

14.- MODELO DE PROPOSICION.

La propuesta deberá ser redactadas en idioma español, conforme al modelo siguiente: *"D....., con DNI./N.I.F....., y domicilio en; en nombre y representación de la empresa GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L., en su condición de de la misma ; enterado del Pliego de Condiciones que ha de regir en el "PROCEDIMIENTO NEGOCIADO PARA LA PERMUTA DE PARCELA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA POR UNA PARCELA PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L. SITA EN AVENIDA LUIS MIRANDA DÁVALOS, Nº 1"; lo acepta en su integridad y se compromete ante el Ayuntamiento de Granada a asumir la adjudicación de la parcela municipal y a transmitir al Ayuntamiento la parcela de su propiedad descrita en el expediente libre de cargas y gravámenes, lo que incluye la demolición de la edificación no catalogada existente actualmente en*

dicho inmueble, en las condiciones y con la valoración establecidas en el Pliego de Condiciones administrativas que rige este procedimiento de permuta que de modo expreso acepta, manifestando conocerlo.

La entrega efectiva del inmueble se realizará antes del 1 de diciembre de 2012, disponiendo del mismo hasta dicha fecha, percibiendo los frutos y rentas que hasta la misma se generen, y asumiendo durante dicho periodo el deber de mantenimiento del inmueble en adecuado estado y respondiendo de la minusvaloración patrimonial que entre la transmisión y la entrega efectiva pudiera producirse.

Lugar, fecha y firma del proponente”.

15.- PRESENTACION DE PROPOSICIONES.

Dentro del plazo señalado en la cláusula 13 del presente Pliego y en los lugares y horas que allí se indican, el licitador deberá presentar en los sobres “A” y “B” la documentación que se especifica en el presente Pliego. Los citados sobres, identificados en su exterior, irán firmados por el licitador o la persona que lo represente y con indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa. En cada uno de ellos figurará la inscripción *“PERMUTA, POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO, DE PARCELA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA POR UNA PARCELA PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L. SITA EN AVENIDA LUIS MIRANDA DÁVALOS, N° 1”.*

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.

DOCUMENTACION A PRESENTAR:

SOBRE “A”. “ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR” que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.-Capacidad de obrar.

1.1.- Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional en los que conste las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado

para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

1.2.- Si se trata de empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

1.3.- La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación

1.4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente española, que acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de las empresas españolas en la contratación con la Administración y con el sector público. En los contratos sujetos a regulación armonizada, se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.

Estas empresas deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.

1.5.- Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

2.-Bastanteo de poderes.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también escritura de poder debidamente bastanteado por un letrado de la Asesoría Jurídica

del Ayuntamiento de Granada. A cuyo efecto los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán presentados previamente en esa Unidad, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del DNI. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Se significa que, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Fiscal de Tasas por expedición de documentos vigente, la solicitud de bastanteo se encuentra sujeta a tasa, debiendo autoliquidarse por el interesado en el momento de su formulación, requisito sin el cual no se iniciará la actuación administrativa.

3.- Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el Anexo I al presente pliego, de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 49 de la LCSP. Esta declaración comprenderá expresamente hallarse al corriente del cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago.

Asimismo, podrán incluir la autorización expresa a la Administración contratante para que, de resultar propuesto adjudicatario, acceda a la citada información a través de las bases de datos de otras Administraciones Públicas con las que se hayan establecido convenios.

4.-Solvencia económica y financiera.

Informe de Instituciones Financieras acreditativo de la solvencia económica y financiera.

5.-Uniones temporales de empresarios.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de **un escrito de compromiso** en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de

ellos así como la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión, antes de la formalización del contrato. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

6.-Otra documentación a incorporar al Sobre A.

- Número de fax donde desean recibir comunicaciones e información correspondiente al procedimiento de contratación.
- Certificación de la finca registral inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, al Tomo 1741, Libro 1076, Folio 200, finca nº 60667, que se corresponde con la parcela que se localiza en Avenida Luis Miranda Dávalos, de Granada, que acredite que los licitadores son los titulares del pleno dominio de la misma así como su libertad de cargas.

7.- Dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, en su caso.

SOBRE "B": PROPOSICION.

En el sobre "B" figurará la proposición extendida con arreglo al modelo establecido en el presente Pliego (Cláusula 14).

16.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA Y APERTURA DE PROPOSICIONES. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Constituida la Mesa a los efectos de calificación de la documentación, si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada relativa a la aptitud para contratar "Sobre A", se comunicará a los interesados, mediante telefax, correo electrónico o cualquier otro

medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas además podrán hacerse públicas por la secretaría de la Mesa a través del perfil de contratante del portal del Ayuntamiento de Granada (<http://www.granada.org/contrata.nsf>).

Una vez calificada la documentación y realizadas, si procede, las actuaciones indicadas, La Mesa procederá en acto público a hacer un pronunciamiento expreso sobre si la proposición es admitida a licitación o rechazada y, en su caso, las causas del rechazo. Posteriormente procederá a la apertura y lectura de la proposición "Sobre B".

Seguidamente, una vez emitidos en su caso, los informes solicitados a los distintos servicios técnicos municipales para que evalúen la propuesta, la Mesa elevará la proposición junto con el acta y la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación.

Notificada la adjudicación del contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación, la Administración no estará obligada a seguirla custodiando.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

Durante este plazo, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social así como, en su caso, cualquier otro documento acreditativo de su aptitud para contratar.

En todo caso, en la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización conforme al artículo 140.3 LCSP.

Dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el adjudicatario requerimiento, deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social así como, en su caso, cualquier otro documento acreditativo de su aptitud para contratar

o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, conforme al artículo 53.2 de la LCSP.

La acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social ante el órgano de contratación, se realizará de acuerdo con lo siguiente:

Obligaciones tributarias:

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Además, el empresario propuesto como adjudicatario no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Granada. La Administración local, de oficio, comprobará mediante los datos obrantes en su propia Tesorería el cumplimiento de dicha obligación.

Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante. Será de aplicación a la motivación de la adjudicación la excepción de confidencialidad contenida en el artículo 137.

17. MESA DE CONTRATACIÓN

La mesa de Contratación de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales tendrá la siguiente composición:

Presidente:

Teniente de Alcalde Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, que podrá ser sustituida por un miembro de la Comisión Ejecutiva.

Vocales:

- Dos miembros de la Comisión Ejecutiva
- El Gerente.
- La Secretaria de la Gerencia de Urbanismo y Obras municipales.
- El interventor General de la Gerencia de Urbanismo, que podrá ser sustituido por el Viceinterventor u otro funcionario de Administración local con habilitación de carácter nacional.
- Un Secretario, que será un funcionario de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales.

18. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

La resolución del contrato tendrá lugar en los supuestos que se señalan en este Pliego y en los fijados en los artículos 206 y siguientes de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y en las condiciones y con los efectos señalados en las citadas normas.

19. TRIBUNALES.

Para cualquier litigio que pudiera derivarse como consecuencia del contrato que se celebre en su momento, serán competentes los Juzgados y Tribunales con jurisdicción en Granada.

20. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para lo no previsto en este Pliego de Cláusulas Administrativas, serán de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades locales de Andalucía; Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas; Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local; Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre (LCSP), Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre; y cualquiera otra disposición de Régimen Local en cuanto le sea de aplicación y no se oponga a las disposiciones anteriormente reseñadas.

Granada, 7 de marzo de 2011
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: Fco. Javier Jiménez Fernández

CONFORME:
EL SUBDIRECTOR

Vº Bº
EL GERENTE EN FUNCIONES

Fdo.: Agustín Belda Busca

Fdo.: Jesús Comino Lorenzo

ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL, Y DE QUE NO EXISTEN DEUDAS DE NATURALEZA TRIBUTARIA EN PERÍODO EJECUTIVO CON EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

D./Dña , con DNI , en nombre propio o en representación de la empresa , con C.IF

DECLARA:

Que la empresa a la que representa, sus administradores y representantes, así como el firmante, no están incursos en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 30/2007, de 30 de octubre, en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Asimismo, declara que la citada empresa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como no tener deudas en periodo ejecutivo de pago, [y autoriza a la Administración contratante para que, de resultar propuesto como adjudicatario, acceda a la citada información a través de las bases de datos de otras Administraciones Públicas con las que haya establecido convenios ¹]

Fecha y firma del licitador.

DIRIGIDO A LA COMISION EJECUTIVA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS

¹ En el supuesto de que el licitador no autorice a la Administración, deberá suprimir este texto. En la actualidad solamente se ha suscrito convenio de colaboración con la Agencia Estatal Tributaria.

EXPTE: 12878/2010

PERMUTA DE LA PARCELA SITA EN EL P-24 DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO POR PARCELA SITA EN P-21 PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.

MEMORIA

Se redacta la presente Memoria en virtud de las facultades que me confieren los Decretos de la Alcaldía de fechas 18 de junio de 2007 y 17 de marzo de 2008, de Delegación de competencias, en relación con el Reglamento Orgánico Municipal y el artículo 124 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 14.1.a del Decreto 18/2006, de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que textualmente establece: "Artículo 14. Contenido del expediente administrativo.1. Cualquier acto de adquisición y disposición onerosas de bienes y derechos patrimoniales de la Entidad Local precisará en todo caso, expediente en el que consten las siguientes actuaciones: a) Memoria de la Presidencia de la Entidad Local en la que se especifiquen los bienes o derechos que van a ser objeto de adquisición o disposición. En ella se hará constar que se ha dado cumplimiento a la depuración física y jurídica del bien cuando así proceda...".

Es objeto del presente expediente de contratación la permuta de la parcela sita en el P-24 del Patrimonio Municipal del Suelo por la parcela sita en el P-21 propiedad del Grupo Inversor Gralusa S.L.

Las fincas a permutar son las siguientes:

PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL:

Tras la aprobación definitiva de la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24 aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 25 de junio de 2010, y la parcelación efectuada en consecuencia, la parcela de titularidad municipal tiene la siguiente descripción:

DATOS REGISTRALES

*"URBANA.- Parcela de forma irregular situada en Avenida Luis Miranda Dávalos, en el ámbito del plan parcial P-24 (PGOU 85), con calificación pormenorizada Terciario Oficinas, según innovación-modificación del PGOU 2001, con una edificabilidad de 1,62 m²/m². Edificabilidad Total: 3.304,59m². Tiene una superficie de suelo de dos mil treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y siete décimos cuadrados (2.039,87m²). **Linda:** al Norte, Calle Náyades y zona verde; al Sur, con Avenida Luis Miranda Dávalos; al Este, con parcela cedida por el Ayuntamiento al Arzobispado de Granada, con finca registral nº 66.681); y al Oeste, con Calle Aretusa y zona verde".*

Titularidad registral: AYUNTAMIENTO DE GRANADA, con C.I.F. número P1808900C, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud del documento administrativo de Agrupación.

Datos registrales: Esta parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, Finca nº: 101213 Tomo 2.263, Libro 1.598, Folio 92, Inscripción 1ª.

La parcela se encuentra inventariada en el Inventario Parcial del Patrimonio Municipal de Suelo con el número de ficha 2010.

DATOS CATASTRALES: referencia catastral 5468301VG4156G0001YX parcial.

La descripción y características de la finca situada en la P-21 **propiedad de GRUPO INVERSOR GRALUSA SL** es la siguiente:

Finca registral 60.677, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. Uno, en el libro 1076, folio 200, inscripción 5ª, cuya descripción registral es la siguiente:

“URBANA: Parcela número seis del Plan Parcial P-21, en término de Granada, de carácter irregular. Tiene una superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados en virtud de acta de notoriedad objeto de su inscripción cuarta autorizada por Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini. Según inscripción quinta sobre la misma se ha construido lo siguiente. “EDIFICIO COMERCIAL dedicado a supermercado, compuesto de planta baja, que ocupa una superficie de la referida parcela de novecientos ochenta y un metros cuadrados, y que linda. frente, por donde tiene su entrada, con rampa de acceso al almacén y resto; derecha, con calle Luis Miranda Dávalos; izquierda, con calle particular; fondo, calle Luis Amador. El resto de la parcela hasta su total superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados, se destina a zona de parking, rampas y ensanches, con una superficie de mil novecientos treinta y siete metros cuadrados” Referencia catastral: 5568701 VG4156G0001FX.

Se hace constar expresamente que se ha depurado la situación física y jurídica de las propiedades a permutar, al no constar la existencia de tercero de mejor derecho sobre la misma cosa ni existir gravamen conocido alguno. Por otra parte, tampoco constan defectos o vicios conocidos, siendo la parcela municipal objeto de permuta susceptible de enajenación.

La necesidad de efectuar la presente permuta se justifica en el interés municipal derivado de la aprobación de la innovación-modificación del planeamiento aprobado por acuerdo plenario de 25 de junio de 2010 (expediente administrativo 13.387/2009 de la Subdirección de Planeamiento).

Tiene por objeto el citado instrumento en primer lugar cambiar los usos pormenorizados entre ambas parcelas de manera que la sita en el P-21 con calificación de Terciario Oficinas ha pasado a tener calificación de Equipamiento sin especificar, mientras que la sita en el P-24 por el contrario ha pasado de Equipamiento sin especificar a Terciario Oficinas. En segundo término y una vez operado el cambio de calificación entre ambas parcelas, se prevé la permuta de sus titularidades entre el propietario privado de la parcela del P-21 y el Ayuntamiento de Granada propietario de la parcela del P-24.

En el citado instrumento y como parte integrante del mismo, consta Convenio Urbanístico de Planeamiento cuya estipulación Cuarta prevé que la transmisión de parcelas se articule mediante la correspondiente permuta, agilizando por parte del

Excmo. Ayuntamiento de Granada cuantos trámites dentro de su competencia sean precisos.

En segundo lugar se han llevado a cabo las operaciones de parcelación necesarias para ajustar los linderos de las parcelas a las nuevas alineaciones fijadas por la innovación modificación del PGOU y así bajo el número de expediente 14.024/10 se adoptó acuerdo número 2.885 de la Comisión Ejecutiva, en cuya virtud se acuerda conceder autorización administrativa para efectuar las operaciones de parcelación sobre las parcelas con número de ficha 265 y 272 del Patrimonio Municipal.

Finalmente procede la tramitación del presente procedimiento de permuta de los bienes descritos para dar cumplimiento a lo aprobado en la innovación-modificación del PGOU (acuerdo plenario de 25 de junio de 2010).

Granada, 4 de marzo de 2011
LA VICEPRESIDENTA DE LA GERENCIA
DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

Isabel M^a Nieto Pérez

EXpte: 12878/2010

PERMUTA DE LA PARCELA SITA EN EL P-24 DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO POR PARCELA SITA EN P-21 PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.

INFORME

En relación con el expediente de referencia, la funcionaria que suscribe informa lo siguiente:

PRIMERO: Con fecha 25 de junio de 2010, se aprobó definitivamente por acuerdo plenario, la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24, siendo publicado en BOP de Granada de fecha 17 de septiembre de 2010. Además, fue dictaminado favorablemente por el Consejo Consultivo de Andalucía.

Tiene por objeto el citado instrumento en primer lugar cambiar los usos pormenorizados entre ambas parcelas de manera que la sita en el P-21 con calificación de Terciario ha pasado a tener calificación de Equipamiento sin especificar, mientras que la sita en el P-24 por el contrario ha pasado de Equipamiento sin especificar a Terciario Oficinas. En segundo término y una vez operado el cambio de calificación entre ambas parcelas, se prevé la permuta de sus titularidades entre el propietario privado de la parcela del P-21 y el Ayuntamiento de Granada propietario de la parcela del P-24.

En el citado instrumento y como parte integrante del mismo, obra en su expediente Convenio Urbanístico de Planeamiento cuya estipulación Cuarta prevé que la transmisión de parcelas se articule mediante la correspondiente permuta, agilizando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Granada cuantos trámites dentro de su competencia sean precisos.

Así pues, una vez aprobada definitivamente la innovación-modificación del PGOU, y por ende alterados entre sí los usos de las dos parcelas, procede al objeto de dar cumplimiento al instrumento de planeamiento aprobado, en primer lugar llevar a cabo las operaciones de parcelación necesarias al objeto de ajustar los linderos de las parcelas a las nuevas alineaciones fijadas por la innovación modificación del PGOU y en segundo lugar iniciar el procedimiento de permuta de ambos bienes.

En este sentido, en fecha 23 de noviembre 2010 y en expediente 14.024/10, se adoptó acuerdo número 2.885 por la Comisión Ejecutiva, en cuya virtud se acuerda conceder autorización administrativa para efectuar las operaciones de parcelación sobre las parcelas con número de ficha 265 y 272 del inventario de bienes inmuebles municipales y, posteriormente han sido presentadas ante el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada a efectos de practicar los asientos pertinentes.

SEGUNDO: Las fincas cuya permuta ahora se plantea responden a la siguiente descripción:

PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL:

Tras la aprobación definitiva de la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24 aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 25 de junio de 2.010, y la parcelación efectuada en consecuencia, la parcela de titularidad municipal tiene la siguiente descripción:

DATOS REGISTRALES

*"URBANA.- Parcela de forma irregular situada en Avenida Luis Miranda Dávalos, en el ámbito del plan parcial P-24 (PGOU 85), con calificación pormenorizada Terciario Oficinas, según innovación-modificación del PGOU 2001, con una edificabilidad de 1,62 m²/m². Edificabilidad Total: 3.304,59m². Tiene una superficie de suelo de dos mil treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados (2.039,87m²). **Linda:** al Norte, Calle Náyades y zona verde; al Sur, con Avenida Luis Miranda Dávalos; al Este, con parcela cedida por el Ayuntamiento al Arzobispado de Granada, con finca registral nº 66.681); y al Oeste, con Calle Aretusa y zona verde".*

Titularidad registral: AYUNTAMIENTO DE GRANADA, con C.I.F. número P1808900C, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud del documento administrativo de Agrupación.

Datos registrales: Esta parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, Finca nº: 101213 Tomo 2.263, Libro 1.598, Folio 92, Inscripción 1ª.

La parcela se encuentra inventariada en el Inventario Parcial del Patrimonio Municipal de Suelo con el número de ficha 2010.

DATOS CATASTRALES: referencia catastral 5468301VG4156G0001YX parcial.

La descripción y características de la finca situada en la P-21 **propiedad de GRUPO INVERSOR GRALUSA SL** es la siguiente:

Finca registral 60.677, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. Uno, en el libro 1076, folio 200, inscripción 5ª, cuya descripción registral es la siguiente:

"URBANA: Parcela número seis del Plan Parcial P-21, en término de Granada, de carácter irregular. Tiene una superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados en virtud de acta de notoriedad objeto de su inscripción cuarta autorizada por Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini. Según inscripción quinta sobre la misma se ha construido lo siguiente. "EDIFICIO COMERCIAL dedicado a supermercado, compuesto de planta baja, que ocupa una superficie de la referida parcela de novecientos ochenta y un metros cuadrados, y que linda. frente, por donde tiene su entrada, con rampa de acceso al almacén y resto; derecha, con calle Luis Miranda Dávalos; izquierda, con calle particular; fondo, calle Luis Amador. El resto de la parcela hasta su total superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados, se destina a zona de parking, rampas y ensanches, con una superficie de mil novecientos treinta y siete metros cuadrados" Referencia catastral: 5568701 VG4156G0001FX.

TERCERO: Los Servicios Técnicos Municipales del Servicio de Patrimonio y Control de Plazos en informe de 11 de febrero de 2011 han llevado a cabo una valoración de las parcelas objeto de la permuta, de conformidad con lo previsto en el art. 16.1 de la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, normativa que establece las

reglas para la enajenación, gravamen o permuta de bienes inmuebles patrimoniales, estableciendo en su apartado 2º "Se valorará el bien por técnico competente". Según el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Decreto 18/2006, de 24 de enero) que desarrolla a la anterior Ley, los bienes inmuebles incluidos en el inventario deben tener un valor real (art. 104.1). Para ello se ha calculado el valor de repercusión del suelo utilizando el método residual estático establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre y Orden EHA/564/2008, de 27 de marzo.

De conformidad con esta normativa, la valoración económica de los bienes a permutar es la siguiente:

- Parcela de propiedad municipal (referencia catastral 5468301VG4156G0001YX parcial) ámbito Plan Parcial P-24.....1.337.794,04€.

- Parcela propiedad de GRUPO INVERSOR GRALUSA SL (Referencia catastral: 5568701 VG4156G0001FX.) ámbito Plan Parcial P-21.....1.337.788,13€ (valoración derivadas del valor del suelo, 1.056.645,68€ más el valor del edificio catalogado, 281.144,44€).

En estas valoraciones no se ha incluido el IVA derivado de la construcción al suponer su compensación con el correspondiente de la venta de los inmuebles resultante.

La diferencia de valores entre los bienes a permutar asciende a 5,91€, cantidad que, en su caso, deberá ser compensada económicamente al Ayuntamiento (art. 24.1 LBELA).

CUARTO: Fundamentos jurídicos:

1º. La permuta es un cambio o trueque de una cosa por otra. Si bien la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) considera en su artículo 4.1.p) que los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos tienen el carácter de contratos privados y se rigen por la legislación patrimonial, se considera que el presente contrato de permuta es un contrato administrativo especial puesto que los bienes que se permutan son bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo y por tanto están vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante (artículo 19.1.b) de la LCSP).

A este contrato le será de aplicación en primer término sus normas específicas (legislación urbanística y patrimonial) y en todo lo no regulado y que se refiera a su preparación, adjudicación, efectos y extinción, se regirá por la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones de desarrollo de la misma; y supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

2º. La posibilidad legal de efectuar la permuta se encuentra en el artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante LB), específico para la *"permuta de bienes"*, que textualmente establece :

“Las Entidades Locales podrán celebrar contratos de permuta de bienes inmuebles patrimoniales previa tramitación de expediente en el que se acredite su necesidad y siempre que la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40% del que lo tenga mayor, observándose, en todo caso, los requisitos del art. 16 de esta Ley. En tales supuestos, la diferencia de valores deberá ser compensada económicamente”. El artículo 17 de esta Ley se refiere en concreto a la “enajenación del Patrimonio Municipal de Suelo” en su artículo 17 al decir “La enajenación, gravamen y permuta de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, precisará de autorización previa de ...”.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) no menciona específicamente la permuta de bienes si bien en su artículo 76, en relación con la “disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo” señala que podrán ser “enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la administración ...”, siendo la permuta una forma de enajenación regulada en la legislación de bienes antes citada.

3º. El artículo 33 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante RBELA), preceptúa que “La enajenación, gravamen, aportación o permutas de bienes inmuebles se regirán por las reglas dispuestas en el artículo 12 del presente Reglamento, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.”

El citado artículo 12.1 del RBELA establece, en relación con las “reglas para la adquisición y disposición de bienes inmuebles patrimoniales” que: “Los actos de adquisición y disposición onerosas de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, atendiéndose a las siguientes reglas:

- a) *Se depurarán las situaciones física y jurídica, con mención expresa de su inalienabilidad, practicándose el deslinde si es necesario e inscribiéndose en el registro de la propiedad si no lo estuvieran.*
- b) *Se valorará el bien por el personal técnico competente. Si el acuerdo definitivo no se produce en el plazo de un año desde la citada valoración, será preceptiva una nueva valoración técnica.*

Conforme a lo anterior debe precisarse que se encuentran depuradas las situaciones física (según informe técnico municipal al respecto obrante en el expediente) y jurídica de bienes a permutar. En concreto, se hace constar expresamente que se ha depurado la situación física y jurídica de la propiedad municipal objeto de la permuta, al no constar la existencia de tercero de mejor derecho sobre la misma cosa ni existir gravamen conocido alguno. Asimismo consta la valoración de los bienes por técnico municipal

4º. En cuanto al procedimiento de la permuta, el artículo 49 del RBELA se remite a las reglas de preparación y adjudicación previstas para las adquisiciones y disposiciones onerosas. En el presente supuesto, no cabe promover la concurrencia con otros posibles ofertantes con objeto de dar cumplimiento al convenio urbanístico de planeamiento cuya estipulación cuarta ha sido mencionada en este informe.

Por ello se entiende que deberá procederse al cumplimiento de la legislación de bienes mediante anuncio en el BOP, tablón de anuncios municipal, y en el perfil del contratante, si bien se instará la presentación de ofertas de forma restringida al titular del inmueble que se pretende adquirir de forma que la publicidad no servirá para promover la concurrencia, pero sí para asegurar la transparencia del procedimiento.

5º. En cuanto a la competencia, la adopción del acuerdo, al tratarse de un contrato administrativo especial, la competencia recae en la Junta de Gobierno Local según se establece en la Disposición adicional segunda, apartado 3º, de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

6º. Por último, es necesario acreditar la necesidad de efectuar la permuta, justificando el interés público de la misma, justificación que viene dada por la aprobación de la innovación-modificación del planeamiento aprobado por acuerdo plenario de 25 de junio de 2010 así como en el convenio Urbanística de Planeamiento, estipulación cuarta, que forma parte del citado instrumento y que prevé que la transmisión de las parcelas se lleve a cabo a través de la correspondiente permuta, máxime teniendo en cuenta la calificación y uso de terciario-oficinas atribuido finalmente tras la citada innovación a la parcela de titularidad municipal, existiendo un mayor interés municipal en contar en su patrimonio con parcela con uso pormenorizado de equipamiento sin especificar.

Por todo ello, y de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y artículo 12 y siguientes, y 47 del Reglamento de Bienes que lo desarrolla; en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda, apartado 3º, de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, procede elevar propuesta a la Junta de Gobierno Local para la permuta de las parcelas citadas.

Granada, 4 de marzo de 2011
LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL

Fdo.: Teresa Suárez Cano

VºBº
EL JEFE DEL SERVICIO

Fco. Javier Jiménez Fernández

EXPTE: 12878/2010

PERMUTA DE LA PARCELA SITA EN EL P-24 DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO POR PARCELA SITA EN P-21 PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.

PROPUESTA AL CONSEJO DE GERENCIA

En relación con el expediente arriba reseñado y a la vista del informe de fecha **11 de junio de 2.008** que consta en el expediente, se propone al Consejo de Gerencia la adopción del siguiente **ACUERDO**:

"Se examina expediente número 12878/10 de la Gerencia de Urbanismo y Obras relativo a **PERMUTA DE LA PARCELA SITA EN EL P-24 DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO POR PARCELA SITA EN P-21**.

A la vista de la propuesta favorable formulada por la Subdirección de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, de Ordenación Urbanística de Andalucía; artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y artículos 47 Y 49 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; y en virtud de las facultades conferidas por el artículo 10.3.7 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Obras, aprobados por el pleno municipal en fecha 30 de noviembre de 2007; El Consejo de Gerencia, **ACUERDA**:

PRIMERO: Iniciar el procedimiento negociado para la permuta de la parcela sita en el P-24 del Inventario de Patrimonio Municipal de Suelo, a cambio de la parcela situada en el P-21 de titularidad privada. La conveniencia de efectuar esta permuta se justifica en la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones de la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24 aprobada definitivamente por acuerdo plenario de veinticinco de junio de dos mil diez.

La descripción y características de la parcela municipal a permutar es la siguiente:

PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL:

URBBANA: Parcela C4, unidad básica 20 del Plan Parcial P-24 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Tiene forma irregular, con una calificación urbanística pormenorizada de Equipamiento Comunitario Social y Docente. Tiene una superficie de suelo de tres mil quince metros cuadrados y ochenta y siete décímetros cuadrados -mil quinientos metros cuadrados de Docente y mil quinientos quince metros ochenta y siete décímetros cuadrados de Social-, y una edificabilidad normal admisible de 1,0246 m. Linda: Norte, con calle I; Sur, con calle U; Este, con calles U y W; Oeste, con calle R y espacio libre. Segregada de esta finca una parcela con 976 metros cuadrados.

Valorada en el Inventario de Inmuebles del Patrimonio Municipal en 297.211,08 euros.

La parcela se encuentra inventariada en el Inventario Parcial del Patrimonio Municipal de Suelo con el número de ficha 265.

Datos registrales: Esta parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, Finca nº: 63653, Tomo 1.768, Libro 1.103, Folio 180, Inscripción 1ª

Tras la aprobación definitiva de la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24 aprobada definitivamente por acuerdo plenario de veinticinco de junio de dos mil diez, la parcela de titularidad municipal tiene la siguiente descripción:

URBBANA: Parcela C4, unidad básica 20 del Plan Parcial P-24 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Tiene forma irregular, con una calificación urbanística pormenorizada de Terciario Oficinas. Tiene una superficie de suelo de dos mil treinta y nueve metros con ochenta y siete decímetros cuadrados y una edificabilidad de tres mil trescientos cuatro metros con cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte, con espacio libre EL-7 y calle Náyades; Sur, con Avenida Luis Miranda Dávalos Este, con finca registral 66.681 propiedad del Arzobispado de Granada; Oeste, con calle Aretusa. Referencia catastral 5468301 parcial.

La parcela se encuentra inventariada en el Inventario Parcial del Patrimonio Municipal de Suelo con el número de ficha 265.

Datos registrales: Esta parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, Finca nº: 63653, Tomo 1.768, Libro 1.103, Folio 180, Inscripción

La descripción y características de la finca situada en la P-21 propiedad de GRUPO INVERSOR GRALUSA SL es la siguiente:

Finca registral 60.677, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. Uno, en el libro 1076, folio 200, inscripción 5ª, cuya descripción registral es la siguiente:

“URBANA: Parcela número seis del Plan Parcial P-21, en término de Granada, de carácter irregular. Tiene una superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados en virtud de acta de notoriedad objeto de su inscripción cuarta autorizada por Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini. Según inscripción quinta sobre la misma se ha construido lo siguiente. “EDIFICIO COMERCIAL dedicado a supermercado, compuesto de planta baja, que ocupa una superficie de la referida parcela de novecientos ochenta y un metros cuadrados, y que linda. frente, por donde tiene su entrada, con rampa de acceso al almacén y resto; derecha, con calle Luis Miranda Dávalos; izquierda, con calle particular; fondo, calle Luis Amador. El resto de la parcela hasta su total superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados, se destina a zona de parking, rampas y ensanches, con una superficie de mil novecientos treinta y siete metros cuadrados” Referencia catastral : 5568701 VG4156G0001FX

Tras la aprobación definitiva de la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24 aprobada definitivamente por acuerdo plenario de veinticinco de junio de dos mil diez, la parcela propiedad del GRUPO INVERSOR GRALUSA SL tiene la siguiente descripción:

Finca registral 60.677, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. Uno, en el libro 1076, folio 200, inscripción 5ª, cuya descripción registral es la siguiente:

"URBANA: Parcela número seis del Plan Parcial P-21, en término de Granada, de carácter irregular. Tiene una superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados en virtud de acta de notoriedad objeto de su inscripción cuarta autorizada por Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini. Tiene una calificación pormenorizada de Equipamiento sin especificar. Según inscripción quinta sobre la misma se ha construido lo siguiente. "EDIFICIO COMERCIAL dedicado a supermercado, compuesto de planta baja, que ocupa una superficie de la referida parcela de novecientos ochenta y un metros cuadrados, y que linda. frente, por donde tiene su entrada , con rampa de acceso al almacén y resto; derecha, con calle Luis Miranda Dávalos ; izquierda, con calle particular; fondo, calle Luis Amador. El resto de la parcela hasta su total superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados, se destina a zona de parking, rampas y ensanches, con una superficie de mil novecientos treinta y siete metros cuadrados" Referencia catastral : 5568701 VG4156G0001FX

SEGUNDO: De la valoración de las parcelas objeto de permuta resulta que EMUVYSSA, de resultar la única adjudicataria del concurso, debería compensar económicamente al Ayuntamiento en la cantidad de 130.990,63 Euros, cantidad que se ingresaría en su caso en la cuenta del Patrimonio Municipal de Suelo.

TERCERO: Facultar a la ltma. Sra. Teniente de Alcalde, Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales para la firma de cuanta documentación sea precisa para cumplimentar este acuerdo.

CUARTO: Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente."

No obstante, el Consejo de Gerencia resolverá lo más procedente.

Granada, 11 de junio de 2008

EL SUBDIRECTOR DE GESTIÓN

Fdo.: Jesús Comino Lorenzo

<p>Vº Bº EL DIRECTOR TÉCNICO</p>	<p>LA SECRETARIA GENERAL DE LA GERENCIA POR DELEGACIÓN</p>
--------------------------------------	--

Fdo.: Jacobo de la Rosa Herrera

Fdo.: Teresa Tavera Benítez

r.r.

EXPTE: 12878/2010

PERMUTA DE LA PARCELA SITA EN EL P-24 DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO POR PARCELA SITA EN P-21 PROPIEDAD DE GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.

INFORME TÉCNICO Y JURIDICO

En relación con el expediente arriba anotado, la funcionaria que suscribe informa lo siguiente:

Con fecha veinticinco de junio de dos mil diez, se aprobó definitivamente por acuerdo plenario, la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24.

Tiene por objeto el citado instrumento en primer lugar cambiar los usos pormenorizados entre ambas parcelas de manera que la sita en el P-21 con calificación de Terciario Oficinas ha pasado a tener calificación de Equipamiento sin especificar, mientras que la sita en el P-24 por el contrario ha pasado de Equipamiento sin especificar a Terciario Oficinas. En segundo término y una vez operado el cambio de calificación entre ambas parcelas, se prevé la permuta de sus titularidades entre el propietario privado de la parcela del P-21 y el Ayuntamiento de Granada propietario de la parcela del P-24.

En el citado instrumento y como parte integrante del mismo, obra en su expediente Convenio Urbanístico de Planeamiento cuya estipulación Cuarta prevé que la transmisión de parcelas se articule mediante la correspondiente permuta, agilizando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Granada cuantos trámites dentro de su competencia sean precisos.

Así pues una vez aprobada definitivamente la innovación-modificación del PGOU, y por ende alterados entre si ambos los usos de las dos parcelas, procede al objeto de dar cumplimiento al instrumento de planeamiento aprobado, en primer lugar llevar a cabo las operaciones de parcelación necesarias al objeto de ajustar los linderos de las parcelas a las nuevas alineaciones fijadas por la innovación modificación del PGOU y en segundo lugar iniciar el procedimiento de permuta de ambos bienes.

En este sentido, en fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez y en expediente 14.024/10, se adoptó acuerdo número 2.885 por la Comisión Ejecutiva, en cuya virtud se acuerda conceder autorización administrativa para efectuar las operaciones de parcelación sobre las parcelas con número de ficha 265 y 272 del Patrimonio Municipal del Suelo.

Las fincas cuya permuta ahora se plantea responden a la siguiente descripción:

PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL:

URBBANA: Parcela C4, unidad básica 20 del Plan Parcial P-24 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Tiene forma irregular, con una calificación urbanística pormenorizada de Equipamiento Comunitario Social y Docente. Tiene una superficie de suelo de tres mil quince metros cuadrados y ochenta y siete decímetros cuadrados -mil quinientos metros cuadrados de Docente y mil quinientos quince metros ochenta y siete decímetros cuadrados de Social-, y una edificabilidad normal

admisible de 1,0246 m. Linda: Norte, con calle I; Sur, con calle U; Este, con calles U y W; Oeste, con calle R y espacio libre. Segregada de esta finca una parcela con 976 metros cuadrados.

Valorada en el Inventario de Inmuebles del Patrimonio Municipal en 297.211,08 euros.

La parcela se encuentra inventariada en el Inventario Parcial del Patrimonio Municipal de Suelo con el número de ficha 265.

Datos registrales: Esta parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, Finca nº: 63653, Tomo 1.768, Libro 1.103, Folio 180, Inscripción 1ª

Tras la aprobación definitiva de la innovación-modificación del PGOU para el cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. P-21 y P-24 aprobada definitivamente por acuerdo plenario de veinticinco de junio de dos mil diez, y la parcelación efectuada en consecuencia, la parcela de titularidad municipal tiene la siguiente descripción:

DATOS REGISTRALES

*“URBANA.- Parcela de forma irregular situada en Avenida Luis Miranda Davalos, en el ámbito del plan parcial P-24 (PGOU 85), con calificación pormenorizada Terciario Oficinas, según innovación-modificación del PGOU 2001, con una edificabilidad de 1,62 m²/m². Edificabilidad Total: 3.304,59m². Tiene una superficie de suelo de dos mil treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados (2.039,87m²). **Linda:** al Norte, Calle Náyades y zona verde; al Sur, con Avenida Luis Miranda Dávalos; al Este, con parcela cedida por el Ayuntamiento al Arzobispado de Granada, con finca registral nº 66.681); y al Oeste, con Calle Aretusa y zona verde”.*

Titularidad registral: AYUNTAMIENTO DE GRANADA, con C.I.F. número P1808900C, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud del documento administrativo de Agrupación.

Datos registrales: Esta parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, Finca nº: 101213 Tomo 2.263, Libro 1.598, Folio 92, Inscripción 1ª.

La parcela se encuentra inventariada en el Inventario Parcial del Patrimonio Municipal de Suelo con el número de ficha 265.

DATOS CATASTRALES: referencia catastral 5468301VG4156G0001YX parcial.

La descripción y características de la finca situada en la P-21 propiedad de GRUPO INVERSOR GRALUSA SL es la siguiente:

Finca registral 60.677, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. Uno, en el libro 1076, folio 200, inscripción 5ª, cuya descripción registral es la siguiente:

“URBANA: Parcela número seis del Plan Parcial P-21, en término de Granada, de carácter irregular. Tiene una superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados en virtud de acta de notoriedad objeto de su inscripción cuarta autorizada por Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini. Según inscripción quinta sobre la misma se ha construido lo siguiente. “EDIFICIO COMERCIAL dedicado a supermercado, compuesto de planta baja, que ocupa una superficie de la referida parcela de novecientos ochenta y un metros cuadrados, y que linda. frente,

por donde tiene su entrada , con rampa de acceso al almacén y resto; derecha, con calle Luis Miranda Dávalos ; izquierda, con calle particular; fondo, calle Luis Amador. El resto de la parcela hasta su total superficie de dos mil novecientos dieciocho metros cuadrados, se destina a zona de parking, rampas y ensanches, con una superficie de mil novecientos treinta y siete metros cuadrados" Referencia catastral : 5568701 VG4156G0001FX

En resumen, las valoraciones de los bienes a permutar serían las siguientes:

....

La diferencia de valores entre los bienes a permutar asciende a 130.990,63 Euros, cantidad que, en su caso, debería ser compensada económicamente al Ayuntamiento. Esta cantidad es inferior al 40% del que lo tiene mayor (40% de 421.754,17 Euros son 168.701,67 Euros).

La necesidad de efectuar esta operación de permuta se basa en las previsiones de planeamiento en revisión que prevé una actuación de urbanización de iniciativa pública en este ámbito (sistema general de espacios libres).

El artículo 49.2 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía en relación con el "procedimiento para la permuta", establece: *"El órgano competente para acordar la permutase deberá instar la presentación de ofertas de inmuebles o derechos para permutar, mediante anuncio al público con inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de anuncios de la Entidad y algún medio de comunicación de mayor difusión"*. Continúa el punto 3 diciendo *"La selección de la persona adjudicataria se realizará de acuerdo con lo establecido en el Pliego de condiciones"*. Es por tanto preceptivo seleccionar al adjudicatario/os mediante un procedimiento de licitación que deberá articularse con lo regulado en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público.

La competencia para acordar que se efectúe el presente procedimiento de permuta recae en el Consejo de Gerencia conforme a lo establecido en el artículo 10.3.7 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Obras, aprobados por el pleno municipal en sesión de fecha 30 de noviembre de 2007.

Lo que se comunica a los efectos que procedan.

Granada, 11 de junio de 2008
EL JEFE DEL SERVICIO

LA T.A.G.

Fdo.: Fco. Javier Jiménez Fernández

Fdo.: Teresa Suárez Cano

Expte. nº 12.878/2010

Ref.- PERMUTA DE PARCELAS EN P-21 Y P-24 EN CUMPLIMIENTO DE CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA EL CAMBIO DE USOS PORMENORIZADO.

INFORME DE VALORACIÓN

En relación con el expediente y referencia arriba indicado, se emite por el arquitecto técnico el siguiente informe de valoración de la parcela catastral con referencia 5468301VG4156G0001YX del ámbito del Plan Parcial P-24 y de la parcela catastral con referencia 5568701VG4156G0001FX del ámbito del Plan Parcial P-21 que son objeto de permuta:

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN:

■ Normativa aplicable.

El marco legal sobre el que se fundamenta la valoración contenida en este informe es la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que en su artículo 16.1 establece las reglas para la enajenación, gravamen o permuta de bienes inmuebles patrimoniales, entre ellas en el apartado b) se cita: *"Se valorará el bien por técnico competente."* Según el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Decreto 18/2006, de 24 de enero) que desarrolla a la anterior Ley, los bienes inmuebles incluidos en el inventario deben tener un valor real (artículo 104.1). Para ello, se calculará el valor de repercusión del suelo utilizando el **método residual estático** establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre y Orden EHA/564/2008, de 27 de marzo.

■ Criterios de Valoración.

La valoración por el método residual se efectúa de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 3 de la Orden ECO/805/2003, que para la valoración de suelos se concretan en los siguientes principios:

- 1) **Principio de mejor y más intensivo uso.** *El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso mas probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.*

- 2) **Principio de valor residual.** *El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.*

El cálculo del valor por el método residual de valoración deberá de hacerse, utilizando sucesivamente los siguientes métodos:

- 1) **Método de comparación.** Se utiliza el método de comparación únicamente para obtener el valor de mercado del producto inmobiliario terminado mediante una adecuada investigación del mercado inmobiliario y la aplicación de técnicas de homogenización (**VM**). Para la utilización de este método de valoración son de aplicación los siguientes artículos de la Orden ECO/805/2003:
 - Artículo 20. Aplicabilidad del método de comparación.
 - Artículo 21. Requisitos para la utilización del método de comparación.
 - Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.
 - Artículo 23. Ajuste del valor por comparación.
- 2) **Método del coste.** Se utiliza el método del coste para determinar los costes de edificación y los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento. Para la utilización de este método de valoración para obtener el valor del suelo por el método residual son de aplicación los siguientes artículos de la Orden ECO/805/2003:
 - Artículo 17.2. Aplicabilidad del método del coste. Se calculo con este método el valor de reemplazamiento bruto.
 - Artículo 18.3. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto. Se calculo el coste de la construcción, mediante la hipótesis de costes de la construcción por contrata.
 - Artículo 18.4. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto. Se calcula los gastos necesarios para poder llevar a cabo el reemplazamiento del bien inmueble, según establece la diversa legislación.
- 3) **Método residual estático.** Se utiliza el método residual estático con el fin de determinar el valor de un suelo edificable (solar) a partir del producto inmobiliario terminado, deduciendo de él todos los costes y gastos necesarios que no son suelo (**F**). Para la utilización de este método de valoración son de aplicación los siguientes artículos de la Orden ECO/805/2003:
 - Artículo 34. Aplicabilidad del método residual.
 - Artículo 35. Requisitos para la utilización del método residual.
 - Artículo 40. Procedimiento de cálculo <<estático>>.
 - Artículo 41. Margen de beneficio del promotor (b).
 - Artículo 42. Formula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

▪ **VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL CON REFERENCIA 5468301VG4156G0001YX, SITUADA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL P-24 DEL PGOU'85.**

En la tabla siguiente se resumen la identificación, descripción y características urbanísticas del inmueble a valorar.

DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR						
Descripción inmueble:	Tipo de Inmueble:	Solar sin edificar en ámbito del Plan Parcial P-24				
	Referencia Catastral:	5468301VG4156G0001YX				
	Registro de la propiedad N° 1	Finca nº	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
		101.213	2.263	1.598	92	1
	Inventario municipal de bienes inmuebles	Nº ficha	Clase de bien			
2.010		patrimonial (P.M.S.)				
Situación:	Avenida Luis Miranda Dávalos (Distrito: Beiro; Barrio: La Cruz) C.P. 18.014					
Superficie:	En Catastro:	n.d.	m²s			
	En Registro:	2.039,87	m²s			
	En Realidad:	2.039,87	m²s (comprobado en Innov.-mod. PGOU tramitado en exp. 13.387/2009 y pro. de parcelación tramitado en exp. 14.024/2010)			
Condiciones urbanísticas PGOU'01 (innovación-modificación expediente 13.387/2009):	Calificación pormenorizada	Terciario oficinas				
	Edificabilidad máxima	1,62	m²t/m²s (*)			
	Parcela mínima	500,00	m²s			
	Frente máximo	60,00	metros de longitud de fachada			
	Ocupación máxima	50%	de la superficie total de la parcela en plantas sobre rasante			
		100%	en plantas bajo rasante y semisótano (uso exclusivo de garaje)			
	Nº Máximo de plantas	4	sobre rasante			
4		bajo rasante (sótano o semisótano)				
(*) m²t: metros cuadrados de techo contruidos m²s: metros cuadrados de suelo						

(*) m²t: metros cuadrados de techo construidos m²s: metros cuadrados de suelo

PROPUESTA DE VALORACIÓN:

Se procede a desarrollar cada uno de los pasos de valoración del procedimiento de cálculo <<estático>> establecidos en el artículo 40 de la Orden ECO/805/2003 para valorar el bien inmueble antes citado, justificando razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados:

1.- EDIFICACIÓN A MATERIALIZAR EN LA PARCELA

El análisis de las condiciones urbanísticas anteriormente expuestas para el bien a valorar, lleva a concretar el principio de mayor y mejor uso, según se establece en el artículo 3.1.c) de la Orden ECO/805/2003, para ello determinamos las superficies construidas máximas establecidas por la legalidad urbanística.

1.- EDIFICACIÓN A MATERIALIZAR EN LA PARCELA	
Superficie de Suelo	2.039,87 m²t
Superficie Construida Total Sobre Rasante:	3.304,59 m²t
Superficie Construida Total Bajo Rasante:	1.019,94 m²t
Total construida	4.324,52 m²t

Según el análisis técnico, urbanístico y comercial de la parcela en valoración, el producto inmobiliario más probable a desarrollar por un promotor de tipo medio de la zona, estará sujeto al análisis de las siguientes condicionantes:

A. Situación de la parcela (Figura 1).

- La parcela se encuentra en el distrito Beiro, en el barrio de "La cruz".
- Se encuentra en el Plan Parcial P-24 que aglomera un conjunto residencial de viviendas unifamiliares en las cercanías y es una zona de cruce de grandes avenidas de la ciudad, la parcela se encuentra en un nudo de comunicaciones importante de la ciudad.
- En las cercanías se encuentra la sede de la cámara de Comercio, navegación e industria de Granada, además de zonas verdes y otros servicios públicos, como deportivos,...

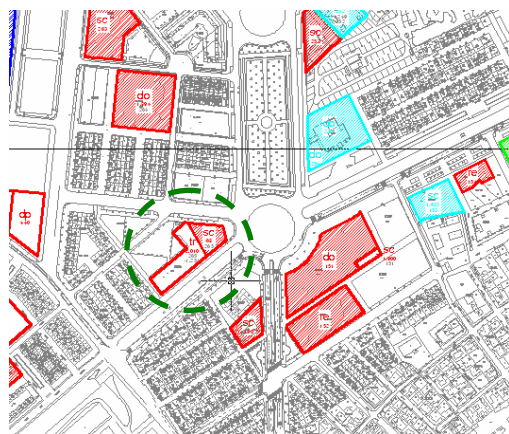


Figura 1. Situación de la parcela

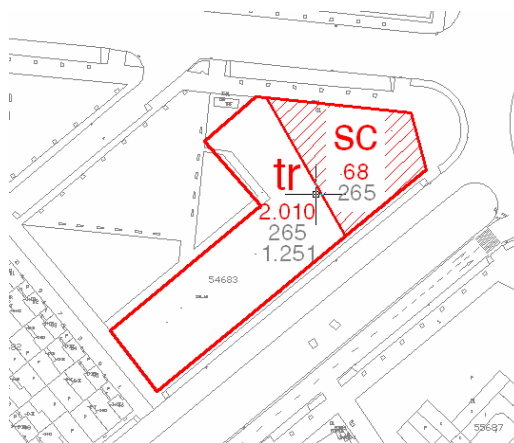


Figura 2. Dimensiones geométricas de la parcela

B. Dimensiones y características de la parcela (Figura 2).

- La parcela tiene una superficie de 2.039,87 m² y tiene acceso en una longitud de lindero por Avenida Luis Miranda Dávalos de 72,50m, también linda a zona verde por norte y oeste, y linda por el este con parcela propiedad del Arzobispado de Granada.
- La parcela tiene forma irregular, se encuentra en un suelo topográficamente plano y no se aprecia dificultad en la construcción de la edificación permitida por el instrumento de Planeamiento.
- Las dimensiones y características de la parcela están especificadas en la innovación-modificación del PGOU para cambio de usos pormenorizados en

parcelas de los planes parciales P-21 y P-24, tramitado en expediente 13.387/2009.

C. Promoción inmobiliaria a desarrollar. Según las características urbanísticas de la parcela y la zona en la que esta ubicada que esta calificada como Terciario - Oficinas, la promoción en aplicación del principio de probabilidad estará compuesta por:

- Un edificio dedicado a servicios terciarios en sus diferentes tipologías, compatible con lo establecidas en los artículos 7.18.1 y siguientes del PGOU'01 vigente.
- La edificabilidad es establecida por innovación modificación del PGOU, tramitada en el expediente 13.387/2009

En aplicación del principio de mejor y mayor uso, es razonable por los motivos expuestos en los puntos anteriores dedicar la parcela a equipamiento en sus distintas modalidades.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA	
Numero de edificios	1 edificio
Superficie de la parcela	2.039,87 m ² s
Superficie construida sobre rasante	3.304,59 m ² t const.
Frente de lindero a Avenida Luis Miranda Dávalos	56,00 m
Numero plantas sobre rasante	4 plantas
Ocupación sobre rasante (sobre el total de la superficie)	50%
Edificabilidad	1,62 m ² t/ m ² s
Ocupación bajo rasante	100%
Numero plantas bajo rasante	1 planta

Para poder usar el método de comparación en la determinación del valor de venta del inmueble se tienen que establecer las cualidades y características del inmueble en hipótesis que puedan ser comparados con otros inmuebles similares. Se determina que la superficie construida de equipamiento es de 3.304,59 m²t.

2.- CALCULO DEL VALOR EN VENTA (VM) – Método de comparación.

Según el artículo 40.1.b) de la Orden ECO/805/2003 se estimara valor del inmueble para la **hipótesis de edificio terminado** que según el artículo 4 de la misma Orden, *"es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación."*

El cálculo del valor de venta se realiza con el **método de comparación**, descritos en los artículos 20 a 23 de la Orden ECO/805/2003. El artículo 21.1 establece los requisitos que se tienen que cumplir para poder usar este método de valoración, estos son:

- a) *La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
- b) *Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*
- c) *Disponer de información suficiente sobre **al menos seis transacciones u ofertas comparables** que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado."*

Los **comparables**, según el artículo 4 de la citada Orden, “*son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación u otra característica física relevante a dicho fin*”.

Los comparables de referencia utilizados para obtener el valor de venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado son las siguientes valoraciones catastrales de equipamientos de características parecidas al edificio que se puede construir en el solar en valoración. Los valores catastrales están corregidos por los coeficientes y la metodología aprobados por la Orden de 18 de diciembre de 2009 por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos en Andalucía. Para el municipio de Granada el coeficiente corrector en vigor para el año 2010 es 3,70.

En la siguiente tabla se muestran los comparables seleccionados, indicando la situación, superficie construida, valor unitario catastral sin homogenizar y la antigüedad de los inmuebles:

TABLA DE COMPARABLES DE REFERENCIA					
Nº	CP	Situación - Descripción	Superficie construida (m²t)	Valor unitario de venta (€/m²t)	Antigüedad
1	18.013	Mercadona. Avenida Juan Pablo II, 17	4.792,00	1.184,99	40 años
2	18.008	Mercadona. Cl El partal, 19	4.389,00	1.044,40	7 años
3	18.014	Peugeot Nortusa. Avenida Juan Pablo II,	6.366,00	1.158,43	40 años
4	18.006	Citroen. Carretera de Armilla	908,00	1.304,01	17 años
5	18.006	Kiabi. Carretera de Armilla	606,00	1.306,74	17 años
6	18.006	Yamaha Motorshop. Carretera de Armilla	605,00	1.301,43	17 años
Valor Unitario Medio Sin Homogenizar (€/m²t)				1.216,67 €/m²t	

El **Valor en Venta (VM)** del inmueble es resultado de aplicar al valor unitario homogeneizado la superficie construida total. En la siguiente tabla se muestra el valor unitario de venta de los comparables de referencia a los que se aplica los distintos coeficientes de homogenización y se obtiene el valor unitario medio homogeneizado de la zona de estudio:

2.- CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA (Hipótesis de edificio terminado)									
Procedimiento de homogenización									
Nº Comp.	Valor sin Homogeneizar (€/m²t)	Localización	Uso	Tipo-logía	Superficie	Antigüedad	Estado Conservación	Calidad	Valor Homogeneizado (€/m²t)
1	1.184,99	1,20	1,08	1,00	1,20	1,12	1,00	1,20	2.477,57
2	1.044,40	1,20	1,00	1,00	1,20	1,03	1,00	1,20	1.858,86
3	1.158,43	1,20	1,00	1,00	1,35	1,12	1,00	1,20	2.522,22
4	1.304,01	1,20	1,00	1,00	0,90	1,09	1,00	1,20	1.842,10
5	1.306,74	1,20	1,00	1,00	0,80	1,09	1,00	1,20	1.640,85
6	1.301,43	1,20	1,00	1,05	0,80	1,09	1,00	1,20	1.715,89
Valor Unitario Medio Homogeneizado (€/m²t)									2.009,58
Valor del conjunto del inmueble						3.304,59 m²t	6.640.838,41 €		
VALOR DEL INMUEBLE EN LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (VM):								6.640.838,41 €	

3.- CÁLCULO DE LOS COSTES DE LA EDIFICACIÓN – Método del coste.

3.1.- Coste de la Edificación. Coste de Construcción por Contrata:

El artículo 18.3 de la Orden ECO/805/2003 determina que el coste de la edificación será el "coste de construcción por contrata, entendiéndose por tal la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. "

Dado que la Orden ECO/805/2003 no especifica el método para determinar los costes de construcción, se recurre a seleccionar una de las siguientes propuestas que mejor refleje los costes de la construcción para un contratista de tipo medio de la zona para el año 2011:

1. Costes de Referencia de la Construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada (COAG), con validez a partir de enero de 2011.
2. Costes de Mínimos de Construcción establecidos en la Ordenanza Fiscal nº 22 de Granada, reguladora de la tasa por Licencias Urbanísticas, a efectos de valorar las tasas aplicables.
3. Metodología del R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral. La Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril por la que se aprueba el módulo de valor del modulo M actualizado por Circulares 01.04/08, de 8 de febrero y 01.04/09/P, de 19 de enero. Para el termino municipal de Granada, el Módulo Básico de la Construcción es el MBC2 = 650 €/m². En este valor se incluyen, GG, BI, Honorario técnicos, costes de licencia y tasas.
4. Revistas especializadas en el ámbito de la valoración de elementos constructivos, como por ejemplo la Revista *CONSTRUC*.

Se escoge el valor que mas se aproxima a la realidad constructiva de la zona y que esta debidamente actualizada y contrastada que lo ofrece la Revista especializada en valoración de elementos constructivos *CONSTRUC*.

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) es el resultado de multiplicar las diferentes superficies por el Módulo de Construcción correspondientes. Para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) se incrementará el PEM en los siguientes conceptos:

- Gastos Generales: del 13% al 17% en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, IVA excluido. Se estima este parámetro en un 13%.
- Beneficio Industrial del Constructor: se estima en un 6%.

3.- CALCULO DE LOS COSTES DE EDIFICACIÓN	
3.1 Coste de la Edificación. Coste de Construcción por Contrata	
1.- Módulo Coste Construcción s/ COAG 2010:	533,50 €/m²t
2.- Módulo Coste Construcción s/ mínimo Ordenanza fiscal nº 22 2010:	543,06 €/m²t
3.- Módulo Coste Construcción s/ O-EHA/1213/2005 actualizado circular 01.04/08	514,80 €/m²t
4.- Revista especializada CONSTRUCT nº 229, 4º Trimestre 2010, para edificio comercial ponderado para Granada:	570,00 €/m²t
Valor del Coste de Construcción adoptado:	570,00 €/m²t
Valor del coste sobre rasante	570,00 €/m²t
Valor de coste construcción bajo rasante (75% del valor de construcción sobre rasante)	427,50 €/m²t
Presupuesto de Ejecución Material (PEM):	2.464.965,93 €
Gastos Generales (13%) y Beneficio del Constructor (6%):	19,00%
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC):	2.933.309,46 €

No se ha incluido el IVA derivado de la construcción al suponer su compensación con el correspondiente de la venta de los inmuebles resultante.

3.2.- Gastos necesarios:

Los gastos necesarios, conforme al artículo 18.4 de la Orden ECO/805/2003 *"...serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los gastos existentes en la fecha de la valoración."*.

Se clasifican en:

3.- CALCULO DE LOS COSTES DE EDIFICACIÓN			
3.2- Gastos necesarios			
3.2.1- Gastos de la Promoción (aplicados sobre el PEM):			
Honorarios Técnicos por proyecto y dirección de obra:	8,00%	s/PEM	197.197,27 €
Seguros Obligatorios de la Edificación:	1,00%	s/PEM	24.649,66 €
Tasa Licencia Municipal de Obras:	1,07%	s/PEM	26.375,14 €
Tasa Licencia de Primera Ocupación:	1,07%	s/PEM	26.375,14 €

Otras tasas (ocupación vía pública, contenedores,...)	1,05%	s/PEM	25.882,14 €
Impuesto sobre Construcciones (ICIO), Ordenanza F. 2010 nº4:	3,92%	s/PEM	96.626,66 €
TOTAL GASTOS DE LA PROMOCIÓN (GP):			397.106,01 €
3.2.2- Gastos derivados de la Promoción (aplicados sobre el total de Costes y GP):			
Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (si procede):	1,00%	s/PEC+GP	33.304,15 €
Gastos de Administración del Promotor:	2,00%	s/PEC+GP	66.608,31 €
TOTAL GASTOS DERIVADOS DE LA PROMOCIÓN:			99.912,46 €
3.2.3- Impuestos no recuperables:			
Impuesto sobre TP y Actos Jurídicos Documentados	1,00%	s/PEC+GP	33.304,15 €
Impuesto Sobre la Renta de Sociedades:	30,00%	s/bp promoción	478.140,37 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES:			478.140,37 €
TOTAL COSTES DE EDIFICACIÓN:			
			3.908.468,30 €

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

4.- BENEFICIO DEL PROMOTOR – Método residual estático.

El margen de beneficio del promotor, conforme al artículo 41 de la Orden ECO/805/2003, *"...se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes."* En cumplimiento de la Disposición Adicional sexta de la Orden citada, añadida por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que se indican en la misma. El beneficio bruto de la promoción (**bp**) se compone del beneficio neto del promotor, más los gastos de financiación y comercialización, más el Impuesto sobre la Renta de Sociedades.

No obstante a lo anterior, el margen de beneficio neto del promotor se fija en un mínimo del 24,00% considerando la coyuntura económica del año 2011, así como las características económicas y técnicas de la promoción y del emplazamiento.

0

4.- BENEFICIO DEL PROMOTOR			
Margen Beneficio Bruto del Promotor (bp):	38,57%	s/VM	2.561.466,24 €
Gastos Financieros y de Comercialización:	3,00%	s/VM ó	199.225,15 €
	7,78%	s/bp	
Margen Beneficio Neto del Promotor (b):	0,240	s/VM ó	1.593.801,22 €
	3,00%	s/bp	

5.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO – Método residual estático:

El valor residual del suelo por el método estático se obtiene aplicando la fórmula recogida en el artículo 40 de la misma Orden ECO es la siguiente:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios.

Aplicando los parámetros calculados en los apartados anteriores a la fórmula, el Valor del Terreno es:

5.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO		
PARÁMETROS ORDEN ECO/805/2003		F= Valor del terreno.
VM	6.640.838,41 €	VM= Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
Ci	3.908.468,30 €	b= Margen de beneficio neto del promotor en tanto por uno.
b	0,240	Ci= Cada uno de los pagos necesarios.
F = VM x (1-b) - Ci =		1.337.794,04 €

En la siguiente tabla se muestra el **Valor Residual del Suelo** junto con su valor unitario y su valor por repercusión de suelo.

VALOR RESIDUAL DEL SUELO =	1.337.794,04 €
Valor Unitario (€/m²s)	655,82
Valor Repercusión (€/m²t s/rasante)	404,83

Asciende por tanto el valor de la parcela a la cantidad de **UN MILLÓN TRES CIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS.**

▪ **VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL CON REFERENCIA 5568701VG4156G0001FX, SITUADA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL P-21 DEL PGOU'85.**

En la tabla siguiente se resumen la identificación, descripción y características urbanísticas del inmueble a valorar.

DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR						
Descripción inmueble:	Tipo de Inmueble:	Parcela con Edificio comercial y Edificio Catalogado Nivel II				
	Referencia Catastral:	5568701VG4156G0001FX				
	Registro de la propiedad N° 1	Finca nº	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
		60.667	1.741	1.076	200	3
Situación:	Avenida Luis Miranda Dávalos, 1 (Distrito: Beiro; Barrio: La Cruz) C.P. 18.014					
Superficie:	En Catastro:	2.918,00 m²s				
	En Registro:	2.918,00 m²s				
	En Realidad:	2.917,97 m²s (comprobado en Innovación-modificación PGOU tramitado en expediente 13.387/2009)				
Condiciones urbanísticas PGOU'01 (innovación-modificación expediente 13.387/2009):	Calificación pormenorizada	Equipamiento sin especificar				
	Edificabilidad máxima	1,00 m²t/m²s (*)				
	Parcela mínima	500,00 m²s				
	Frente máximo	60,00 metros de longitud de fachada				
	Ocupación máxima	50% de la superficie total de la parcela en plantas sobre rasante				
		100% en plantas bajo rasante y semisótano (uso exclusivo de garaje)				
	Nº Máximo de plantas	3 sobre rasante				
		4 bajo rasante (sótano o semisótano)				
(*) m²t: metros cuadrados de techo construidos m²s: metros cuadrados de suelo						

PROPUESTA DE VALORACIÓN:

Se procede a desarrollar cada uno de los pasos de valoración del procedimiento de cálculo <<estático>> establecidos en el artículo 40 de la Orden ECO/805/2003 para valorar el bien inmueble antes citado, justificando razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados:

1.- EDIFICACIÓN A MATERIALIZAR EN LA PARCELA

El análisis de las condiciones urbanísticas anteriormente expuestas para el bien a valorar, lleva a concretar el principio de mayor y mejor uso, según se establece en el artículo 3.1.c) de la Orden ECO/805/2003, para ello determinamos las superficies construidas máximas establecidas por la legalidad urbanística.

1.- EDIFICACIÓN A MATERIALIZAR EN LA PARCELA	
Superficie de Suelo	2.917,97 m²t
Superficie Construida Total Sobre Rasante:	2.917,97 m²t
Superficie Construida Total Bajo Rasante:	0,00 m²t
Total construida	2.917,97 m²t

Según el análisis técnico, urbanístico y comercial de la parcela en valoración, el producto inmobiliario más probable a desarrollar por un promotor de tipo medio de la zona, estará sujeto al análisis de las siguientes condicionantes:

D. Situación de la parcela (Figura 1).

- La parcela se encuentra en el distrito Beiro, en el barrio de "La cruz".
- Se encuentra en el Plan Parcial P-21 que aglomera un conjunto residencial de viviendas unifamiliares en las cercanías y es una zona de cruce de grandes avenidas de la ciudad, la parcela se encuentra en un nudo de comunicaciones importante de la ciudad.
- En las cercanías se encuentra la sede de la cámara de Comercio, navegación e industria de Granada, además de zonas verdes y otros servicios públicos, como deportivos,...

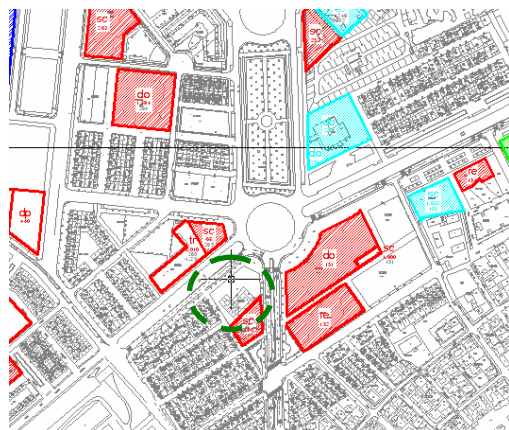


Figura 1. Situación de la parcela

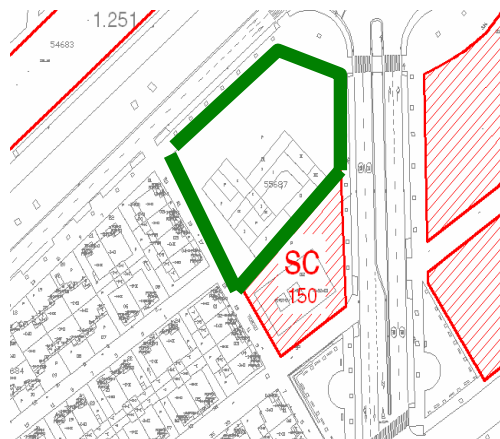


Figura 2. Dimensiones geométricas de la parcela

E. Dimensiones y características de la parcela (Figura 2).

- La parcela tiene una superficie de 2.917,17 m² y tiene acceso en una longitud de lindero por Avenida Luis Miranda Dávalos de 56,34m, también linda a zona verde por norte y oeste, y linda por el este con parcela propiedad del Arzobispado de Granada.
- La parcela tiene forma irregular, se encuentra en un suelo topográficamente plano y no se aprecia dificultad en la construcción de la edificación permitida por el instrumento de Planeamiento.
- Las dimensiones y características de la parcela están especificadas en la innovación-modificación del PGOU para cambio de usos pormenorizados en

parcelas de los planes parciales P-21 y P-24, tramitado en expediente 13.387/2009.

F. Promoción inmobiliaria a desarrollar. Según las características urbanísticas de la parcela y la zona en la que esta ubicada que esta calificada como Equipamiento sin especificar, la promoción en aplicación del principio de probabilidad estará compuesta por:

- Un edificio dedicado a equipamiento sujeto a las condiciones urbanísticas de los artículos 7.20.1 y siguientes del PGOU'01 vigente.
- La edificabilidad es establecida por innovación modificación del PGOU, tramitada en el expediente 13.387/2009

En aplicación del principio de mejor y mayor uso, es razonable por los motivos expuestos en los puntos anteriores dedicar la parcela a equipamiento en sus distintas modalidades.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA	
Numero de edificios (se propone restauración de edificio catalogado)	1 edificio
Superficie de la parcela	2.917,97 m ² s
Superficie construida sobre rasante	2.917,97 m ² t const.
Frente de lindero a Avenida Luis Miranda Dávalos	56,34 m
Numero plantas sobre rasante	3 plantas
Ocupación sobre rasante (sobre el total de la superficie)	50%
Edificabilidad	1,00 m ² t/ m ² s
Ocupación bajo rasante	100%
Numero plantas bajo rasante	0 planta

Para poder usar el método de comparación en la determinación del valor de venta del inmueble se tienen que establecer las cualidades y características del inmueble en hipótesis que puedan ser comparados con otros inmuebles similares. Se determina que la superficie construida de equipamiento es de 3.304,59 m²t.

2.- CALCULO DEL VALOR EN VENTA (VM) – Método de comparación.

Según el artículo 40.1.b) de la Orden ECO/805/2003 se estimara valor del inmueble para la **hipótesis de edificio terminado** que según el artículo 4 de la misma Orden, *"es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación."*

El cálculo del valor de venta se realiza con el **método de comparación**, descritos en los artículos 20 a 23 de la Orden ECO/805/2003. El artículo 21.1 establece los requisitos que se tienen que cumplir para poder usar este método de valoración, estos son:

- d) *La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
- e) *Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*

- f) Disponer de información suficiente sobre **al menos seis transacciones u ofertas comparables** que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado."

Los **comparables**, según el artículo 4 de la citada Orden, "son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación u otra característica física relevante a dicho fin".

Los comparables de referencia utilizados para obtener el valor de venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado son las siguientes valoraciones catastrales de equipamientos de características parecidas al edificio que se puede construir en el solar en valoración. Los valores catastrales están corregidos por los coeficientes y la metodología aprobados por la Orden de 18 de diciembre de 2009 por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos en Andalucía. Para el municipio de Granada el coeficiente corrector en vigor para el año 2010 es 3,70. Según las reglas de aplicación no contempla como casuística la valoración de equipamientos, pero dado que el fin de este apartado de la valoración, es determinar un posible valor de mercado se considera que la aplicación del coeficiente corrector al valor catastral da una aproximación al valor de mercado buscado para este tipo de inmuebles.

En la siguiente tabla se muestran los comparables seleccionados, indicando la situación, superficie construida, valor unitario catastral sin homogenizar y la antigüedad de los inmuebles:

TABLA DE COMPARABLES DE REFERENCIA					
Nº	CP	Situación - Descripción	Superficie construida (m²t)	Valor unitario de venta (€/m²t)	Antigüedad
1	18.010	Colegio Cristo de la Yedra, Paseo de Cartuja, 2	8.788,00	1.236,96	40-50 años
2	18.003	Instituto Fray Luis de Granada, Huerta del rasillo, 2	5.073,00	1.386,03	40-50 años
3	18.011	Colegio Juan XXIII, Calle Periodista Luis de Vicente, 1	5.848,00	1.171,29	40-50 años
4	18.008	Deportivo Zaidin, Calle Torre Pedro de Morales	27.057,00	961,02	10-20 años
5	18.013	Estación de Autobuses, Av. Juan Pablo II	9.363,00	2.217,84	10-20 años
6	18.015	Centro cívico Chana, Carretera de Málaga, 100	2.272,00	1.557,11	10-20 años
Valor Unitario Medio Sin Homogenizar (€/m²t)				1.421,71 €/m²t	

El **Valor en Venta (VM)** del inmueble es resultado de aplicar al valor unitario homogeneizado la superficie construida total. En la siguiente tabla se muestra el valor unitario de venta de los comparables de referencia a los que se aplica los distintos coeficientes de homogenización y se obtiene el valor unitario medio homogenizado de la zona de estudio:

2.- CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA (Hipótesis de edificio terminado)									
Procedimiento de homogenización									
Nº Comp.	Valor sin Homogeneizar (€/m²t)	Localización	Uso	Tipo-logía	Superficie	Antigüedad	Estado Conservación	Calidad	Valor Homogeneizado (€/m²t)
1	1.236,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1.348,29
2	1.386,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1.510,78
3	1.171,29	1,00	1,00	1,20	1,00	1,09	1,00	1,00	1.532,05
4	961,02	1,00	1,00	1,00	1,55	1,03	1,00	1,00	1.534,27
5	2.217,84	1,00	1,00	0,80	1,00	1,03	1,00	1,00	1.827,50
6	1.557,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1.603,82
Valor Unitario Medio Homogeneizado (€/m²t)									1.559,45
Valor del conjunto del inmueble						2.917,97 m²t	4.550.435,71 €		
VALOR DEL INMUEBLE EN LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (VM):								4.550.435,71 €	

3.- CÁLCULO DE LOS COSTES DE LA EDIFICACIÓN – Método del coste.

3.1.- Coste de la Edificación. Coste de Construcción por Contrata:

El artículo 18.3 de la Orden ECO/805/2003 determina que el coste de la edificación será el "coste de construcción por contrata, entendiéndose por tal la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. "

Dado que la Orden ECO/805/2003 no especifica el método para determinar los costes de construcción, se recurre a seleccionar una de las siguientes propuestas que mejor refleje los costes de la construcción para un contratista de tipo medio de la zona para el año 2011:

1. Costes de Referencia de la Construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada (COAG), con validez a partir de enero de 2011.
2. Costes de Mínimos de Construcción establecidos en la Ordenanza Fiscal nº 22 de Granada, reguladora de la tasa por Licencias Urbanísticas, a efectos de valorar las tasas aplicables.
3. Metodología del R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral. La Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril por la que se aprueba el módulo de valor del modulo M actualizado por Circulares 01.04/08, de 8 de febrero y 01.04/09/P, de 19 de enero. Para el termino municipal de Granada, el Módulo Básico de la Construcción es el MBC2 = 650 €/m². En este valor se incluyen, GG, BI, Honorario técnicos, costes de licencia y tasas.

Se escoge el valor que mas se aproxima a la realidad constructiva de la zona y que esta debidamente actualizada y contrastada que lo ofrece la Dirección General del Catastro con el Modulo Básico de la Construcción (MBC).

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) es el resultado de multiplicar las diferentes superficies por el Módulo de Construcción correspondientes. Para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) se incrementará el PEM en los siguientes conceptos:

- Gastos Generales: del 13% al 17% en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, IVA excluido. Se estima este parámetro en un 13%.
- Beneficio Industrial del Constructor: se estima en un 6%.

3.- CALCULO DE LOS COSTES DE EDIFICACIÓN	
3.1 Coste de la Edificación. Coste de Construcción por Contrata	
1.- Módulo Coste Construcción s/ COAG 2010:	533,50 €/m²t
2.- Módulo Coste Construcción s/ mínimo Ordenanza fiscal nº 22 2010:	543,06 €/m²t
3.- Módulo Coste Construcción s/ O-EHA/1213/2005 actualizado circular 01.04/08	544,38 €/m²t
Valor del Coste de Construcción adoptado:	544,38 €/m²t
Presupuesto de Ejecución Material (PEM):	1.588.469,92 €
Gastos Generales (13%) y Beneficio del Constructor (6%):	19,00%
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC):	1.890.279,20 €

No se ha incluido el IVA derivado de la construcción al suponer su compensación con el correspondiente de la venta de los inmuebles resultante.

3.2.- Gastos necesarios:

Los gastos necesarios, conforme al artículo 18.4 de la Orden ECO/805/2003 “...serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los gastos existentes en la fecha de la valoración.”.

Se clasifican en:

3.- CALCULO DE LOS COSTES DE EDIFICACIÓN			
3.2- Gastos necesarios			
3.2.1- Gastos de la Promoción (aplicados sobre el PEM):			
Honorarios Técnicos por proyecto y dirección de obra:	8,00%	s/PEM	127.077,59 €
Seguros Obligatorios de la Edificación:	1,00%	s/PEM	15.884,70 €
Tasa Licencia Municipal de Obras:	1,07%	s/PEM	16.996,63 €
Tasa Licencia de Primera Ocupación:	1,07%	s/PEM	16.996,63 €
Otras tasas (ocupación vía publica, contenedores,...)	1,05%	s/PEM	16.678,93 €
Impuesto sobre Construcciones (ICIO), Ordenanza F. 2010 nº4:	3,92%	s/PEM	62.268,02 €
TOTAL GASTOS DE LA PROMOCIÓN (GP):			255.902,50 €
3.2.2- Gastos derivados de la Promoción (aplicados sobre el total de Costes y GP):			
Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (si procede):	1,00%	s/PEC+GP	21.461,82 €
Gastos de Administración del Promotor:	2,00%	s/PEC+GP	42.923,63 €
TOTAL GASTOS DERIVADOS DE LA PROMOCIÓN:			64.385,45 €

3.2.3- Impuestos no recuperables:		
Impuesto sobre TP y Actos Jurídicos Documentados	1,00% s/PEC+GP	21.461,82 €
Impuesto Sobre la Renta de Sociedades:	30,00% s/bp promoción	327.631,37 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES:		327.631,37 €
TOTAL COSTES DE EDIFICACIÓN:		2.538.198,53 €

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

4.- BENEFICIO DEL PROMOTOR – Método residual estático.

El margen de beneficio del promotor, conforme al artículo 41 de la Orden ECO/805/2003, *"...se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes."* En cumplimiento de la Disposición Adicional sexta de la Orden citada, añadida por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que se indican en la misma. El beneficio bruto de la promoción (**bp**) se compone del beneficio neto del promotor, más los gastos de financiación y comercialización, más el Impuesto sobre la Renta de Sociedades.

No obstante a lo anterior, el margen de beneficio neto del promotor se fija en un mínimo del 24,00% considerando la coyuntura económica del año 2011, así como las características económicas y técnicas de la promoción y del emplazamiento.

4.- BENEFICIO DEL PROMOTOR		
Margen Beneficio Bruto del Promotor (bp):	38,57% s/VM	1.755.168,06 €
Gastos Financieros y de Comercialización:	3,00% s/VM ó	136.513,07 €
	7,78% s/bp	
Margen Beneficio Neto del Promotor (b):	0,240 s/VM ó	1.092.104,57 €
	3,00% s/bp	

5.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO – Método residual estático:

El valor residual del suelo por el método estático se obtiene aplicando la formula recogida en el artículo 40 de la misma Orden ECO es la siguiente:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
 b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
 Ci = Cada uno de los pagos necesarios.

Aplicando los parámetros calculados en los apartados anteriores a la fórmula, el Valor del Terreno es:

5.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO		
PARÁMETROS ORDEN ECO/805/2003		F= Valor del terreno.
VM	4.550.435,71 €	VM= Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
Ci	2.538.198,53 €	b= Margen de beneficio neto del promotor en tanto por uno.
b	0,240	Ci= Cada uno de los pagos necesarios.
F = VM x (1-b) - Ci =		1.056.645,68 €

En la siguiente tabla se muestra el **Valor Residual del Suelo** junto con su valor unitario y su valor por repercusión de suelo.

VALOR RESIDUAL DEL SUELO =	1.056.645,68 €
Valor Unitario (€/m²s)	362,12
Valor Repercusión (€/m²t s/rasante)	362,12

6.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CATALOGADO – Método del coste:

En la parcela a permutar se encuentra un edificio catalogado de nivel II según el vigente PGOU'01, el edificio se encuentra en un proceso de restauración y rehabilitación integral que a fecha de este informe se encuentra paralizado. En el expediente 8.269/2009 se encuentra un reportaje fotográfico que determina el estado de conservación y obras realizados al inmueble, que permiten determinar el valor el actual estado del inmueble y obtener el Valor de Reemplazamiento. En la siguiente tabla se resumen las características urbanísticas de la edificación:

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN		
Tipo de inmueble	Cortijo Catalogado Nivel II	
Calificación Pormenorizada del suelo:	Equipamiento sin especificar	
Superficie de Suelo:	2.917,97	m²s
Superficie construida del inmueble	625,18	m²t
Edificabilidad Máxima de la parcela:	1,000	m²t/m²s
Número máximo de plantas sobre rasante:	2	plantas
Número de plantas bajo rasante:	0	plantas
Ocupación sobre la parcela del inmueble:	21%	sobre rasante

Para obtener el Valor de Reemplazamiento Bruto de la edificación se utiliza el procedimiento de cálculo descrito en el artículo 18 de la Orden ECO/805/2003. En el apartado 5 anterior se ha calculado el valor del terreno sobre el que esta enclavado el

inmueble, por lo que en este apartado tan solo se determina el valor de la edificación existente en la parcela. En la siguiente tabla se recogen los costes de la edificación y gastos necesarios para calcular el reemplazamiento según se indica en los artículos 18.3 y 18.4 de la Orden ECO/805/2003.

6.1- CALCULO DE LOS COSTES DE EDIFICACIÓN Y GASTOS NECESARIOS			
6.1.1 - Coste de la Edificación. Coste de Construcción por Contrata			
1.- Módulo Coste Construcción s/ COAG 2010:	669,30	€/m²t	
2.- Módulo Coste Construcción s/ mínimo Ordenanza fiscal nº 22 2010:	526,77	€/m²t	
3.- Módulo Coste Construcción s/ O-EHA/1213/2005 actualizado circular 01.04/08	678,60	€/m²t	
4.- Módulo Coste Construcción Revista CONSTRUC 4ºTri/2010 V. Unifamiliar aislada	792,99	€/m²t	
Valor del Coste de Construcción adoptado:	792,99	€/m²t	
Presupuesto de Ejecución Material (PEM):	495.760,74	€	
Gastos Generales (13%) y Beneficio del Constructor (6%):	19,00%		
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC):	589.955,28	€	
6.1.2 - Gastos necesarios			
A) Gastos de la Promoción (aplicados sobre el PEM):			
Honorarios Técnicos por proyecto y dirección de obra:	8,00%	s/PEM	39.660,86 €
Seguros Obligatorios de la Edificación:	1,00%	s/PEM	4.957,61 €
Tasa Licencia Municipal de Obras:	1,07%	s/PEM	5.304,64 €
Tasa Licencia de Primera Ocupación:	1,07%	s/PEM	5.304,64 €
Otras tasas (ocupación vía pública, contenedores,...)	1,05%	s/PEM	5.205,49 €
Impuesto sobre Construcciones (ICIO), Ordenanza F. 2010 nº4:	3,92%	s/PEM	19.433,82 €
TOTAL GASTOS DE LA PROMOCIÓN (GP):			79.867,05 €
B) Gastos derivados de la Promoción (aplicados sobre el total de Costes y GP):			
Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (si procede):	1,00%	s/PEC+GP	6.698,22 €
Gastos de Administración del Promotor:	2,00%	s/PEC+GP	13.396,45 €
TOTAL GASTOS DERIVADOS DE LA PROMOCIÓN:			20.094,67 €
C) Impuestos no recuperables:			
Impuesto sobre TP y Actos Jurídicos Documentados	1,00%	s/PEC+GP	5.756,28 €
TOTAL IMPUESTO NO RECUPERABLES			5.756,28 €
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (Hipótesis de edificio terminado):			695.673,28 €

A fecha de este informe de valoración, el Cortijo tiene una superficie de 625,18 m²t construidos que se distribuyen en 2 planta más una torre. El cortijo se encuentra en un proceso de rehabilitación y restauración integral que a fecha de esta valoración se encuentra paralizado. El 21 de enero de 2011, se gira visita de inspección a la parcela catastral con referencia 5568701VG4156G0001FX y se observa que el estado actual del proceso de rehabilitación se encuentra ejecutado:

- Obras de mejora de la cimentación y nuevos solados en planta baja.
- Obras de refuerzo estructural, empresillado de fábricas y soportes ejecutadas con fábricas de ladrillo.
- Se han construido forjados en las 2 alturas que tiene la edificación.
- Se ha construida la estructura auxiliar metálica de formación de la torreta y refuerzo de parte del torre.

- Se han ejecutado las losas de escaleras y el peldañado.
- Obras de red de saneamiento enterrado.

Se estima que las obras ejecutadas representan el 40,41% del proceso de restauración y rehabilitación integral. Quedan pendientes las siguientes obras para hacer totalmente funcional el edificio:

- Ejecución de impermeabilizados de cubiertas, formación de pendientes y tejar.
- Obras de restitución de revestimientos exteriores e interiores originales.
- Obras de partición y división interior.
- Ejecución de las instalaciones exigibles, según la legislación sectorial aplicable.
- Solados y revestimientos.
- Carpinterías interiores y exteriores.
- Pintura.
- Obras de acondicionamiento exterior.

6.2.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO		
Valor de reemplazamiento bruto de la edificación en hipótesis de edificio terminado:		695.673,28 €
Valor de las obras de restauración y rehabilitación ejecutadas	40,41%	281.142,44 €
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO		281.142,44 €

El valor total de la parcela catastral 5568701VG4156G0001FX esta formado por el valor del suelo y el valor del edificio catalogado encalvado en la parcela.

6.3.- VALOR DE LA PARCELA CATASTRAL 5568701VG4156G0001FX	
Valor del suelo	1.056.645,68 €
Valor del edificio catalogado	281.142,44 €
VALOR TOTAL DE LA PARCELA	1.337.788,13 €

Asciende por tanto el valor de la parcela a la cantidad de **UN MILLÓN TRES CIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRECE CÉNTIMOS.**

En la siguiente tabla se resumen el valor económico de los bienes a permutar:

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES A PERMUTAR	
Parcela Catastral 5468301VG4156G0001YX ámbito Plan Parcial P-24	1.337.794,04 €
Parcela Catastral 5568701VG4156G0001FX ámbito Plan Parcial P-21	1.337.788,13 €
Valor del suelo	1.056.645,68 €
Valor del edificio catalogado	281.142,44 €

Lo que se comunica a los efectos que proceda.

Granada, a 11 de febrero de 2011
EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo.: Javier Aguilar Cascales

Parcela Catastral 5468301VG4156G0001YX ámbito Plan Parcial P-24

- Documentación de identificación del inmueble a valorar.
- Comprables seleccionados en el método de comparación.

DOCUMENTACIÓN ANEXA A LA VALORACIÓN

Parcela Catastral 5568701VG4156G0001FX ámbito Plan Parcial P-21

- Documentación de identificación del inmueble a valorar.
- Comprables seleccionados en el método de comparación.

DOCUMENTACIÓN ANEXA A LA VALORACIÓN