



VALENCIA PARQUE CENTRAL

PREGUNTAS Y RESPUESTAS AL EXPEDIENTE

19/08-03 ENAJENACIÓN POR ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL INMUEBLE “FINCAS P-9.2 y P-9.3” DE LA FASE 1 A DEL PAI A.4-1 ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARQUE CENTRAL

Actualizadas a fecha: 29/10/2019

7.- PREGUNTA (vía email):

Buenos días ...;

..., en el sobre 1 de la propuesta indica que se tiene que firmar el pliego y añadir, pero, tendremos un pliego actualizado con fechas actualizadas verdad? En caso de que sea así, cuando lo podremos tener?
Gracias

A tenor de lo dispuesto en el artículo 137. 4. D) de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se podrá acordar la enajenación (venta) por adjudicación directa cuando fuera declarada desierta la subasta, y las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente; es decir por el mismo precio por el que la subasta quedo desierta, y nunca inferior al mismo.

Por lo tanto, el precio de licitación y el resto de condiciones expresadas siguen siendo los mismos. Al haber optado por abrir un nuevo plazo para recibir ofertas, la venta directa en esas condiciones, es similar a la subasta anterior. Al encontrarnos en situación administrativa de venta directa se podría haber optado por adjudicar a la primera oferta que llegase que respetase el mismo Pliego. Para igualar oportunidades y favorecer la concurrencia se ha preferido abrir un nuevo plazo a todos los interesados.

En resumen, el Pliego es el mismo excepto en la fecha de presentación de ofertas que se extiende hasta el 15 de enero en la misma dirección y hora. Le agradecemos su indicación al respecto, ya puede descargarse en el perfil del contratante de nuestra página web el pliego que recoge la fecha indicada.

También quedamos a su disposición en nuestras oficinas para aclarar cualquier duda o ampliar cualquier información.

6.- PREGUNTA (vía email):

Buenas tardes;

...

Te lanzo yo mis preguntas tras revisar la documentación;

- Según el pliego, el impuesto de plusvalía es a cargo del comprador, tenéis una estimación de valor si por ejemplo el valor de compra es 5.812.300 €?
- En la cláusula séptima indica que se entregan los sobres el día 09/07/2019 (porque es el pliego anterior), para este caso entiendo que es el 15/1/2020 y en la misma dirección y hora? Confirmar.

- Dudas contenido del sobre 1. El 4º punto indica que hay que incluir cheque o aval según la condición CUARTA. Ésta condición habla tanto del aval de la fianza del 10% como de un aval del 50% del valor en el caso de elegir la fórmula de plazo aplazado. Entiendo que el punto 4º del sobre 1 se refiere al aval del 10% de señal. Confirmar.
- Cláusula OCTAVA. Vuelve a aparecer la fecha 09/07/2018, entiendo que se sustituye por la fecha 15/01/2020. Cuál es la nueva fecha para el acto de apertura y dirección?
- En las notas simple aparecen las cargas urbanísticas, entiendo que la parcela se vende libre de cargas. Podéis enviar algún certificado de estar al corriente de pagos urbanísticos?

Duda urbanística:

- Tanto en la nota simple como en la ficha urbanística se define una edificabilidad sin diferenciar uso. Es 100% residencial? Obligatoriedad de edificabilidad terciaria?
- Se encuentra el PAI recepcionado y cuenta con todos los servicios?

Espero vuestros comentarios,
Muchas gracias

(A) Estimación de la cuota del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalías), de las Fincas 9.2 y 9.3.

De conformidad con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, entendemos que el importe de este impuesto se obtendrá con la aplicación de la fórmula:

Valor catastral del año de la compraventa (2020), por el “Porcentaje de incremento dependiendo de la duración del período impositivo”, por el tipo impositivo (29,7%)

Dado que el valor catastral de 2020 es desconocido y la fecha de compraventa es futura, los resultados de los cálculos que pueden efectuarse con el simulador de la página web tributaria del Ayuntamiento son aproximados.

Suponiendo que el valor catastral de 2020 fuera el mismo que el de 2019, y que la compraventa se escritura en 2020, una estimación aproximada sería la siguiente:

Finca 9.3

Finca 9.3	
% Finca adquirida en 2017	100,0000%
Valor Catastral 2019	452.066,10 €
% incremento por 3 años (2020-2017)	9,3%
Base Imponible	42.042,15
Tipo 29,7%	12.486,52

Finca 9.2

Según la ficha urbanística del Proyecto de Reparcelación, la finca 9.2 se adjudica a VPC como consecuencia de dos orígenes. Uno de ellos es sus propios terrenos aportados, adquiridos en 2007, que acaparan el 95,1614% de la edificabilidad de la finca 9.2. El restante 4,8386% corresponde con Excesos de Adjudicación producidos por el Proyecto de Reparcelación Forzosa. Así las cosas, entendemos que la cuota tributaria de esta finca se obtendría de la forma siguiente:

Finca 9.2	Parte Adquirida por aportación	Parte Adquirida por Excesos de Adjudicación	TOTAL
% edificabilidad correspondiente	95,1614%	4,8386%	100,0000%
Fechas de Adquisición	2007	2017	
Año estimado de Venta	2020	2020	
Duración del periodo impositivo	13	3	
Porcentaje de incremento correspondiente	37,7%	9,3%	
Valor Catastral 2019	165.570,87 €	8.418,6574 €	173.989,53 €
Base Imponible	62.420,22	782,94	63.203,15 €
Tipo 29,7%	18.538,81	232,53	18.771,34 €

Dado el valor de la adquisición en 2007 de la finca aportada por VPC, se puede solicitar el reconocimiento de la existencia de minusvalías, de forma que la autoliquidación de esta finca debería quedarse en 232.53 €, con base en la sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de julio de 2018, interpretativa de la sentencia del Tribunal Constitucional del 11 de mayo de 2017.

Para dicha solicitud, VPC facilitará la documentación justificativa.

No obstante lo expuesto, les recomendamos que corroboren esta cuestión con sus asesores fiscales.

(B). Pliego y plazos para presentar proposición.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 137. 4. D) de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se podrá acordar la enajenación (venta) por adjudicación directa cuando fuera declarada desierta la subasta, y las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente; es decir por el mismo precio por el que la subasta quedo desierta, y nunca inferior al mismo.

Por lo tanto, el precio de licitación y el resto de condiciones expresadas siguen siendo los mismos. Al haber optado por abrir un nuevo plazo para recibir ofertas, la venta directa en esas condiciones, es similar a la subasta anterior. Al encontrarnos en situación administrativa de venta directa se podría haber optado por adjudicar a la primera oferta que llegase que respetase el mismo Pliego. Para igualar oportunidades y favorecer la concurrencia se ha preferido abrir un nuevo plazo a todos los interesados.

En resumen, el Pliego es el mismo excepto en la fecha de presentación de ofertas que se extiende hasta el 15 de enero en la misma dirección y hora. Le agradecemos su apreciación al respecto. Ya puede descargarse en el perfil del contratante de nuestra página web el pliego que recoge la fecha indicada.

(C). Aval para ser aceptado en la licitación

Para poder participar en la licitación, en la cláusula CUARTA se requiere una fianza de importe 291.615,00 €, equivalente al 5% del tipo de licitación (no del 10% como se indica en la pregunta).

Otro aval distinto se requeriría en caso de resultar adjudicatario y su oferta contemplase el pago aplazado del 50% del precio ofrecido (IVA no incluido); en cuyo caso se devolvería simultáneamente el primer aval del 5%.

(D). Fecha en cláusula Octava.

Como se ha dicho con anterioridad, el Pliego es el mismo excepto en la fecha de fin de presentación de las ofertas.

(E). Cargas Urbanísticas

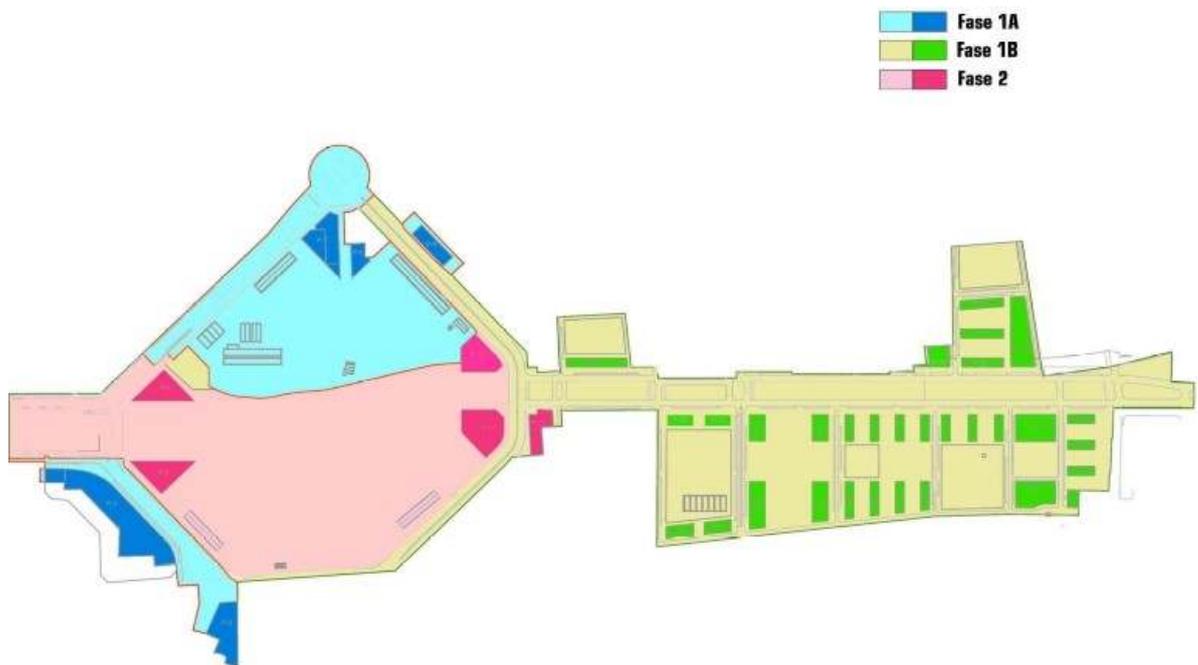
Las parcelas se venden libres de cargas urbanísticas.

(F). Uso de los solares

El uso de estas fincas de resultado es el Residencial Libre, (Ver Calificación en las Fichas Urbanísticas que se incluyen en el Anexo del Pliego). No hay terciario obligatorio.

(G). Situación del PAI

Este PAI se ejecuta en tres fases, dependiendo del calendario de las obras ferroviarias y otros factores



Estas fincas se incluyen en la fase llamada Fase 1A. En esta fase se encuentra ejecutada aproximadamente el 90% de la urbanización, que se corresponde con el Parque Central abierto al público y recibido por el Ayuntamiento.

Hay una obra en licitación que se corresponde con la ejecución de una pequeña parte (menos de un 5%) del Parque Central, con apertura de plicas ya efectuada y cuyas obras se estima que se empezarán el próximo mes de enero y durarán seis meses.

Hay otras obras adjudicadas y en tramitación las autorizaciones de las instalaciones eléctricas de media tensión, que son las que equipan de infraestructuras de agua, energía y telecomunicaciones a todas las fincas de resultado, incluidas éstas. Estas obras también tienen una previsión de ejecución de seis meses pero estimamos que, por el tiempo de tramitación de aquellas autorizaciones, no podrán comenzar antes del próximo verano. Lo razonable es que a finales de 2020 estas obras estuvieran terminadas y recibidas.

También quedamos a su disposición en nuestras oficinas para aclarar cualquier duda o ampliar cualquier información.

5.- PREGUNTA (vía email):

Buenas tardes.

...entrando en el enlace indicado veo el mismo pliego de la fase subasta, no encuentro bases ni condiciones para la fase de venta directa, por favor podrían enviarme la documentación que regula esta fase?, hay precio mínimo?, como se valora la adjudicación?

Gracias

A tenor de lo dispuesto en el artículo 137. 4. D) de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se podrá acordar la enajenación (venta) por adjudicación directa cuando fuera declarada desierta la subasta, y las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente; es decir por el mismo precio por el que la subasta quedo desierta, y nunca inferior al mismo.

Por lo tanto, el precio de licitación y el resto de condiciones expresadas siguen siendo los mismos. Al haber optado por abrir un nuevo plazo para recibir ofertas, la venta directa en esas condiciones, es similar a la subasta anterior. Al encontrarnos en situación administrativa de venta directa se podría haber optado por adjudicar a la primera oferta que llegase que respetase el mismo Pliego. Para igualar oportunidades y favorecer la concurrencia se ha preferido abrir un nuevo plazo a todos los interesados.

También quedamos a su disposición en nuestras oficinas para aclarar cualquier duda o ampliar cualquier información.

4.- PREGUNTA (vía email): Entrando en el enlace indicado veo el mismo pliego de la fase subasta, no encuentro bases ni condiciones para la fase de venta directa, por favor podrían enviarme la documentación que regula esta fase?, hay precio mínimo?, como se valora la adjudicación?

Como les indicamos, este proceso de venta se realiza siguiendo las mismas prescripciones del Pliego de Licitación. Tiene la información, documentación y precio mínimo (5.812.300,00€) a través del enlace que les facilitamos valenciaparquecentral.es que le lleva a este link :

<https://valenciaparquecentral.es/contratos/4-contratos-en-licitacion/49-19-08-02-adj-directa-enajenacion-p9-1>

También quedamos a su disposición en nuestras oficinas para aclarar cualquier duda o ampliar cualquier información.

3.- PREGUNTA (vía telf.): ¿Qué diferencia hay entre la subasta anterior referida en el pliego y el procedimiento actual de venta directa? ¿Puede proponerse un precio inferior al de la licitación

A tenor de lo dispuesto en el artículo 137. 4. D) de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se podrá acordar la enajenación (venta) por adjudicación directa cuando fuera declarada desierta la subasta, y las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente; es decir por el mismo precio por el que la subasta quedo desierta, y nunca inferior al mismo.

Por lo tanto, el precio de licitación y el resto de condiciones expresadas siguen siendo los mismos. Al haber optado por abrir un nuevo plazo para recibir ofertas, la venta directa en esas condiciones, es similar a la subasta anterior. Al encontrarnos en situación administrativa de venta directa se podría haber optado por adjudicar a la primera oferta que llegase que respetase el mismo Pliego.

Para igualar oportunidades y favorecer la concurrencia se ha preferido abrir un nuevo plazo a todos los interesados.

También quedamos a su disposición en nuestras oficinas para aclarar cualquier duda o ampliar cualquier información.

2.- PREGUNTA (vía telf.): ¿El comprador adquiere las parcelas libres de cargas urbanísticas?

Las parcelas se venden libres de cargas urbanísticas.

También quedamos a su disposición en nuestras oficinas para aclarar cualquier duda o ampliar cualquier información.

1.-PREGUNTA (vía telf.): Según el pliego de condiciones el comprador asume el impuesto de plusvalías? ¿Tienen ya cuantificadas las correspondientes a las parcelas en venta?

Estimación de la cuota del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalías), de las Fincas 9.2 y 9.3.

De conformidad con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, entendemos que el importe de este impuesto se obtendrá con la aplicación de la fórmula:

Valor catastral del año de la compraventa (2020), por el “Porcentaje de incremento dependiendo de la duración del período impositivo”, por el tipo impositivo (29,7%)

Dado que el valor catastral de 2020 es desconocido y la fecha de compraventa es futura, los resultados de los cálculos que pueden efectuarse con el simulador de la página web tributaria del Ayuntamiento son aproximados.

Suponiendo que el valor catastral de 2020 fuera el mismo que el de 2019, y que la compraventa se escritura en 2020, una estimación aproximada sería la siguiente:

Finca 9.3

Finca 9.3	
% Finca adquirida en 2017	100,0000%
Valor Catastral 2019	452.066,10 €
% incremento por 3 años (2020-2017)	9,3%
Base Imponible	42.042,15
Tipo 29,7%	12.486,52

Finca 9.2

Según la ficha urbanística del Proyecto de Reparcelación, la finca 9.2 se adjudica a VPC como consecuencia de dos orígenes. Uno de ellos es sus propios terrenos aportados, adquiridos en 2007, que acaparan el 95,1614% de la edificabilidad de la finca 9.2. El restante 4,8386% corresponde con Excesos de Adjudicación producidos por el Proyecto de Reparcelación Forzosa. Así las cosas, entendemos que la cuota tributaria de esta finca se obtendría de la forma siguiente:

Finca 9.2	Parte Adquirida por aportación	Parte Adquirida por Excesos de Adjudicación	TOTAL
% edificabilidad correspondiente	95,1614%	4,8386%	100,0000%
Fechas de Adquisición	2007	2017	
Año estimado de Venta	2020	2020	
Duración del periodo impositivo	13	3	
Porcentaje de incremento correspondiente	37,7%	9,3%	
Valor Catastral 2019	165.570,87 €	8.418,6574 €	173.989,53 €
Base Imponible	62.420,22	782,94	63.203,15 €
Tipo 29,7%	18.538,81	232,53	18.771,34 €

Dado el valor de la adquisición en 2007 de la finca aportada por VPC, se puede solicitar el reconocimiento de la existencia de minusvalías, de forma que la autoliquidación de esta finca debería quedarse en 232.53 €, con base en la sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de julio de 2018, interpretativa de la sentencia del Tribunal Constitucional del 11 de mayo de 2017.

Para dicha solicitud, VPC facilitará la documentación justificativa.

No obstante lo expuesto, les recomendamos que corroboren esta cuestión con sus asesores fiscales.

También quedamos a su disposición en nuestras oficinas para aclarar cualquier duda o ampliar cualquier información.