



SERVICIO	PATRIMONIO	ASUNTO:
EXPEDIENTE	GP 15 / 2025	INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN
FECHA	31-07-2024	

ANTECEDENTES:

El 16 de julio de 2024 se recibe por parte del Secretario General Acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de fecha 12 de julio de 2024, en la que se solicita la emisión de Informe Técnico en el que se realice una descripción detallada de los bienes y su valoración económica, así como que no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad Local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.

OBJETO:

Con objeto de la tramitación de un expediente de enajenación de 18 garajes ubicados en el edificio que descansa sobre la finca perteneciente a la Unidad de Ejecución UE-11 "Camino Cañete", del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, situada en la calle Eras del Tío Cañamón, se lleva a cabo la presente valoración. El resto de peticiones se llevan a cabo en un informe complementario.

INFORME:

1.- VALORACIÓN

Los bienes inmuebles objeto de la valoración son los siguientes:

UBICADAS EN PLANTA SEGUNDA DE SÓTANO, CON ACCESO A TRAVÉS DE LA RAMPA QUE PARTE DE LA PLANTA DE SÓTANO PRIMERO, QUE A SU VEZ PARTE DE LA AVENIDA DEL MEDITERRÁNEO.

1)-**DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO UNO-GARAJE- G-34 DE LA UE-11

-**SITUACIÓN:** C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-**LINDEROS:** Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje G-34; izquierda, muro de cerramiento del edificio; y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-**Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CUENCA:** Tomo 2083; libro 777, folio 179, Finca registral 51.192.

-**REF. CATASTRAL:**

-**SUPERFICIES REGISTRALES :** ÚTIL:12,50M2 y CONSTRUIDA: 27,18M2

2)-**DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO DOS-GARAJE G-35 DE LA UE-11

-**SITUACIÓN:** C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-**LINDEROS:** Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-36; izquierda, garaje número G-34; y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-**Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** Tomo 2083; libro 777, folio 180, Finca registral 51.193.

-**REF. CATASTRAL:** 4357004WK7345E0002MA

-**SUPERFICIES REGISTRALES:** ÚTIL:13,35M2 y CONSTRUIDA: 29,03M2.

3)-**DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO TRES-GARAJE G-36 DE LA UE-11

-**SITUACIÓN:** C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-**LINDEROS:** Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, zonas comunes del núcleo vertical de acceso a la escalera 1 del bloque 1; izquierda, garaje número G-35; y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-**Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** Tomo 2083; libro 777, folio 181, Finca registral 51.194.

-**REF. CATASTRAL:** 4357004WK7345E0003QS

-**SUPERFICIES REGISTRALES:** ÚTIL:13,80M2 y CONSTRUIDA: 30,01M2.

4)- **DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO CUATRO GARAJE G-39 DE LA UE-11
-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.
-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, zonas comunes del núcleo vertical de acceso a la escalera 2 del bloque 1; izquierda, garaje número G-38; y fondo, muro de cerramiento del edificio.
-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 182, Finca registral 51.195.
-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0004WD
-SUPERFICIES REGISTRALES: ÚTIL:14,25M2 y CONSTRUIDA: 30,99M2.

5)- **DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO CINCO GARAJE G-45 DE LA UE-11
-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.
-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-46; izquierda, garaje número G-44; y fondo, muro de cerramiento del edificio.
-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 183, Finca registral 51.196.
-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0005EF
-SUPERFICIES REGISTRALES: ÚTIL:13,75M2 y CONSTRUIDA: 29,90 M2.

6)- **DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO SEIS GARAJE G-46 DE LA UE-11
-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.
-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, zonas comunes del núcleo vertical de acceso a la escalera 4 del bloque 2; izquierda, garaje número G-45; y fondo, muro de cerramiento del edificio.
-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 184, Finca registral 51.197.
-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0006RG
-SUPERFICIES REGISTRALES: ÚTIL: 14,00M2 y CONSTRUIDA: 30,45 M2.

7)- **DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO SIETE GARAJE G-47 DE LA UE-11
-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.
-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, espacio que lo separa de la rampa de acceso y la propia rampa; izquierda, zonas comunes del núcleo vertical de acceso a la escalera 4 del bloque 2; y fondo, muro de cerramiento del edificio.
-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 185, Finca registral 51.198.
-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0007TH
-SUPERFICIES REGISTRALES: ÚTIL 12,65M2 y CONSTRUIDA: 27,51M2.

8)- **DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO OCHO GARAJE G-50 DE LA UE-11
-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.
-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-51; izquierda, cerramiento de la rampa de acceso; y fondo, muro de cerramiento del edificio.
-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 188, Finca registral 51.201.
-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0010TH
-SUPERFICIES REGISTRALES: ÚTIL 13,00M2 y CONSTRUIDA: 28,27M2.

9)- **DENOMINACIÓN:** URBANA -NÚMERO NUEVE GARAJE G-51 DE LA UE-11
-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.
-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-52; izquierda, garaje número G-50; y fondo, muro de cerramiento del edificio.
-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 189, Finca registral 51.202.
-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0011YJ
-SUPERFICIES REGISTRALES: ÚTIL 12,69M2 y CONSTRUIDA: 27,60M2.

10)-DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO DIEZ GARAJE **G-57** DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, trastero número T-37; izquierda, garaje

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 190, Finca registral 51.203.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0012UK

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,60M2 y CONSTRUIDA: 27,40M2.

11)-DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO ONCE GARAJE G-58 DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-59; izquierda, Trastero número T-36 y vestíbulo de acceso a los trasteros; y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 191, Finca registral 51.204.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0013IL

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,65M2 y CONSTRUIDA: 27,51M2.

12)-DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO DOCE GARAJE G-61 DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando trastero número T-39; izquierda, garaje número G-60 y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-Nº INSCRIPCIÓN INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES INMUEBLES: 69/

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 192, Finca registral 51.205.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0014OB

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,60M2 y CONSTRUIDA: 27,40M2.

13)DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO TRECE GARAJE **G-62** DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando garaje número G-63; izquierda, trastero número número T-40 y vestíbulo de acceso a los trasteros; y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 193, Finca registral 51.206.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0015PZ

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,60M2 y CONSTRUIDA: 27,40M2.

UBICADAS EN PLANTA PRIMERA DE SÓTANO, CON ACCESO A TRAVÉS DE LA RAMPA QUE PARTE DE LA AVENIDA DEL MEDITERRÁNEO.

14)-DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO CATORCE GARAJE **G-24** DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, trastero número T-29; izquierda, garaje número G-23 y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 195, Finca registral 51.205.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0017SM.

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,60M2 y CONSTRUIDA: 27,40M2.

15)-DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO QUINCE GARAJE **G-25** DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-26; izquierda, trastero

número T-30 y vestíbulo de acceso a trasteros; y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 196, Finca registral 51.209.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0018DQ.

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,65M2 y CONSTRUIDA: 27,51M2.

16)-DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO DIECISÉIS GARAJE **G-26** DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de paso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-27; izquierda, garaje número G-25 y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 197, Finca registral 51.210.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0019FW.

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 16,90M2 y CONSTRUIDA: 36,75M2.

17)-DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO DIECISIETE GARAJE **G-28** DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de acceso y maniobra; derecha entrando, trastero número T-31; izquierda, garaje número G-27 y fondo, muro de cerramiento del edificio.

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 198, Finca registral 51.211.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0020SM.

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,60M2 y CONSTRUIDA: 27,40M2.

18)DENOMINACIÓN: URBANA -NÚMERO DIECIOCHO GARAJE **G-29** DE LA UE-11

-SITUACIÓN: C/ Eras del Tío Cañamón, nº6.

-LINDEROS: Linda frente, zona de acceso y maniobra; derecha entrando, garaje número G-30; izquierda,

-Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Tomo 2083; libro 777, folio 199, Finca registral 51.212.

-REF. CATASTRAL: 4357004WK7345E0020SM.

-SUPERFICIES REGISTRABLES: ÚTIL 12,65M2 y CONSTRUIDA: 27,51M2.

2.-NORMATIVA APLICABLE

Los métodos para establecer el valor de un bien inmueble se encuentran recogidos en tres normativas legales básicas:

- El R.D.Leg 1/2004 Texto Refundido de la Ley del Catastro y Normas de desarrollo
- El R.D.Leg. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y sus Reglamentos de desarrollo.
- La Orden Eco/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Según queda establecido en el R.D.Leg. 7/2015, en el Artículo 34, ámbito del régimen de valoraciones, establece que las valoraciones del suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones se regirán por lo establecido en dicho R.D.Leg. para la fijación del justiprecio en la expropiación, verificación de operaciones de reparto de cargas y beneficios para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas y la determinación de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Por otro lado la Orden ECO/805/2003 establece en su Art. 2, el ámbito de aplicación de la misma, cuando las tasaciones se refieran a la garantía hipotecaria, cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva y la determinación del patrimonio de inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

El R.D.Leg. 1/2004 establece en su artículo 1 - *Definición, Naturaleza y Ámbito de Aplicación*, que el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta Ley.

En lo referente al caso particular de los bienes objeto del presente informe, no queda establecida una legislación específica para realizar la valoración, no obstante, al tratarse de una valoración administrativa, el técnico que suscribe considera que la norma más adecuada es el R.D.Leg. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

3.-INFORME DE VALORACION

La valoración del suelo se realizará según los criterios recogidos en el artículo 37.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), desarrollado por el art.23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RVLS) ya que el suelo objeto de la valoración se clasifica, a los efectos de la citada ley, como suelo urbanizado edificado (Art. 21, apartado 3, del TRLSRU).

Artículo 23 del (RVLS) VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO EDIFICADO O EN CURSO DE EDIFICACIÓN.

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes”:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad. por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

La valoración de la construcción se realizará según los criterios recogidos en el artículo 35.3 del TRLSRU, en el supuesto de valoración del suelo mediante el MÉTODO DE COMPARACIÓN.

Artículo 35 apartado 3) del (TRLSRU) CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES.

3) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

- En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad¹ se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2) del artículo 37.

-Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

-La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

La valoración de la construcción se realizará aplicando los criterios definidos por el método del Coste de Reposición y para la valoración del suelo teniendo en cuenta los criterios del Método Residual.

FECHA DE REFERENCIA PARA LA VALORACIÓN:

La valoración se entenderá referida a fecha de julio de 2024

VALORACIÓN DEL SUELO EDIFICADO

Método de Comparación:

El artículo 24 del (RVLS): Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas, cuyo número se igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, se realizará por el método de comparación de mercado.

La selección de comparables deberá tener en cuenta los siguientes condiciones básicas de semejanza:

- 1) Localización.
- 2) Uso.
- 3) Configuración geométrica de la parcela.
- 4) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- 5) Superficie.
- 6) Antigüedad y estado de conservación.
- 7) Calidad de la edificación.
- 8) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- 9) Fecha de toma de datos del comparable

Datos obtenidos a fecha de julio de 2.024 del portal IDEALISTA.

Para el análisis de los precios se han analizado 6 comparables, con una superficie que oscila entre 28,36m² y 10m² , todos ellos con precios actuales.

LOCALIZACIÓN	USO	SUPERFICIE (M ²)	ESTADO CONSERVACION	ANTIGUEDAD	CALIDAD	PRECIO €	VALOR UNITARIO €/M ²
TESTIGO C/Teruel, 1	Residencial-garaje	12	NORMAL	1984 (40años)	MEDIA	17.000	1.416,67
TESTIGO C/Fermin Caballero, 19	Residencial-garaje	28,36	NORMAL	1973(51 años)	MEDIA	24.000	846,26
TESTIGO C/Colón 3	Residencial-garaje	10	NORMAL	2004 (20años)	MEDIA	24.900	2.490,00
TESTIGO C/Ramón y Cajal, 4 53	Residencial-garaje	16,45	NORMAL	1964 (60años)	MEDIA	26.450	1.607,90
TESTIGO C/Fermin 5 Caballero, 12.	Residencial-garaje	10	NORMAL	1984 (40años)	MEDIA	14.000	1.400,00
TESTIGO Avda Castilla la Mancha,7	Residencial-garaje	12	NORMAL	1.977(47años)	MEDIA	13.000	1.083,33

En la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Real Decreto 1492/201 del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración = 0,0208

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra (considerando 100 años la vida útil máxima de edificaciones residenciales y estado de conservación normal).

El coeficiente β , se determinará siguiendo los criterios del artículo 18 apartado 4 del RVLS.

El factor F se determina según la Ponencia de Valores vigente del municipio de Cuenca, que actualmente para la Zona de Valor R-36, tiene un valor de repercusión del suelo destinado a garajes en edificios residencial-vivienda de 45,00€/m^{2t}.

$$F = Vc/Vv$$

El valor de la construcción (Vc) se calcula tomando como base el módulo para el cálculo de los presupuestos de referencia de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha para el año 2.024 (M=450 €/m²), multiplicado por el coeficiente de tipología (Cm Bloque abierto 1,5) y añadiendo los gastos generales y el beneficio industrial (19%) para obtener el presupuesto de contrata, al que sumaremos el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, estimados en un 16% sobre el presupuesto de ejecución material, por lo que:

$$Vc = M \times Cm \times Cc \times Ch.$$

$$Vc = (450 \times 1,5 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,19) + (450 \times 1,5 \times 0,16) = 803,25 \text{ €/m}^2 + 108 \text{ €/m}^2$$

$$Vc = 911,25 \text{ €/m}^2$$

$$F = Vc/Vv = Vc / [(VRS + Vc) \times 1,40]$$

$$F = 911,25 \text{ €/m}^2 / [(45 + 911,25) \times 1,40] = 911,25 \text{ €/m}^2 / 1.338,75 \text{ €/m}^2 = 0,68$$

TESTIGO	Vv	β_i	β	F	$Vv' = Vv \times [(1 - \beta \times F) / (1 - \beta_i \times F)]$
1	1.416,67	40años=40%= 0,28	0,0208	0,68	1,725,090€m ^{2t}
2	846,26	51=51%= 0,3851	0,0208	0,68	1.130,28€m ^{2t}

3	2.490,00	20=20%= 0,12	0,0208	0,68	2.672,89€m ^{2t}
4	1.607,90	60=60%= 0,48	0,0208	0,68	2.353,26€m ^{2t}
5	1.400,00	40=40%= 0,28	0,0208	0,68	1.704,79€m ^{2t}
6	1.083,33	47=47%= 0,3455	0,0208	0,68	1.395,98€m ^{2t}
Vv' =					1.830,38€m ^{2t}

$$Vv' = Vv \times [(1 - \beta \times F) / (1 - \beta_i \times F)]$$

El valor de la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente al uso considerado (garaje) de la edificación existente o la construcción ya realizada, homogeneizada por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario, sería: 1.830,38€/m^{2t}.

$$1.830,38€/m^{2t} \times 0,95^1 \times 237,84m^{2t} = 413.570,70€$$

¹ Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 0,1, siempre que esta circunstancia se acredite debidamente en la valoración.

Teniendo en cuenta la muestra analizada de comparables para realizar la homogeneización, en la que se aprecian diferencias sustanciales en los parámetros utilizados (superficie, localización, antigüedad), se estima conveniente establecer un coeficiente corrector de valor 0,95.

Por todo lo expuesto, la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente al uso considerado, homogeneizada por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario, sería de **413.545,85€/m^{2t}** para uso garaje.

MÉTODO RESIDUAL:

Conforme a lo establecido en el artículo 37. VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO, apartado 2)

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Atendiendo a la remisión efectuada en el apartado b) anterior, reproduzco el apartado 1) que viene a recoger:

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

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

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

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

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas

pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.-

Para determinar el valor del suelo urbanizado (V_s) se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos por el PGOU a la parcela, denominada UE-11, según la Ordenanza 4. Grado 1.
Aprovechamiento lucrativo es de 5.424,00m²
Coeficiente de edificabilidad= 1m²¹/m²⁵

El valor de repercusión del suelo se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión del Reglamento de Valoraciones en su artículo 22:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS: = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (€/m²).
Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo (€/m²).
K= coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente k, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales y otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable (€/m²) del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Para determinar el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado (Vv), se parte del siguiente estudio de mercado calculado sobre la base de seis comparables cuya selección ha tenido en cuenta las condiciones del artículo 24 del RVLS:

- 1) Localización.
- 2) Uso.
- 3) Configuración geométrica de la parcela.
- 4) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- 5) Superficie.
- 6) Antigüedad y estado de conservación.
- 7) Calidad de la edificación.
- 8) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- 9) Fecha de toma de datos del comparable.

LOCALIZACIÓN	USO	SUPERFICIE (M ²)	ESTADO CONSERVACION	ANTIGUEDAD	CALIDAD	PRECIO €	VALOR UNITARIO €/M ²
TESTIGO C/Fermin Caballero	Residencial	97	NORMAL	1974(50años)	MEDIA	185.000	1907,24

1	TESTIGO C/Camino Cañete	Residencial	90	NORMAL	1988(36 años)	MEDIA	166.000	1.844,44
2	TESTIGO C/Periodista	Residencial	107	NORMAL	2005 (19años)	MEDIA	179.000	1.672,90
3	TESTIGO C/Ricardo Ortega	Residencial	72	NORMAL	1999 (25años)	MEDIA	132.000	1.833,33
4	TESTIGO C/Antonio Maura, 8	Residencial	120	NORMAL	1954 (40años)	MEDIA	280.000	2.333,33
5	TESTIGO C/Ramón y Cajal	Residencial	122	NORMAL	1.971(53años)	MEDIA	185000	1.516,39
6	TESTIGO En Centro.	Residencial						

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del RVLS, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \times [(1 - \beta \times F) / (1 - \beta_i \times F)]$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$$F = Vc / Vv$$

$$F = Vc / [(VRS + Vc) \times 1,40]$$

$$F = 911,25 \text{€m}^{2t} / [(300 + 911,25) \times 1,40]$$

$$F = 0,5374$$

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra (considerando 100 años la vida útil máxima de edificaciones residenciales y estado de conservación normal).

El coeficiente β , se determinará siguiendo los criterios del artículo 18 apartado 4 del RVLS.

LOCALIZACIÓN	Vv	β_i (antigüedad)	F	β	Vv'
TESTIGOC/Fermín 1 Caballero	1907,24€ m ^{2t}	(50años) = 0,3750	0,5374	0,0208	2361,85
TESTIGOC/Camino Cañete 2	1.844,44m ^{2t}	(36 años) = 0,2448	0,5374	0,0208	2.100,06
TESTIGOC/Periodista 3 Ricardo Ortega	1.672,90m ^{2t}	(19años) = 0,1131	0,5374	0,0208	1.761,21
TESTIGOC/Antonio Maura, 4 8	1.833,33m ^{2t}	(25años) = 0,1563	0,5374	0,0208	1.979,04
TESTIGOC/Ramón y Cajal 5	2.333,33m ^{2t}	(40años) = 0,2800	0,5374	0,0208	2715,63
TESTIGO En Centro. 6	1.516,39m ^{2t}	(53años) = 0,4055	0,5374	0,0208	1.917,40
					2.139,20€M2T

-Considerando en el conjunto de comparables seleccionados diferencias superficiales y de localización entre las muestras y el inmueble objeto de valoración, se aplica un coeficiente corrector de valor de 0.95, por lo que el valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario, sería de:

$$2.139,20 \text{€}/\text{m}^{2t} \times 0.95 = 2.032,24 \text{€}/\text{m}^{2t}$$

El valor de la construcción (Vc) se calcula tomando como base el módulo para el cálculo de los presupuestos de referencia de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha para el año 2.024 (M=450 €/m²), multiplicado por el coeficiente de tipología (Cm Bloque abierto 1,5) y añadiendo los gastos generales y el beneficio industrial (19%) para obtener el presupuesto de contrata, al que sumaremos el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, estimados en un 16% sobre el presupuesto de ejecución material, por lo que:

$$Vc = M \times Cm \times Cc \times Ch.$$

$$Vc = (450 \times 1,5 \times 1 \times 1 \times 1,19) + (450 \times 1,5 \times 0,16) = 803,25 \text{ €/m}^2 + 108 \text{ €/m}^2$$

$$Vc = 911,25 \text{ €/m}^2$$

Por tanto, el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (VRS) asciende a.

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = (2.032,24 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 911,25 \text{ €/m}^2$$

$$VRS = 1.451,6 - 911,25 = 540,35 \text{ €/m}^2$$

El valor del suelo urbanizado, teniendo en cuenta lo anterior sería:

$$Vs = 237,84 \text{ m}^2 \times 540,35 \text{ €/m}^2 = 128.516,844 \text{ €}$$

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta los criterios contenidos en el artículo 37 apartado 2, del TRLSRU, la tasación conjunta del suelo y la edificación objeto del presente informe asciende a la cantidad de **413.570,70€**

Tomando como referencia el valor de la tasación, el valor en venta para cada una de las plazas de garaje a enajenar:

	Nº TOTAL	VALOR EN VENTA (€/PLAZA)	VALOR EN VENTA
PLAZAS DE GARAJE	18	22.976,15	
TOTAL VALOR ESTIMADO			413.570,70€

El valor estimado para la enajenación sería de :

CUATROCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS SETENTA CON SETENTA CÉNTIMOS (SIN IVA).

Lo que informo a los efectos oportunos

Cuenca, a la fecha de la firma electrónica.
Fdo: LA TÉCNICO DE PATRIMONIO



SERVICIO	PATRIMONIO	ASUNTO:
EXPEDIENTE	GP 15 / 2025	INFORME TÉCNICO COMPLEMENTARIO
FECHA	31-07-2024	

ANTECEDENTES:

El 16 de julio de 2024 se recibe por orden del Secretario General Acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de fecha 12 de julio de 2024, en la que se solicita la emisión de Informe Técnico en el que se realice una descripción detallada de los bienes y su valoración económica, así como que no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad Local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.

OBJETO:

Con objeto de la tramitación de un expediente de enajenación de 18 garajes ubicados en el edificio que descansa sobre la finca perteneciente a la Unidad de Ejecución UE-11 "Camino Cañete", del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, situada en la calle Eras del Tío Cañamón, se lleva a cabo la siguiente descripción del inmueble.

INFORME:

1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Según consta en las escrituras emitidas por Don Daniel Ruiz-Risueño Riera el siete de septiembre de dos mil veinte, la descripción del bien inmueble es la siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DONDE SE UBICAN LAS PLAZAS DE GARAJE:

"URBANA".- Finca denominada "Edificación" perteneciente a la Unidad de Ejecución UE-11 "Camino de Cañete", del Plan General De Ordenación Urbana de CUENCA.

Está situada en la prolongación de la calle Eras del Tío Cañamón, según Catastro, Calle Eras del Tío Cañamón número seis, con una superficie de mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados (1.417m²).

"LINDEROS".- Norte: Finca VL-179.

Sur: José María González López, hoy Parque Dos Ríos y Finca EL-21.

Este, Finca QL-UE-11 y Finca denominada EL-21.

Oeste: Avenida del Mediterráneo.

"SOLAR".- Sobre el solar hay construida la siguiente edificación:

CONJUNTO RESIDENCIAL compuesto de un edificio de siete plantas sobre rasante, incluida la baja, más una planta bajo cubierta, con cuatro escaleras de entrada y con fachada a los cuatro lados del solar.

La planta baja del edificio ocupa la práctica totalidad del solar, excepto un pequeño triángulo situado en la Avenida del Mediterráneo, y está destinada a portales de acceso a cada una de las cuatro escaleras, cuartos de instalaciones obligatorias de cada una de ellas, dos locales comerciales y un centro de transformación necesario y obligatorio, el resto de la superficie de la planta se destina a soportal, cuando está bajo las plantad de viviendas superiores, o a zona libre, la parte no techada; en este espacio abierto se sitúa UNA PISCINA.

De planta primera a sexta se desarrollan cuarenta u ocho viviendas distribuidas en cuatro escaleras de doce viviendas cada una, con tipologías de tres y cuatro dormitorios, entre las que se incluyen CINCO viviendas de PROTECCIÓN OFICIAL. En planta sexta, cuatro viviendas con terraza descubierta.

La planta bajo cubierta se destina a cuarto de instalaciones y zonas comunes del edificio.

Bajo Rasante se ocupa casi toda la superficie del solar y se construirán un semisótano, destinado a trastero y cuarto de la depuradora de la piscina y zonas comunes, al que se accede desde la escalera número cuatro y desde los soportales de la comunidad para facilitar su uso, dado que se sitúan trasteros de varias escaleras.

***DOS PLANTAS DE SÓTANO** destinadas a garajes y trasteros, el acceso rodado a los mismos realizado desde la Avenida del Mediterráneo, algún cuarto de instalaciones y la rampa de comunicación entre los dos sótanos.

El ACCESO RODADO se produce por la Avenida del Mediterráneo, situada al oeste del solar.

CUADRO DE SUPERFICIES DEL INMUEBLE

USOS PRINCIPALES	PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES
INSTALACIONES	PLANTA BAJO CUBIERTA	17,25M ² zonas comunes 7,96M ² instalaciones. 19,51M ² cuarto de calderas	44,72M ²
VIVIENDAS	PLANTA SEXTA		857,34M ²
VIVIENDAS	PLANTA QUINTA		857,34M ²
VIVIENDAS	PLANTA CUARTA		857,34M ²
VIVIENDAS	PLANTA TERCERA		857,34M ²
VIVIENDAS	PLANTA SEGUNDA		857,34M ²
VIVIENDAS	PLANTA PRIMERA		919,34M ²
ZONAS COMUNES Y LOCALES COMERCIALES	PLANTA BAJA	207,24M ² portales 164,2M ² locales comerciales. 20,99M ² c. de transformación. 527,97M ² soportales	921M ²
ALMACENAMIENTO CUARTO INSTALACIONES	PLANTA SEMISÓTANO	37,46 M ² cuarto instalaciones 263,59M ² trasteros 24,73M ² zonas comunes	325,78M ²
GARAJES ALMACENAMIENTO	PLANTA SÓTANO PRIMERO	938,30 M ² garajes 81,26M ² trasteros 102,43M ² zonas comunes	1.121,99M ²
GARAJES ALMACENAMIENTO	PLANTA SÓTANO SEGUNDO	955,49 M ² garajes 176,07M ² trasteros 104,24M ² rampa comunicación. 102,43M ² zonas comunes	1.338,23M ²

2.- DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE DE VIVIENDAS EN EL QUE SE ALOJAN LOS GARAJES:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de CUENCA, al tomo 2.044 , libro 754, folio 204, finca registral número 50.996.

3.1- RELACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE A ENAJENAR EN PLANTA SEGUNDA

N.º PLAZA	SUPERFICIE ÚTIL REGISTRAL (ADOPTADA)	SUPERFICIE CONSTRUIDA REGISTRAL	SUPERFICIE ADOPTADA
PLAZA N°1 (G-34)	12,50M ²	27,18M ²	4357004WK7345E007RG
PLAZA N°2 (G-35)	13,35 M ²	29,03M ²	4357004WK7345E0002MA
PLAZA N°3 (G-36)	13,80M ²	30,01M ²	4357004WK7345E0003QS
PLAZA N°4 (G-39)	14,25M ²	30,99M ²	4357004WK7345E0004WD
PLAZA N°5 (G-45)	13,75M ²	29,90M ²	4357004WK7345E0005EF
PLAZA N°6 (G-46)	14,00M ²	30,45M ²	4357004WK7345E0006RG
PLAZA N°7 (G-47)	12,65M ²	27,51M ²	4357004WK7345E0007TH
PLAZA N°8 (G-50)	13,00M ²	28,27M ²	4357004WK7345E0010TH
PLAZA N°9 (G-51)	12,69M ²	27,60M ²	4357004WK7345E0011YJ
PLAZA N°10 (G-57)	12,60M ²	27,40M ²	4357004WK7345E0012UK

PLAZA N.º11 (G58)	12,65M2	27,51M2	4357004WK7345E0013IL
PLAZA N.º12 (G-61)	12,60M2	27,40M2	4357004WK7345E0014OB
PLAZA N.º13 (G-62)	12,60M2	27,40M2	4357004WK7345E0015PZ
3.2-RELACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE A ENAJENAR EN PLANTA PRIMERA			
PLAZA N.º14 (G-24)	12,60M2	27,40M2	4357004WK7345E0017SM
PLAZA N.º15 (G-25)	12,65M2	27,51M2	4357004WK7345E0018DQ
PLAZA N.º16 (G-26)	16,90M2	36,75M2	4357004WK7345E0019FW
PLAZA N.º17 (G-28)	12,60M2	27,40M2	4357004WK7345E0020SM
PLAZA N.º18 (G-29)	12,65M2	27,51M2	4357004WK7345E0021DQ

4.- PLANEAMIENTO.

Respecto al apartado relativo a la posibilidad de que dichas plazas puedan estar incluidas o formar parte de algún instrumento de ordenación urbanística del vigente Plan de Ordenación Municipal (POM), ya sea de reforma o rehabilitación, la técnica que suscribe ha solicitado informe al órgano competente para que emita el correspondiente INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO.

5.- NECESIDAD.

La técnica de Patrimonio ha emitido Informe Técnico de Valoración, en cuanto a su necesidad de cara al presente o futuro, no tengo constancia de que dichos bienes a día de hoy ni en los próximos diez años esas plazas serán necesarias para el Excelentísimo Ayuntamiento de Cuenca.

En todo caso corresponde a la Excelentísima Corporación Municipal la toma de todas las decisiones para la Administración de la ciudad, como rectores democráticamente elegidos por la ciudadanía.

Cuenca, a la fecha de la firma electrónica.
Fdo: LA TÉCNICO DE PATRIMONIO

Informe preceptivo , no vinculante respecto a la enajenación de bienes de naturaleza patrimonial, expediente 28453/2024, 18 plazas de garaje en la calle las Eras del Tío Cañamon, en el Municipio de Cuenca.

Enajenación plazas de garaje que en la actualidad estan siendo utilizadas como poseedores de buena fé sin titulo juridico habilitante.

En primer lugar y a modo de obiter dicta, de conformidad no solo ya con las normas de reparto dentro del contexto fraudulento de un Municipio de Gran Población solo en apariencia, decir que este tipo de figuras contractuales dejando a salvo los principios básicos de las Directivas Comunitarias en materia de contratación y que forman parte del núcleo duro de los actos preparatorios en la contratación pública, estos contratos patrimoniales quedan fuera de la LCSP y se rigen por la legislación patrimonial en lo que concierne a la singularidad de estos contratos públicos, cuyo despliegue se rige por el derecho privado, en definitiva, adoptamos la teoría de los actos separables, la formación de voluntad del órgano de contratación se rige por el derecho administrativo y su ejecución por el derecho privado en caso de conflicto.

Tal es así la anterior afirmación en su apartado in fine, que con motivo del diseño de los criterios de adjudicación, el porcentaje de hasta un máximo de 50 puntos sobre cien, estan diseñados para que la opción de compra recaiga con el carácter de prioritario a los que tengan un inmueble dentro del espacio físico en el que se encuentran los garajes y de otra, con una degradación de hasta 30 puntos y por tanto este perfil hasta un máximo posible de 80 puntos para aquellos licitadores que al menos tengan un inmueble o sede social dentro de un determiando radio de acción, estamos por tanto ante situaciones de preferencia en la adquisición que conforman la singularidad del derecho de propiedad regulado en el código civil, en lo que se refiere a derechos preferentes y con una función social al mismo tiempo en lo que respecta a la proximidad de unos inmuebles y o sede social con respecto a donde radican esas plazas de garaje.

Cuestión diferente es el debate de la naturaleza jurídica de estas plazas de garaje, las cuales en principio tienen su origen en la imposibilidad en el que agente urbanizador hiciera entrega de un porcentaje determinado de espacios públicos de uso público y que por tanto esta situación quedo compensada y avalada por el proceso de gestión urbanistica mediante la entrega de unos espacios dedicados a garaje; estos conforme los informes obrantes en el proceso de gestión, del informe del GMU que lo corrobora y de la inscripción en el inventario de bienes, da como resultado, aunque con titnes de esquizofrenia jurídica, que un bien en apariencia de dominio público, al no poder materializarse , se transmuta en un bien de naturaleza patrimonial.



Ahora bien, y respecto al apartado anterior, resulta obvio que los ingresos que se obtengan por la enajenación de estos bienes han de destinarse a inversiones dentro del capítulo 6 de gastos y nunca deben de imputarse a gastos corrientes por así establecerlo la legislación patrimonial y la que regula las haciendas locales y que por su notoriedad no hace falta consignar, cuestión esta que ha de refrendar la intervención municipal.

Resulta obvio que no se hace necesario dentro del informe de necesidad de afirmar que a corto y medio plazo el ayuntamiento no va a tener que disponer de esos bienes, pues no estamos ante una permuta y tampoco ante una enajenación de corte clásico sino ante unos espacios que han de servir a una finalidad específica y que los destinatarios han de ser unas determinadas personas físicas y o jurídicas por las razones arriba expresadas y por que no estamos ante espacio que hayan sido destinados en su día a fines públicos y que hayan sido desmanializados ante de proceder a su enajenación y que a corto o medio plazo causen perjuicio a la Administración que tenga que acceder al mercado para la adquisición de espacios que sirvan a un servicio público y un uso en su caso.

Informe de necesidad y pliego técnico que a su vez hace de administrativo en materia patrimonial hacen un solo documento desde un punto de vista jurídico a la hora de analizar cual es la necesidad a satisfacer y por tanto la naturaleza jurídica en este caso de un bien patrimonial y la legislación que conforme a derecho predomina, por todos el artículo 9 de la Ley de Contratos del Sector Público de tal suerte que hemos de conjugar este artículo con el artículo 26 del mismo texto legal, con lo que de esta manera hemos de cotejar lo dispuesto en el apartado 2 de este último artículo, lo que corrobora la innecesariedad de una nota de conformidad de la Asesoría Jurídica que tendría que ser letrada municipal ya que estamos ante un claro fraude de ley en lo que respecta a que el Municipio de Cuenca opere en régimen de gran población, por todos inexistencia de créditos del puesto de organo de apoyo a la Junta de Gobierno Local y el atasco judicial que opera en la necesidad imperiosa de crear y dotar un plaza más de letrado y en el retraso de los expedientes de contratación , máxime cuando ya estan informados por habilitados nacionales y luego tengan que ser refrendados o en su caso valorados, sin que por otra parte haya prevalencia de unos con respecto a otros.

Estando así las cosas, el resto de cláusulas del pliego mixto, administrativo y técnico cumple con lo dispuesto a la sazón en la disposición adicional de la disposición Final segunda, apartado 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación a su vez con el artículo 137 del mismo texto legal y a su vez con lo dispuesto en el artículo 26. 2 de la LCSP.



A la vista de todo lo expuesto, de la depuración física y jurídica de los bienes a enajenar, de su calificación jurídica como bienes patrimoniales, del informe de necesidad y del pliego que opera como técnico y administrativo y de la calificación jurídica del expediente, esta Secretaría General en calidad accidental de Jefe de Servicio de Patrimonio avala este documento que ha sido confeccionado y formulado en colaboración entre la Jefatura de Sección de Patrimonio y la concejalía de tal suerte que la Jefatura de Patrimonio tan solo estampa en puridad una nota de conformidad que opera a su vez como un informe de la Jefatura de Patrimonio y a su vez como habilitado nacional sin que sea necesario nota de la asesoría jurídica, estando por tanto expedita la actuación de la Intervención Municipal a los efectos de fiscalizar este expediente de naturaleza patrimonial en su núcleo duro estando tan solo sujeto a la LCSP a los efectos indicados en este documento conforme las dobles remisiones que efectúan la LCSP y la propia Legislación Patrimonial; a modo por tanto de obiter, sería una fruslería hablar de condiciones especiales de ejecución entre otras cuestiones.

FECHA DE FIRMA: 03/09/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 07FAE35A70850595E5DE06FA70016432CA19A211

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO GENERAL

NOMBRE:
JOSE DAMIÁN SANZ LLAVALLÓL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es> - Código Seguro de Verificación: 16001D0C2EBB563B6E30D3F41B9

