Secretaría General
Universidad Zaragoza

Acuerdo de 11 de julio de 2011, del Consejo de Gobierno de la Universidad de Zaragoza, por el que se aprueba la venta del inmueble situado en la calle San Jorge nº 25 de Huesca

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 de los Estatutos de la Universidad de Zaragoza, y en la Ley 5/2011, de 10 de marzo, del Patrimonio de Aragón, y a la vista del informe de Gerencia de 22 de junio de 2011, así como del Dictamen de Valoración del Inmueble emitido por el Director de la Unidad Técnica de Construcciones y Energía, el Consejo de Gobierno acuerda elevar al Consejo Social para su aprobación la venta del inmueble situado en la calle San Jorge, nº 25 de Huesca.

CERTIFICO que el presente acuerdo ha sido aprobado en sesión de 11 de julio de 2011 de Consejo de Gobierno de la Universidad, cuya acta está pendiente de aprobación.

Universidad de Zaragoza, a 13 de julio de 2011

El Secretario General,

Universidad Zaragoza

Juan F. Herrero Perezagua

Gerencia
Universidad Zaragoza

Fecha: 22 de junio de 2011
Nª ref. Gerencia RC/mpc

Asunto: Informe interesando autorización del Consejo de Gobierno y del Consejo Social para proceder a la venta de un inmueble sito en C/ San Jorge nº 25 de Huesca

Con fecha 4 de septiembre de 1986 la Universidad de Zaragoza adquirió el inmueble situado en la calle San Jorge, nº 25 de Huesca, por compra a Doña Dorotea Albira Sampietro y otros, como consta en la escritura otorgada ante el notario de Huesca Don Honorio Romero Herrero, con nº 1881 de Protocolo.

El objetivo de dicha adquisición era utilizar los terrenos para la ampliación de la Escuela Universitaria del Profesorado de E.G.B. de Huesca, a lo que la Junta de Gobierno de la Universidad Zaragoza informó favorablemente en su sesión celebrada el día 28 de febrero de 1986.

Se intentaba ir adquiriendo los inmuebles de toda esa manzana, en la que se encuentra la actual Facultad de Ciencias Humanas y de la Educación, para utilizar los solares y construir edificios para la Universidad. Así, en uno de esos solares está ubicado el Polideportivo, el aula de plástica, el aula de expresión corporal y despachos de profesores de la Facultad de Ciencias Humanas y de la Educación. Sin embargo, no se pudieron adquirir el resto de los solares y edificios: Unos por el elevado precio y otros porque los rehabilitaron para su propio uso.

Por este motivo el inmueble situado en la calle San Jorge nº 25 sigue estando físicamente separado de la Facultad de Educación por lo que no ha podido destinarse a la realización de servicio público, ni se ha llevado a cabo ninguna obra de reforma o adaptación del mismo, excepto las actuaciones estrictamente necesarias para impedir la ruina del mismo.

El inmueble, como bien patrimonial, por tanto, figura inventariado en la Universidad de Zaragoza según certificación expedida al efecto por esta Gerencia en fecha 14 de junio de 2011.

En estos momentos es urgente tomar una decisión, dado su estado de deterioro, que motivó que el Ayuntamiento de Huesca en febrero de 2010 resolviera iniciar un expediente contradictorio de ruina.

En este edificio centenario es difícil, además, realizar ninguna actuación porque se trata de un bien catalogado en el que hay que mantener la fachada, por estar dotado de protección urbanística de grado P·3 en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

A la vista de esta situación se considera que la mejor solución es la de proceder a su venta, para lo que de acuerdo con el artículo 206 de los Estatutos de la Universidad de Zaragoza es necesario el acuerdo del Consejo de Gobierno, así como la aprobación del Consejo Social.

Ese mismo artículo establece que la administración y disposición de los bienes patrimoniales de la Universidad se ajustará a las normas generales que rijan en la materia, y en particular a la legislación sobre patrimonio de la Comunidad Autónoma que, recientemente ha aprobado la Ley 5/2011, de 10 de marzo, del Patrimonio de Aragón.

El artículo 17.1 de dicha Ley establece que "Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley explicitarán los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente del departamento u organismo público que administre los bienes o derechos..."

Por ello se encargó a la Unidad Técnica de Construcciones y Energía de esta Universidad la elaboración de un Dictamen en el que, según se indica, "El estado de la construcción hace inviable cualquier aprovechamiento económico del inmueble edificado actual."

Siguiendo con la Ley 5/2011, de 10 de marzo, del Patrimonio de Aragón hemos de considerar el artículo 46.1 según el cual: "La venta de inmuebles podrá realizarse bien mediante licitación pública, con adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa mediante pluralidad de criterios o con el precio como único criterio, bien por adjudicación directa."

Asimismo, el apartado 2 del mismo artículo establece que "El procedimiento ordinario para la venta de inmuebles será la adjudicación mediante pluralidad de criterios. En este caso, la adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se hayan establecido en los correspondientes pliegos."

Por todo ello se solicita del Consejo de Gobierno y del Consejo Social de la Universidad de Zaragoza la autorización para proceder a la venta del inmueble situado en la calle San Jorge, nº 25 de Huesca, de conformidad con la normativa vigente.

LA GERENTE

Rosa Cisneros Larrodé

DICTAMEN DE VALORACIÓN DEL INMUEBLE SITUADO EN CALLE SAN JORGE 25 PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA

Don Carlos González Martínez, Ingeniero Industrial colegiado en el C.O.I.I. de Aragón con el nº 1023, estando en posesión del titulo que le acredita como Agente de la Propiedad Inmobiliaria, en calidad de Director de la Unidad Técnica de Construcciones y Energía de la Universidad de Zaragoza, procede, atendiendo a la petición de la Señora Gerente de la misma, a emitir el siguiente dictamen de tasación del inmueble de propiedad de la Institución a efectos de su posible enajenación.

METODOLOGÍA EMPLEADA

Uno de los Principios generales de la Valoración Inmobiliaria es el Principio del valor Residual, que dice: *"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"*. Dicho principio es recogido en el anexo I de la Orden de 30 de Noviembre de 1994 (BOE del 13 de diciembre) sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (en adelante O. 30-11-94).

A partir de este principio general se desarrolla el método residual de valoración del suelo, considerando que el valor de un bien inmueble se compone de forma aditiva por integración de los distintos costes: el del suelo, el de la construcción y con la consideración de los gastos y beneficios de la promoción como un coste más. El valor de venta de un producto inmobiliario *Vv* es igual a la suma del coste de la construcción (real o potencial) *Cc,* sumándole el coste del suelo *Cs,* los gastos de la promoción *Gp* y los beneficios de la promoción *Bp,* según la siguiente formulación general:

$$Vv = Cc + Cs + Gp + Bp$$

El método que se va a seguir en la valoración del inmueble es el de la obtención del valor residual estático y tiene su fundamento en la formulación general contenida en la Norma 16 del Anexo del R.D. 1020/93 de 25 de junio (BOE del 22 de julio) por el que se aprueban las normas

técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Considerando un factor de localización igual a 1, la Norma 16 nos dice que:

$$V_V = 1{,}40[V_R + V_C]F_L$$

Donde,

V_V es el Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m2 construido

V_R es el Valor de repercusión del suelo en €/m2 construido

V_C es el Valor de la construcción en €/m2 construido

F_L es el factor de localización, que no aplicaremos (por defecto es 1)

Obtenemos el valor residual del suelo, como el producto de la superficie del terreno multiplicado por el valor de repercusión unitario, despejando V_R.

$$V_R = (V_V/1{,}40) - V_C$$

CONSIDERACIONES PREVIAS

La primera consideración a tener en cuenta es la situación actual del inmueble. De su estado nos informa el hecho de que en febrero de 2010 el Ayuntamiento de Huesca resolvió iniciar un expediente contradictorio de ruina del inmueble sito en la calle San Jorge nº 25, 27 y 29. El estado de la construcción hace inviable cualquier aprovechamiento económico del inmueble edificado actual y solo consideraremos en la tasación el valor del suelo.

Para la valoración de este suelo de carácter urbano, el procedimiento elegido ha sido el método del valor residual estático. Consiste el procedimiento en valorar el precio de venta posible de una promoción agotando la edificabilidad permitida y deducirle los gastos que ocasionan tal promoción, incluyendo todos los costes directos e indirectos (entre ellos el derribo), así como el beneficio esperable con ella. En el caso que nos ocupa la aplicación de estos conceptos es discutible y la valoración de circunstancias correctoras no es objetiva.

El coste de construcción, así como los costes directos o indirectos, están en un rango afectado por múltiples variantes, máxime en nuestro caso, tratándose de una rehabilitación o reconstrucción bajo control normativo de un edificio centenario dotado de protección urbanística en el planeamiento vigente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Huesca.

Según los datos incluidos en el documento de compraventa del inmueble, la finca nº 25 de la calle San Jorge, tiene una extensión de 112,80 m2. La parcela está construida y forma parte de un conjunto mayor, que corresponde al edificio que conforma la adición de los números 25, 27 y 29.

El lindero del nº 25 con el nº 23 se conforma mediante un plano vertical. Igualmente ocurre con el lindero que la separa del nº 27. En el lindero del nº 27 con el nº 29 la separación entre propiedades varía de una planta a otra, es decir que en cada planta se superponen parte de los locales de una sobre otra.

Según la documentación que obra en esta Unidad Técnica, la superficie construida edificada es de 210 m2.

Conforme al planeamiento, la parcela no forma parte de ninguna unidad de ejecución y puede ser directamente edificada, aunque tienen grado de protección P-3.

No obstante, la definición gráfica de la posibilidad de edificar conforme al Planeamiento encaja en el solar. Por ello, no entraremos en más consideración al respecto.

VALORACION

Debemos definir el precio de venta y el de la construcción material, incluyendo los costes de derribo, de la reconstrucción y los derivados de la urbanización de la parcela o del suelo urbano afectado.

Con respecto al precio de venta, no ha sido posible obtener datos directos de parcelas análogas en el entorno, si bien se dispone de la tasación, realizada por el arquitecto Felipe Munuera Gil, de la finca del nº 27 fechada en noviembre de 2009. La finca objeto de tasación tiene una superficie similar (un 8 % mayor el nº 27) a la que nos ocupa, forma parte del mismo conjunto edificado, está sometida al mismo criterio calificador de catalogación y la construcción está afectada por la incoación del mismo expediente de ruina. Por lo tanto, los principios de tasación

del inmueble que nos ocupa deben ser acordes con ella. El precio de tasación de la citada finca fue de 77.006,40 €.

Como criterio de reconstrucción, se deberá mantener una edificación fijada ya por la propia construcción actual, pues la protección grado P-3 nos obliga a mantener fachadas y planos de cubierta; es decir, la envolvente. El planeamiento permite un fondo edificado mayor pero la protección nos lo impide, salvo causa muy justificada y autorización expresa. En cuanto al interior, sólo autoriza una remodelación o reestructuración interior mayoritaria o total previa justificación, autorizándose por informe del Arquitecto Municipal.

Partimos, por tanto, de una actuación de rehabilitación del inmueble, con una reestructuración interna parcial, que en nuestro caso precisa sustituciones de forjados.

La intervención posibilitaría la construcción de un edificio en tres alturas: planta baja, una planta alzada y una planta bajo cubierta con aprovechamiento del 60 % de su superficie por razón de su altura libre variable. Se mantendrá la línea de fondo de edificación existente, por lo anteriormente expuesto.

Una condición de la protección es la obligación de mantener el uso por lo que tomaremos como hipótesis la vivienda unifamiliar, de una superficie útil en conjunto, que podemos estimar en 170 m2, ya que una parte de la última planta tiene altura útil inferior a 220 cm; toda ella muy condicionada por la configuración del edificio y sus fachadas.

Tomaremos un valor medio de venta en la zona de 1.800,00 €/m2 útil de vivienda. De ahí, considerando la superficie útil total estimada en 170 m2, nos da un valor en venta del inmueble de 306.000,00 €

No obstante, el valor que nos interesa es el de suelo. Por eso, todos los parámetros los referiremos a la unidad de superficie de suelo de la parcela. Para ajustar los parámetros de la construcción a la unidad de superficie de suelo de la parcela, corregimos en función de la edificabilidad resultante de dividir la superficie desarrollada conforme al planeamiento (que en este caso consideramos igual a la existente) entre la superficie de parcela (170,00/112,80 = 1,5):

Valor en venta por ud. de superficie de parcela = 1.800,00 x 1,5 = 2.700 €/m2

En cuanto al segundo concepto, para determinar el valor de la construcción que pudiera levantarse en la parcela, podemos tomar como base los costes de referencia del C.O.A.A., pero incrementando en un 10% su resultado, lo que nos dará un valor más próximo al de ejecución material (dentro de la horquilla que inevitablemente encontramos en los precios reales de construcción y de la condición impredecible del obligado estudio arqueológico). Este valor resultaría ser:

Ejecución material en base a módulos = 530 x 1,20 x 1,10 = 699,60 €/m2

A este coste habría que añadir los gastos de derribo controlado (derribo manteniendo la fachada, lo cual supone un sobrecoste) de la construcción existente cuya repercusión por metro cuadrado construido podemos cifrarla en 25 €/m2.

Finalmente corresponde imputar como gastos directos e imprescindibles para la ejecución del inmueble los llamados gastos generales y el beneficio industrial del constructor. Considerando el porcentaje actualmente en vigor para obras contratadas con la administración que se sitúa en el 19% obtendremos:

Vc = Coste de la construcción = (699,60+25) x 1,19 = 862,27 €/m2

En cuanto a costes de urbanización, puede entenderse incluido en el valor anterior, pues es mínimo en reparaciones frente a fachada y por conexiones a infraestructuras urbanas.

Como quiera que la edificabilidad obtenida es de 1,5 m2/m2, el resultado anterior debe corregirse para aplicarlo al metro cuadrado de terreno. Así:

Valor de la construcción por m2 de suelo = 862,27 x 1,5 = 1.293,40 €/m2

Ahora podemos ya aplicar la fórmula inicial:

$$V_R = (V_v/1{,}40) - V_C$$

Sustituyendo:

$$V_R = (2.700/1{,}40) - 1.293{,}40 = 635{,}17 \ €/m2$$

Como la superficie total del terreno es de 112,80 metros cuadrados, el valor del terreno será:

Valor del terreno = 635,17 x 112,80 = 71.647.34 €

Y el valor resultante como solar con edificación en suelo urbano es de SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS, con TREINTA Y CUATRO CENTIMOS (71.647,34 €).

Este dictamen contiene la opinión del abajo firmante, que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada.

En Zaragoza, a 15 de marzo de 2011

El Ingeniero Director de la UTCE (titulado A.P.I.)

Fdo: Carlos González Martinez

Unidad Técnica de Construcciones y Energía Universidad Zaragoza