

TRABAJO FIN DE GRADO

REACTIVACIÓN DE UNA PROMOCIÓN AFECTADA POR LDPMT.

05 jul. 14

AUTOR:

JOEL MORENO MONOTOYA

TUTOR ACADÉMICO:

FRANCISCO HIDALGO DELGADO

Expresión Gráfica Arquitectónica.



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

Agradecimientos

A Anida S.A. propietaria del inmueble, por permitirme realizar este TFG en su propiedad.

A Algescón Levante S.L.P. por la inestimable ayuda que me ha prestado en la recopilación de datos.

A Francisco Cantos, Arquitecto proyectista y DO de la obra, por hacerme partícipe de la documentación del proyecto de ejecución.

A Francisco Martínez, Arquitecto Técnico DEO obra, por sus explicaciones y anécdotas vividas durante los trabajos realizados.

Al Ayuntamiento de Valencia por la facilidad de acceso a la documentación del expediente y a las consultas realizadas.

A mi Tutor, Francisco Hidalgo Delgado, por guiarme durante la ejecución de este trabajo.

Al Tribunal, por escuchar atentamente la presentación del trabajo.

A mis compañeros y amigos del curso, por lo compartido durante la realización del mismo.

A mi familia de la que no he podido disfrutar durante este tiempo.

Y sobre todo a mi esposa por haberme aguantado estoicamente durante estos meses, entendiendo mi situación, emociones y sentimientos en ciertos momentos del curso en los que se mezclaba el trabajo, el estudio y la falta de recreo.

Índice

Agradecimientos.....	1
Índice	2
Resumen	4
Acrónimos utilizados	6
Capítulo 1.....	8
1.- Introducción	8
Capítulo 2.....	11
2.- Antecedentes	11
2.1.- El origen. Estado proyectado inicial	12
2.2.- La modificación de la LDPMT	25
2.3.- La afección. Estado actual del inmueble.	35
Capítulo 3.....	53
3.- Metodología a seguir.....	53
3.1.- Legalidad urbanística. Instrumento de planeamiento.	54
3.2.- La Licencia de obras.....	63
3.3.- Desarrollo documental.....	66
3.4.- Estimación económica y planificación temporal.....	84
Capítulo 4.....	91
4.- Consecuencias y conclusiones.....	91

4.1.- Consecuencias del nuevo deslinde.....	91
4.2.- Conclusiones.....	93
Referencias Bibliográficas.....	98
Índice de imágenes y tablas.....	103

Resumen

Resumen

En el presente trabajo se va a tratar de exponer y desarrollar las gestiones y trámites a realizar para la puesta en marcha de cualquier promoción de viviendas que, por uno u otro motivo, quedó paralizada en su construcción.

Se aplicará a un caso práctico de una promoción de viviendas unifamiliares adosadas, para primera o segunda residencia, situada en la pedanía de El Perellonet (Valencia), afectada por la modificación de la línea de dominio público marítimo terrestre (LDPMT), debido a un nuevo deslinde realizado en octubre de 2010, y que influyó en la viabilidad económica del proyecto por la imposibilidad de construir 2 de los 5 bloques que se habían proyectado, paralizándose posteriormente debido a la crisis coyuntural económica que está sufriendo el sector.

Describiremos el estado actual en el que se encuentra el inmueble, tanto físico como documental y veremos los pasos a seguir y a tener en cuenta para reactivar la promoción, con el fin de terminar su construcción y ponerla a la venta.

Palabras clave:

Deslinde de costas, dominio público marítimo-terrestre, modificación del estudio de detalle, obra parada, reinicio obra parada.

Abstract

In the present work is to try to expose and develop the procedures and formalities to be carried out for the implementation of any promotion of housing which, for one reason or another, was paralyzed in its construction.

It applies to a case study of a promotion of single-family homes, townhouses, to first or second residence, located in the hamlet El Perellonet (Valencia), affected by the modification of the line of the maritime public domain land (LDPMT), due to a new precinct in October 2010, and that influenced the economic viability of the project by the impossibility of building 2 of the 5 blocks that had projected paralyzing later due to cyclical economic crisis that the sector is suffering.

We will describe the current state in which the property, both physical and documentary is and see the steps to follow and to take into account to reactivate the promotion, in order to complete its construction and put it on sale.

Key words:

Demarcation of coasts, modification of the study of detail, restart the work stop, terrestrial public, work stop.

Acrónimos utilizados

Estos son los acrónimos utilizados en este TFG:

BOP: Boletín Oficial del Estado.

CE: Constitución Española de 1978.

CEE: Certificado Eficiencia Energética.

CFO: Certificado Final de Obra.

CT: Centro de transformación.

CTE: Código Técnico de la Edificación

DEO: Dirección/Director de Ejecución de Obra.

DF: Dirección Facultativa.

DO: Dirección/Director de Obra.

DON: División de Obra Nueva.

DH: División horizontal.

ED: Estudio de Detalle.

LC: Ley de Costas.

LDPMT: Línea de Dominio Público Marítimo Terrestre.

LOE: Ley de Organización de la Edificación

LPAP: Ley 33/2003, de 2 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

LPO: Licencia de Primera Ocupación.

LSBT: Línea Subterránea de Baja Tensión.

LSMT: Línea Subterránea de Media Tensión.

LUV: Ley Urbanística Valenciana.

MAGRAMA: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

NNUU: Normas Urbanísticas

OCT: Organismo de Control Técnico.

OD: Orden Ministerial.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana.

ROGTU: Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

SDD: Seguro Decenal de Daños.

TFG: Trabajo Final de Grado.

UNESPA: Unión Española de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras.

Capítulo 1.

1.- Introducción

En esta época que nos ha tocado vivir, estamos sufriendo una de las peores crisis económicas mundiales desde la segunda guerra mundial. Para España supuso la explosión de la burbuja inmobiliaria en la que estaba inmersa. Ello, unido a la crisis bancaria, produjo que muchas de las promociones inmobiliarias que se estaban llevando a cabo, quedaran paradas. Sin financiación a los compradores, no se pudo llevar a cabo las transacciones previstas. Sin ventas los promotores no pudieron trasladar los préstamos hipotecarios a sus clientes, y no pudieron hacer frente a los mismos. El resultado, muchas de las empresas promotoras y constructoras arruinadas, declaradas en quiebra o con dificultades financieras.

Las promociones inmobiliarias quedaron de muy diversa manera. Muchos de los edificios estaban terminados o pudieron ser acabados y vendidos, siendo transmitidos a los compradores, con mucho esfuerzo por su parte. Otros edificios, aunque terminados y con todas las bendiciones legales, no tuvieron tanta suerte, y no pudieron llegar a manos de los compradores. Pero las que se han llevado la peor parte han sido todas aquellas promociones de viviendas que se quedaron en el camino; es decir en construcción. Hay distintos grados del estado de terminación o acabado, en función de los distintos porcentajes de obra ejecutada en los que se encuentre cada edificio.

Prácticamente el 100 % de todos estos inmuebles inacabados han pasado a manos de los Bancos (y en este término englobo incluso a las ya extintas Cajas de Ahorro) que financiaron su promoción y construcción. Las entidades financieras se han visto obligadas a entrar en un negocio que no es directamente el suyo, pero que ha estado muy ligado a uno de sus productos estrella; La Hipoteca (y los que ella arrastraba).

Los Bancos son los actuales propietarios de la cartera de este tipo de inmuebles. Una cartera que en su balance da números negativos.

Son pues los Bancos los únicos posibles promotores de viviendas que hay en el país. Necesitan ir vaciando su cartera de inmuebles. Pero esta actividad ha supuesto un nuevo reto en el negocio de las entidades financieras. Primero porque lo desconocían, y segundo porque no tenían la infraestructura necesaria para ir dando salida, manufacturando, la ingente materia prima que les iba entrando.

Para poner en marcha un inmueble (bien sea una promoción de viviendas cómo un edificio terciario) que se encuentra paralizado, hay que conocer muy bien en qué estado se encuentra; pero no sólo físicamente, sino legalmente, administrativamente. Esto es complicado, pues hay que indicar que cada inmueble tiene su propia problemática. Ésta es debida, entre otras causas, a la cantidad de agentes que intervienen en el proceso inmobiliario así como a las distintas competencias y al uso que se hace de las mismas por, por ejemplo, las Administraciones Públicas, y sobre todo los Ayuntamientos, que tienen la última palabra en la concesión de licencias urbanísticas.

Efectivamente, los Ayuntamientos son el último eslabón de una cadena, que desemboca en la concesión de la preceptiva licencia de obras, necesaria para la construcción de un edificio. La promoción inmobiliaria ha sido la principal fuente de ingresos de los Ayuntamientos. Este poder ha llevado a la picaresca y a la corrupción, propia de la condición humana. Pero este no es el tema a tratar.

En el presente trabajo se va a intentar exponer y desarrollar las gestiones y trámites necesarios a realizar y a tener en cuenta, para la puesta en marcha de cualquier promoción de viviendas que, por uno u otro motivo, quedó paralizada.

Los pasos a seguir se irán comentando a medida que se vayan aplicando a un caso práctico. Una promoción de viviendas unifamiliares adosadas, de segunda residencia, paralizadas al verse afectadas por la modificación de la Línea del Dominio Público Marítimo-Terrestre (LPDMT) debido a un nuevo deslinde de Costas, y que pasó de manos del promotor inicial a manos de una entidad financiera.

Capítulo 2.

2.- Antecedentes

Vamos a desarrollar los pasos a seguir para la puesta en marcha de una promoción inmobiliaria de viviendas, pero se puede aplicar en general a cualquier tipo de promoción inmobiliaria.

Para ello, realizaremos la descripción del estado proyectado inicial de la promoción, según el proyecto básico y de ejecución redactados en base al estudio de detalle aprobado por el Ayuntamiento de Valencia.

Veremos y analizaremos posteriormente el hecho que, probablemente, produjo uno de los motivos por los que la promoción se paró. Se trata en concreto del nuevo deslinde que realizó la Demarcación de Costas del ahora ministerio MAGRAMA (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) el 18 de octubre de 2010 (aprobado por Orden Ministerial de 16 de diciembre de 2010, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino [1]), en el que se modificó la LDPMT y su zona de protección, existente desde el año 1977 (OM 02-09-1977), en el tramo de costas denominado C-DL-31, comprendido entre las Golas de Puchol y El Perelló. Este nuevo deslinde afectó al sector donde se encuentra nuestra promoción.

Describiremos la afección que tuvo la promoción por este nuevo deslinde, y describiremos el estado en el que se encuentra actualmente el inmueble.

2.1.- El origen. Estado proyectado inicial

El inmueble sobre el que vamos a trabajar y con el que vamos a tratar de explicar los diferentes pasos a seguir, para tener datos suficientes y poder decidir si se reinicia o no la construcción del mismo, es el siguiente: Se trataba inicialmente de una promoción de 29 viviendas unifamiliares adosadas en hilera, agrupadas en cinco bloques diferenciados sobre la cota de planta baja (ilustración 3), compartiendo el semisótano común destinado a 29 plazas de garaje privadas [2]. La parcela donde se ubica el inmueble se encuentra en la Avenida de las Gaviotas nº 175, en la pedanía de El Perellonet, de Valencia.

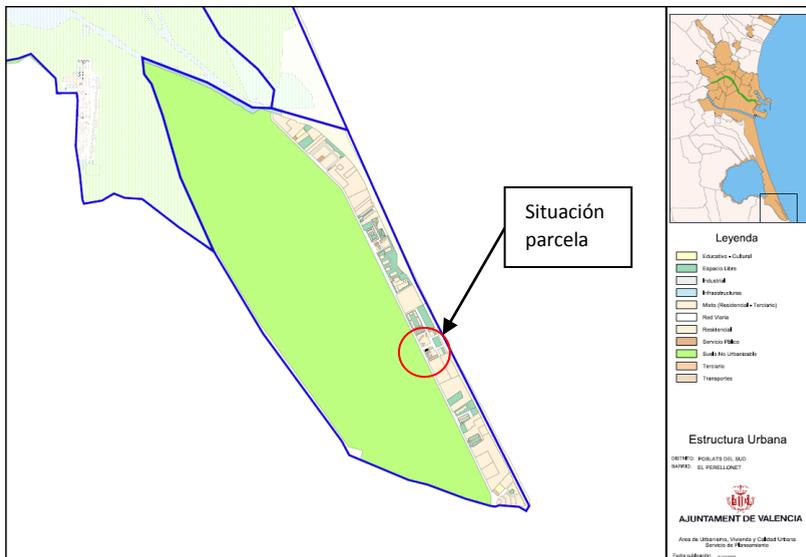


Fig.1: Plano del PGOU de Valencia. Distrito: Poblats del Sud. Barrio: El Perellonet.

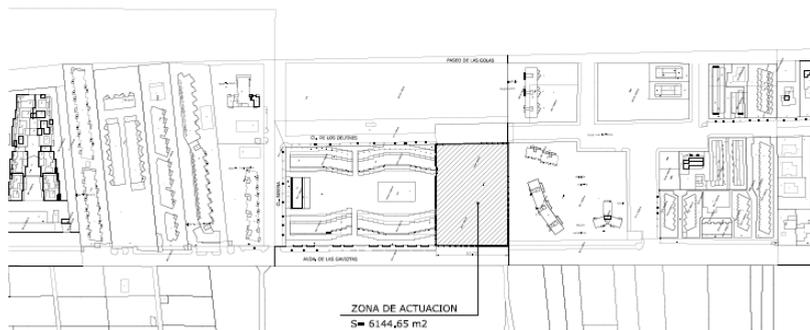


Fig. 2: Plano de situación de la parcela. P. Ejecución 2006.

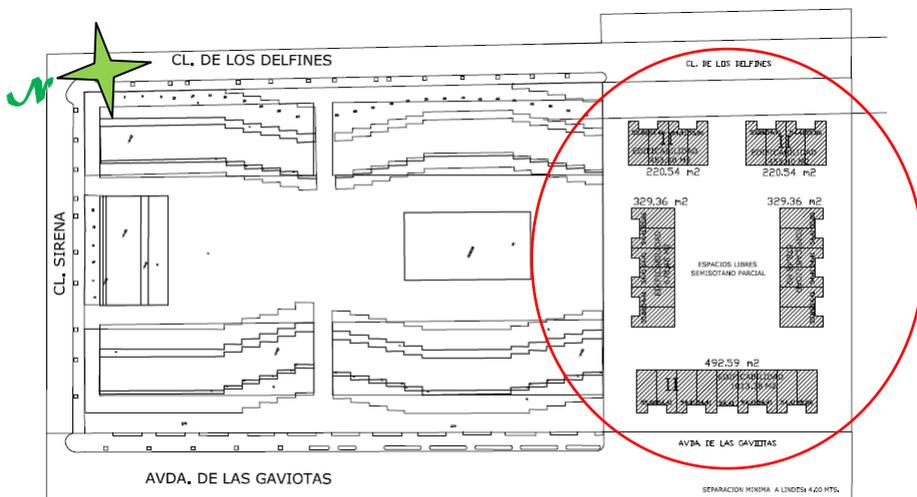


Fig. 3: Plano situación de los bloques en la parcela. P. ejecución 2006



Fig. 4: Fachada Oeste a Avda. de las Gaviotas



Fig. 5: Fachada este C/ Delfines

El conjunto edificatorio estaba compuesto por una planta semisótano, en forma de anillo cerrado, destinada al aparcamiento de vehículos (Fig. 6) y dos plantas sobre ella para un total de 29 viviendas unifamiliares agrupadas en cinco bloques diferenciados (Fig. 7) a partir de la cota del primer nivel de estructura (forjado 1º).

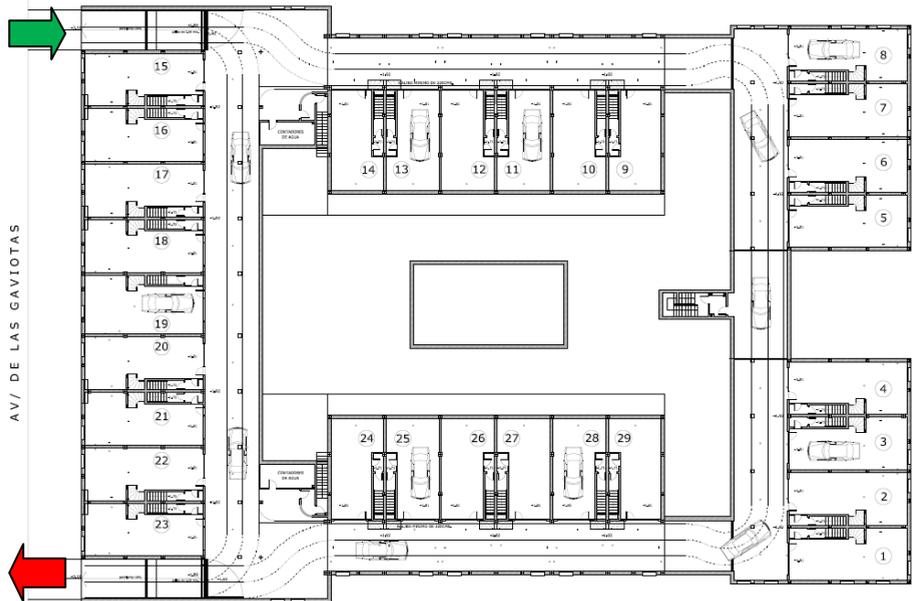


Fig. 6: Distribución general planta semisótano. P. Ejecución 2006

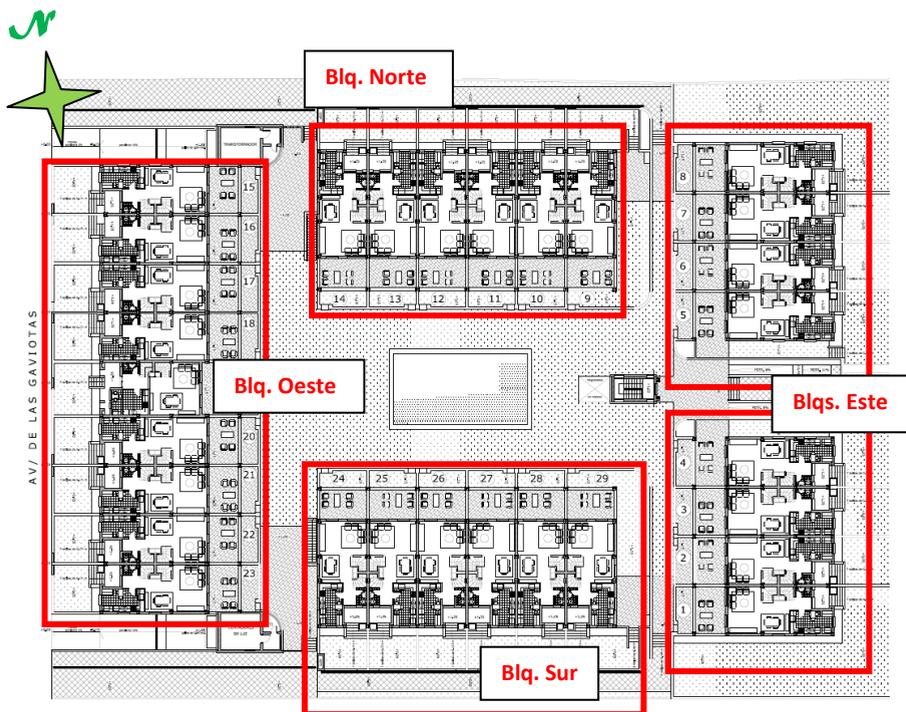


Fig. 7: Distribución general planta baja. P. Ejecución 2006

En la Fig. 7, se pueden observar los 5 bloques proyectados, con el siguiente número de viviendas por cada uno de ellos:

- Bloques Norte y Sur, con 6 viviendas cada uno. Total 12 viviendas.
- Bloques Este, con 4 viviendas cada uno. Total 8 viviendas.
- Bloque Norte, con 9 viviendas.

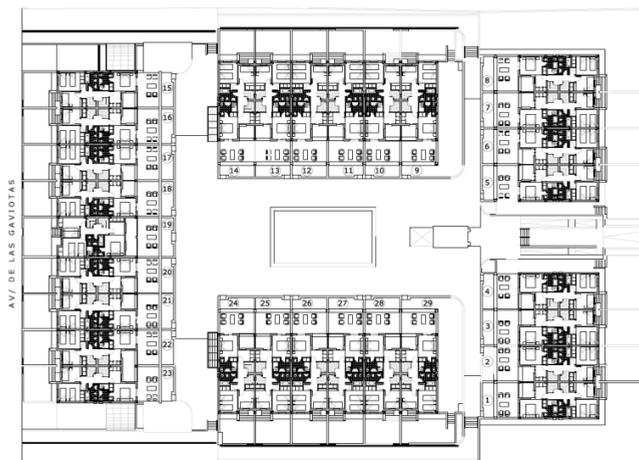


Fig. 8: Distribución general planta primera. P. Ejecución 2006



Fig. 9: Distribución general planta cubierta. P. Ejecución 2006

La ejecución de este complejo residencial, se basaba en el Estudio de Detalle específico desarrollado para el ámbito de esta parcela, E.D.1655, aprobado por el Ayuntamiento de Valencia el 10 de octubre de 2005 (BOP nº 260 de 02/11/2005; Imagen 8) cuyo objetivo no era otro que agrupar la edificabilidad en volúmenes diferentes en relación con las previstas con anterioridad (E.D. 166 de Febrero de 1983).

N.º 260 2-XI-2005	BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALÈNCIA	BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALÈNCIA	24
Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el "Boletín Oficial" de la provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo.			
Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados así como a los servicios municipales afectados.			
De conformidad con el artículo 59.2 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, al carecer de normas urbanísticas el documento aprobado definitivamente, su entrada en vigor se produce con la publicación del presente acuerdo.			
Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia.			
Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.			
Valencia, a 10 de octubre de 2005.- El secretario, Pedro García Rabasa.			
			23735

Excmo. Ayuntamiento de Valencia
Área de Urbanismo
Servicio de Planeamiento

Anuncio del Excmo. Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva del estudio de detalle promovido por Espacios Urbanos de Levante, S.A., para el ámbito de la parcela sita en Avenida de las Gaviotas, 175, partida del Recati.

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el resultado de la información pública practicada; visto el informe y con el dictamen de la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo, se acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente el estudio de detalle, promovido por Espacios Urbanos de Levante, S.A., para el ámbito de la parcela sita en la Avenida de las Gaviotas, 175, partida del Recati.

Fig. 10: BOP de Valencia nº 260 de 02/11/2005

Se redactó proyecto básico con el que se solicitó licencia municipal de obras al Ayuntamiento de Valencia, siendo concedida el 19 de septiembre de 2006, con el nº de expediente 1685/02-3.

La parcela donde se proyectó la ejecución de la promoción, se encuentra en suelo urbano (SU), en la zona llamada partida del "Recati", en la avenida de las gaviotas nº 175 de El Perellonet (Valencia).

La tipología edificatoria aplicable, según la ficha urbanística del planeamiento del Ayuntamiento de Valencia es la UFA/2, vivienda unifamiliar en hilera, y el uso, RUN, residencial unifamiliar.

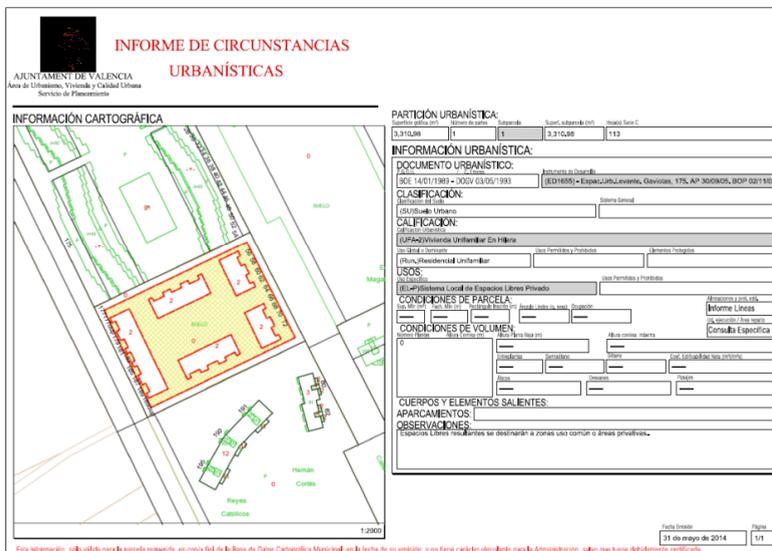


Fig. 11: Ficha urbanística. Mayo 2014

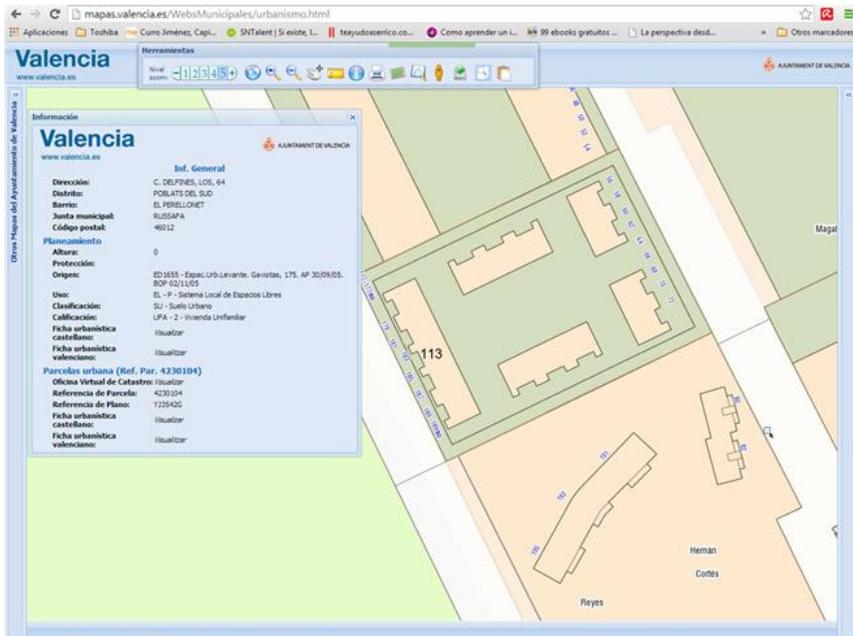


Fig. 12: Vista mapa del PGOU de Valencia, Mayo 2014. Sede electrónica web municipal Ayto. Valencia

La parcela es de forma rectangular, tiene una superficie de **6.144,65 m²**, (en escritura) obtenida mediante levantamiento topográfico, y linda por el Oeste con la Avda. de las Gaviotas en un frente de 65,71 m.; por el Sur linda con otra propiedad en una longitud de 93,95 m.; por el Norte linda con la promoción "Villas del Recatí", de cuyo estudio de detalle 166 formaba parte nuestra parcela, en una longitud de 93,34 m.; y por el Este en un frente de 65,69 m. linda con la calle de los Delfines y frente al mar mediterráneo.

La parcela dispone de referencia catastral nº **4230104**, con referencia de plano **YJ3542G**, y localización PL numero 36 Resto urbano, nº 794D.

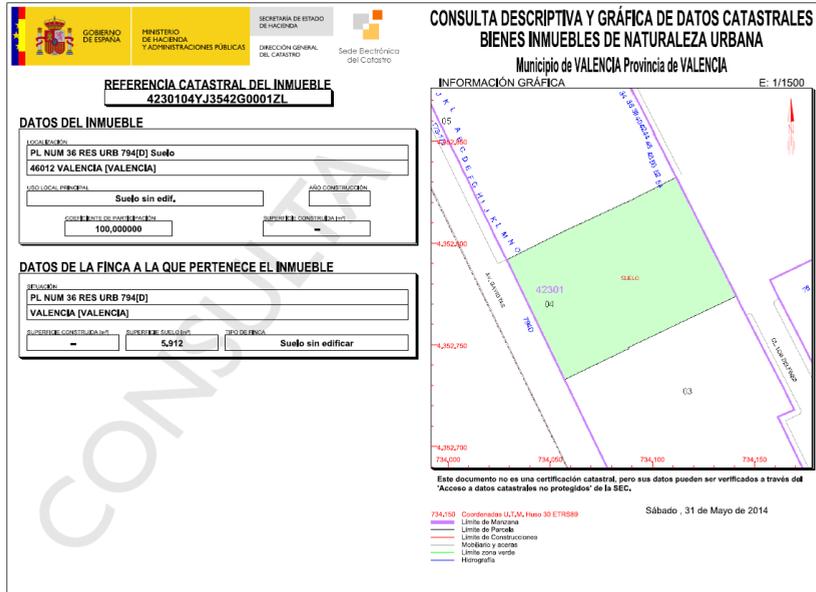


Fig. 13: Ficha catastral de la parcela

Tal y como ya hemos comentado, se trataba de la ejecución de un total de 29 viviendas, prácticamente idénticas, en posiciones simétricas, con el siguiente programa de espacios y necesidades; un semisótano común para aparcamientos de vehículos privado. En planta baja se encuentra el salón-estar-comedor, la cocina y un aseo. En planta primera se disponen tres dormitorios y dos cuartos de baño. La cubierta es transitable para uso privativo.

Cada una de las viviendas dispone de una zona exterior de uso privativo. Así mismo el complejo dispone de una zona común ajardinada con piscina.

Se aplican en este caso las Normas Urbanísticas (NNUU) de la zona UFA2, tipología residencial unifamiliar del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (octubre de 1988), además de las aprobadas en el ED específico para esta parcela, esquematizando las ordenanza básicas en los siguientes puntos a cumplir:

- Número de plantas: Baja + 1 (2 plantas).
- Altura de cornisa: 7,00 m.
- Altura de semisótano: 1,10 m. cara inferior de forjado.
- Diámetro de patio de luces: 3,00 m.
- Separación a lindes: $\geq 4,00$ m.
- Edificabilidad máxima: 3.278,30 m².
- Volumen máximo: 9.507,10 m³.

La parcela tiene una edificabilidad máxima permitida de 3.278,30 m². La edificabilidad proyectada en los 5 bloques de viviendas se desarrollaba de la siguiente forma:

Planta Baja:	1.603,40 m ² .
Planta 1ª:	1.578,40 m ² .
Cubierta:	<u>95,70 m².</u>
Total:	3.277,20 m². < 3.278,30 m ² .

Por lo tanto, se agotaba prácticamente la edificabilidad máxima permitida.

El coeficiente de edificabilidad era:

$3.277,20 \text{ m}^2 / 6.144,65 \text{ m}^2 = \mathbf{0,533 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2}$ de parcela. < 0,80 m²t/m².

El volumen proyectado era:

$3.277,20 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ m} = \mathbf{9.503,88 \text{ m}^3} < 9.507,10 \text{ m}^3$ del ED.

La ocupación en la parcela supone un 26,09 % inferior al 40 % permitido. La zona común ajardinada con piscina, tiene una superficie de 1.736,07 m².

Un resumen de las superficies del proyecto se observa en la fig. 12.

RESUMEN DE SUPERFICIES

SEMISOTANO

EN VIVIENDAS	1.649,00 M2	
CIRCULACION	1.154,07 M2	2.803,07 M2

PLANTA BAJA

VIVIENDAS	1.590,20 M2	
COMUNES	13,20 M2	1.603,40 M2

PLANTA 1

VIVIENDAS	1.578,40 M2	1.578,40 M2
-----------	-------------	-------------

CUBIERTA

VIVIENDAS	95,70 M2	95,70 M2
-----------	----------	----------

S.CONSTRUIDA BAJO RASANTE	2.803,07 M2
S.CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	3.277,20 M2

S. CONSTRUIDA< TOTAL DEL EDIFICIO	6.080,27 M2
-----------------------------------	-------------

Tabla 1: Resumen superficies. P. Ejecución 2006

Finalmente, en la tabla siguiente se indica el cumplimiento de los condicionantes urbanísticos del Proyecto de Ejecución realizado.

DATOS URBANISTICOS

	PGOU	PROYECTO
Uso del suelo	Suelo urbano residencial UFA-2	
Altura de cornisa	7.00	6.75
Altura de cumbrera	10.50	9.75
Numero de plantas	II	II
Superficie parcela	120 m ²	6.144,65 m ²
Longitud de fachada	6 mts.	65.69 mts.
Coefficiente edificabilidad	0.533 m ² /m ²	0.533 m ² /m ²
Separacion lindes de fachadas	5.00	5.00 – 11.10
Separacion medianeras	4.00	6.40 – 7.50
Ocupación máxima	40	26.09

Tabla 2: Resumen cumplimiento datos urbanísticos. P. Ejecución 2006

En este breve repaso del estado proyectado inicial de esta promoción, hay que indicar, por último, que la licencia de obras se solicitó con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (CTE), el 29 de marzo de 2006, por lo que no le era de aplicación.

2.2.- La modificación de la LDPM.T

Como se ha dejado constatado en el apartado anterior, la promoción constaba de 5 bloques de viviendas situados convenientemente según el ED aprobado. Se distribuían en torno a la zona central de la parcela (Fig. 7).

Dicha solución venía condicionada principalmente por, el límite de edificabilidad establecido en el ED aprobado para esta parcela, así como la disposición del conjunto edificatorio que respetaba las separaciones a linderos y a la LDPM.T y su zona de protección, según los deslindes establecidos por OM de 02 de septiembre de 1977.

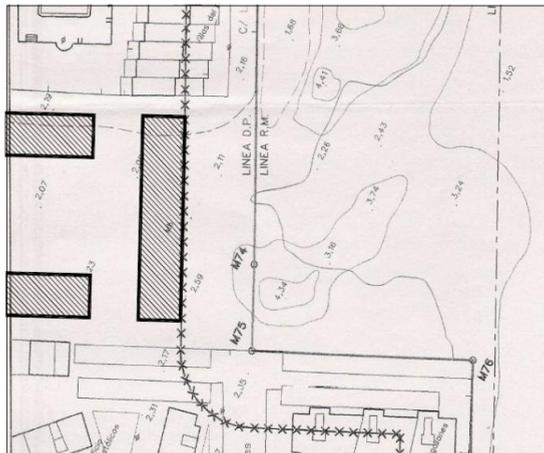


Fig. 14: Línea Dominio Público Marítimo Terrestre, previa a su modificación. P. Ejecución 2006

En la Fig. 14 anterior, se puede observar que tanto la LDPM.T. como la línea de la zona de protección (servidumbre), estaban fuera de la parcela y no tenían ningún tipo de afección sobre ella.

Sin embargo, se produjo una modificación de la LDPM.T., que produjo la no construcción de los 2 bloques situados más al Este, con 4 viviendas cada uno, dejándose de ejecutar 8 viviendas de las 29 viviendas inicialmente proyectadas.

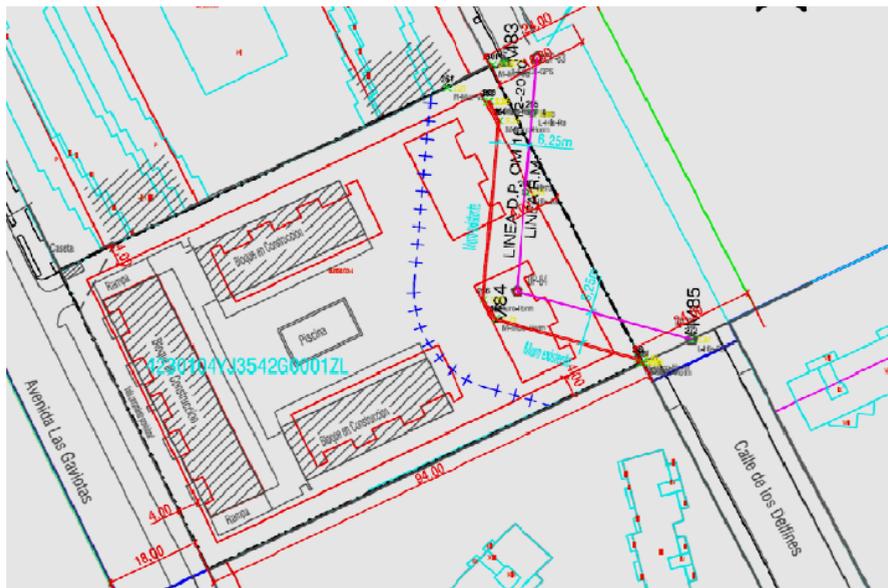


Fig. 15: Nueva delimitación del DPMT, afectando a 2 bloques

Como se puede observar en la imagen anterior (Fig. 15: Nueva delimitación del DPMT) y la siguiente vista aérea de la promoción (Fig. 16), los dos bloques situados más al este, no se llegaron a empezar a construir. La promoción que estaba inicialmente proyectada con 5 bloques y 29 viviendas, quedó con 3 bloques y 21 viviendas.



Fig. 16: Vista aérea estado actual promoción. Gmaps. Datos del mapa@2014

¿Pero qué es la LDPM.T? ¿A qué se refiere? ¿Cuál es su base legal? ¿Cómo se modifica? ¿Porqué? ¿Cuáles son los criterios a tener en cuenta?

Desde hace ya muchos años, esto ha sido y es tema de debate y controversia. Hagamos un pequeño inciso para centrar la situación.

Los bienes de dominio público. De la Constitución Española a La Ley de costas de 1988.

La Constitución Española de 1978 [3], en su artículo 132, dentro del Título VII: Economía y Hacienda, hace referencia a los bienes de dominio público, y más en concreto, en el apartado 2 de dicho artículo se hace referencia al dominio público-marítimo terrestre; dice "*Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental*".

Antes de la Constitución Española de 1978, el dominio público como tal, carecía de una regulación general, pues la Ley de Patrimonio del Estado, aprobada por el Decreto 1022/1964 (y sus modificaciones parciales), sólo recogían parte de su régimen jurídico, disperso en otras normas.

De hecho, no fue hasta el año 2003, con la aprobación de la Ley 33/2003, de 2 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), que se contempló satisfactoriamente las necesidades requeridas para una regulación general y básica del régimen patrimonial de todas las Administraciones Públicas, en sus distintas categorías.

La LPAP, distingue entre los bienes y derechos de dominio público o demaniales y los bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales.

Es en el artículo 5.1 de la LPAP [4], donde se definen los bienes y derechos de dominio público o demaniales, como *aquellos que siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley le otorgue el carácter de bienes demaniales*. En el artículo 6 de la LPAD se enumeran los principios relativos a este tipo de bienes.

Es en el artículo 7.1 de la LPAD, donde se definen los bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales, como *aquellos que siendo de titularidad de las administraciones públicas, no tengan carácter de demaniales*.

Por tanto, un bien demanial o de dominio público es un bien de titularidad pública pero que se encuentran afectados al uso general o al servicio público, y que no pueden ser adquiridos, grabados y transmitidos por las Administraciones Públicas como si de un particular se tratase. Por ejemplo las aguas, costas, minas, carreteras, plazas, calles, museos, hospitales,...

No obstante, para conocer el régimen jurídico completo de cada sector demanial hay que tener en cuenta sus respectivas leyes especiales, de las que la LPAP constituye derecho supletorio, así como la legislación autonómica correspondiente a los bienes públicos que sean de su titularidad.

Pero ¿Qué es la afectación de un bien? La afectación de un bien significa e implica que dicho bien queda destinado a un fin de interés público (un uso o un servicio), adquiriendo entones la condición jurídica peculiar de **bien de dominio público**.

¿Quién y cómo se declara la afectación de un bien? Esta declaración puede provenir bien de la Administración en base a la ley (como un acto administrativo. Por ejemplo la planificación urbanística, la ejecución de edificaciones, carreteras, etc...) o bien puede ser por actuación del legislador, creando leyes al respecto; como la Ley de Aguas, la Ley de Minas, la Ley de carreteras, etc...

Cuando la declaración de un bien de dominio público se hace por ley, la condición de bien demanial se produce en el momento en el que los bienes reúnen las características determinadas en ella. Así mismo, como ya hemos visto anteriormente, en el apartado 2 del artículo 132 CE se señala expresamente que además de los que determine la ley correspondiente, integran en todo caso el dominio público estatal la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorio y la plataforma continental.

Es pues a partir de la entrada en vigor la Constitución de 1978, cuando ya no se pudieron reconocer enclaves privados en las playas o en la zona marítimo-terrestre. Fue la Sentencia del Tribunal Constitucional 149/1991 de 4 de junio, en su pág. 28 [5] (en respuesta a varios recursos de inconstitucionalidad de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas) la que declaró que *desde el momento de la promulgación del texto constitucional todos los espacios enumerados en el artículo 132.2 CE se integraban en el dominio público del Estado, encomendando al legislador el establecimiento de su régimen jurídico y por supuesto el establecimiento de las actuaciones ulteriores de la Administración en la delimitación de sus confines.*

Pero ¿qué es y en base a qué se define la "zona marítimo-terrestre"? Tanto la ley de Costas del 26 de abril de 1969 [6] como la Ley de Protección de las Costas Españolas de 1980 (que recogían el carácter competencial y el sancionador de las atribuciones de los departamentos y entidades a actuar sobre el dominio público marítimo), eran únicamente el punto de partida para una regulación completa de los bienes de dominio público.

Existía entonces, entre otros fallos graves, una escasa definición de la zona marítima-terrestre y de playa; prevalecía la posesión particular amparada por el registro de la propiedad; no existían medidas de protección en el territorio colindante; las servidumbres eran obsoletas e insuficientes.

La ley que desarrolló el concepto constitucional indicado en el artículo 132.2 CE sobre los bienes de dominio público marítimo-terrestre, su clasificación, administración, gestión, defensa y conservación fue la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas [7].

Esta Ley de Costas del año 1988 (junto con sus modificaciones y correcciones) es la que se tuvo en cuenta en el diseño y proyecto de la promoción que estamos estudiando.

La ley de Costas del año 1988, en su artículo 2, establecía los siguientes fines de la actuación administrativa sobre el dominio público marítimo terrestre:

- a) Determinar el dominio público marítimo-terrestre.
- b) Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo-terrestre.

- c) Regular la utilización racional de estos bienes.
- d) conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.

Para poder determinar el dominio público marítimo-terrestre, la Ley de costas de 1969, en su artículo 6.1, ya ordenaba practicar los correspondientes deslindes para *la determinación y configuración de los bienes definidos como dominio público*. Así mismo la Ley de Costas de 1988, en su artículo 11, consideraba la facultad de *practicar los oportunos deslindes por la Administración del Estado para la determinación del dominio público marítimo-terrestre*, entre lo que la ley considera dominio público marítimo-terrestre (ateniéndose a las características de los bienes que lo integran conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de dicha ley) y la propiedad privada. Es decir, establecer una línea que determine el límite entre la franja de terreno que pertenece al mar y a las playas, y que es de carácter público; y el terreno interior, susceptible de pertenecer y ser gestionado por particulares.

La LC de 1988 y sobre todo su Reglamento de Desarrollo (Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre [8]) dispusieron un procedimiento administrativo típico para la realización de los deslindes, diferenciado de los preceptos anteriores de la LC de 1969 y su reglamento de desarrollo, [9] invirtiendo la regla tradicional que daba prevalencia a la posesión particular amparada por el registro de la Propiedad y que obligaba al Estado a reivindicar los terrenos afectados, por la contraria de hacer prevalecer la publicidad del llamado dominio natural.

La última modificación de esta Ley fue realizada en el año 2013, por la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas [10].

En esta ley se contempla modificaciones que no afectan al caso que estamos estudiando. No obstante indicar que entre los puntos que se modifican, dentro de la nueva determinación del Dominio Público Marítimo-Terrestre, están los siguientes [11]:

1. Nuevos criterios de determinación del dominio público marítimo-terrestre.
2. Deslindes especiales.
3. Consecuencias jurídicas de la re-determinación del dominio público marítimo-terrestre.

Una vez delimitada la Línea de Dominio Público Marítimo-Terrestre, por los correspondientes deslindes, hay que tener en cuenta que la Ley de Costas define dos tipo de zonas a partir de esta línea; la primera es una zona de servidumbres, y la última una zona de influencia. Son franjas de propiedad privada sujetas a algunas limitaciones.

Las zona más próxima al DPMT es la servidumbre de protección , y dentro de ella está la servidumbre de paso. Estas zonas suelen discurrir paralelamente a la LDPMT hacia el interior.

¿Qué anchura tiene la zona de protección? [12] La zona de protección tiene una anchura de 100 m contados desde el límite de la ribera del mar hacia el interior, excepto en aquellos terrenos de los tramos litorales que, a la entrada en vigor de la ley de Costas del año 1988, estuvieran clasificados como urbanos o tuvieran un plan parcial ya

aprobado con anterioridad al día 01 de enero de 1988, en los cuales la anchura es de 20 m. Esta franja puede ampliarse hasta los 200 m.

Dentro de la zona de protección se define una franja de terreno de 6 m. (ampliable a 20 m) medida desde la LDPMT que debe de quedar permanentemente libre al acceso y tránsito peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

A modo de resumen, presentamos un pequeño esquema que recoge las distintas zonas que tiene en cuenta la Ley de Costas.

DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A PROPIEDAD PRIVADA

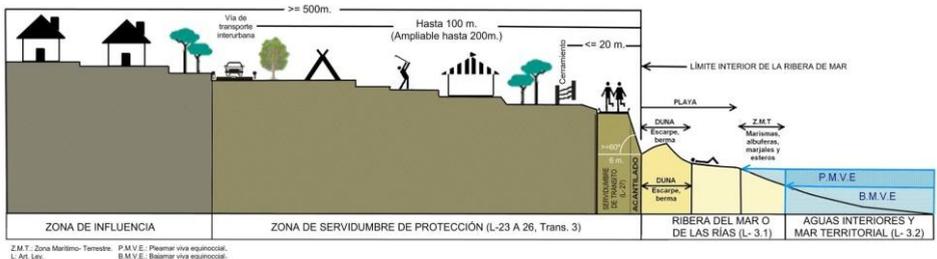


Fig. 17: Esquema del DPMT; Servidumbres y zona de influencia

<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/porta/web/menuitem.7e1cf46ddf59bb227a9ebe205510e1ca/?vgnnextoid=ee6bfff1e7ab6310VgnVCM2000000624e50aRCRD&vgnnextchannel=2be423d0abf26310VgnVCM1000001325e50aRCRD#partado255f93bf50eaab310VgnVCM2000000624e50a>

Una vez dado un vistazo rápido al estado de la legalidad correspondiente, que influyó y afectó a la promoción proyectada, pasaremos a describir el estado actual del inmueble, una vez afectado por la modificación de la LDPMT debido al nuevo deslinde realizado.

2.3.- La afección. Estado actual del inmueble.

La promoción inmobiliaria estaba proyectada para 29 viviendas distribuidas, tal y como ya hemos visto, en 5 bloques.

Sin embargo, se produjo una modificación de la LDPMT, que produjo la no construcción de los 2 bloques situados más al Este, con 4 viviendas cada uno, dejándose de ejecutar 8 viviendas de las 29 viviendas inicialmente proyectadas.

La promoción se diseñó en base al deslinde realizado por OM de 2 de septiembre de 1977, estando fuera de la LDPMT y de sus zonas de servidumbre (como ya vimos en la Figura 14, pág. 25).

Se obtuvo licencia de obras mayores, concedida por el Ayuntamiento de Valencia, el día 19 de septiembre de 2006 con el nº de expediente 1682/05-3, iniciándose las obras. Parece que el promotor debía de tener conocimiento del nuevo deslinde a realizar por la Demarcación de Costas, pues no se arrancó la ejecución de los 2 bloques situados más al este, y que eran los afectados por dicho deslinde.

Posteriormente se inició expediente de deslinde administrativo en fecha 06 de marzo de 2007, con la referencia ZS/68/07. A lo largo del año 2009 se reciben distintas notificaciones al respecto por parte de la Generalitat Valenciana, paralizándose la construcción, al concretarse el expediente. La promoción cambió de propietario el 28 de enero de 2010, según escritura de compra-venta correspondiente.

Finalmente se practica un nuevo deslinde por la Demarcación de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, el 18 de octubre de 2010 (aprobado por Orden Ministerial de 16 de

diciembre de 2010), en el tramo de costas denominado C-DL-31, comprendido entre las Golas de Puchol y El Perelló.

La ejecución de este deslinde, y por solicitud del interesado, queda certificado por escrito de la Demarcación de Costas de Valencia, tal y como se puede observar en el documento siguiente (Fig. 18).

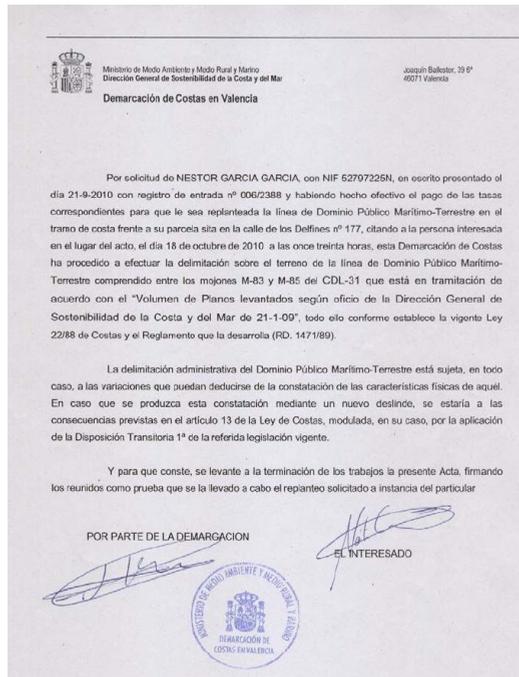


Fig. 18: Solicitud y delimitación de la LDPMT en el terreno. Realizado el 18 de octubre de 2010.

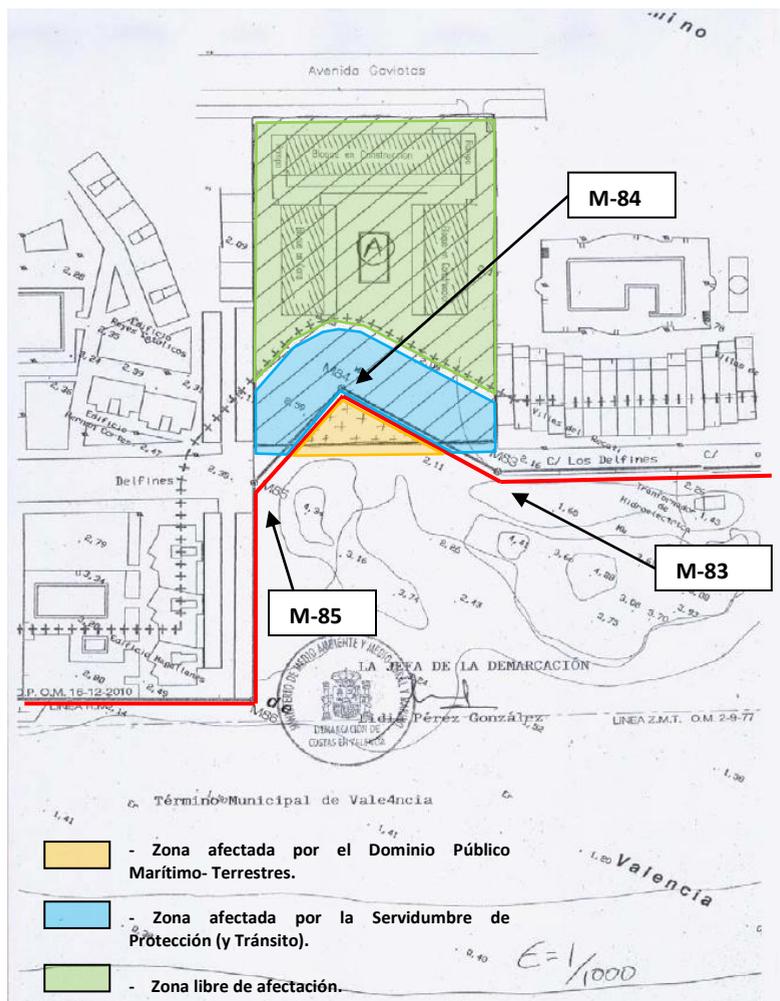


Fig. 20: Plano certificación delimitaciones costeras

Dichos mojones no estaban materializados en el terreno, por lo que el nuevo propietario, bajo las directrices de la Demarcación de Costas de Valencia, procedió a su replanteo en el terreno, en fecha 15 de febrero de 2011.

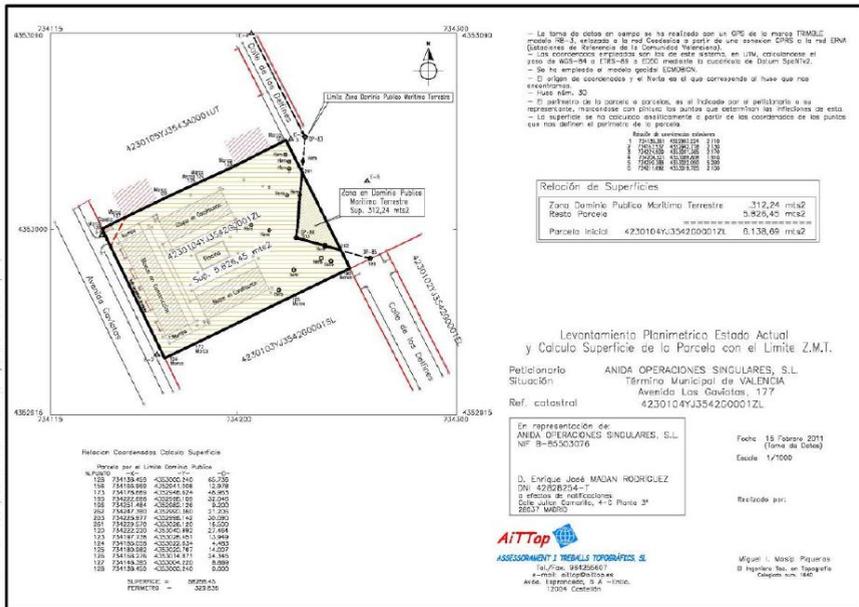


Fig. 21: Levantamiento topográfico. 15 de febrero de 2011

En base a ese replanteo, se ejecutó un muro de hormigón de 80 cm de alto, separado 6,25 m. de la LDPM.T, respetando así la servidumbre de tránsito legal de 6,00 m. dentro de la servidumbre de protección. Se realizó posteriormente un alzamiento topográfico del muro levantado, confirmando la correcta ubicación del mismo.

Para verificar todas estas actuaciones, en junio de 2012, se solicita fijación de líneas de la parcela al Ayuntamiento de Valencia.



AYUNTAMENT DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
SECCION DE CARTOGRAFIA INFORMATIZADA

EXPEDIENTE: 34/2012-4642

INTERESADO: ANIDA OPERACIONES SINGULARES SLU.

EMPLAZAMIENTO: Gaviotas, 175

ASUNTO: Plano de Fijación de Líneas – Línea Marítimo Terrestre.

Visto el escrito presentado por el interesado de fecha 6 de Junio de 2012, solicitando certificado de alineaciones, teniendo en cuenta el replanteo efectuado de la Línea Marítimo Terrestre, cabe informar:

Sobre la ubicación de referencia, por parte de esta Oficina Técnica, se han realizado las siguientes actuaciones:

- Fijación de líneas con fecha de emisión 18/01/2006, en base a las cuales al parecer se le concedió licencia de obras. Estas se iniciaron y en la actualidad están paralizadas.

En la fecha del certificado de líneas estaba vigente la Delimitación Marítimo Terrestre aprobado por O.M. de 2-9-1977. Con posterioridad se ha realizado un nuevo deslinde del tramo de costas denominado C-DL-31, comprendido entre las Golas de Puchol y Perelló, aprobado definitivamente por O.M. de 16-12-2010, afectando dicha L.M.T. y su zona de protección al sector, estando afectado por los mojones M-83, M84 y M85 del Deslinde. Dichos mojones no están materializados en el terreno, por lo cual la promotora, bajo las directrices de la Demarcación de Costas de Valencia procedió a su replanteo en el terreno

- A petición del Servicio de Licencias Urbanísticas se realizó un informe con fecha 13 de Abril de 2012, en donde con los datos aportados y los que constan en esta Oficina Técnica, se puso en evidencia una pequeña diferencia entre la Línea de Dominio Público Marítimo Terrestre (LDMT) replanteada y la obrante en esta sección.

- Con posterioridad a dicho informe, el día 25/04/2012 se realizó visita de inspección al terreno, a la que junto al abajo firmante también asistieron representantes de la promotora y el técnico y vigilante de la demarcación de costas del estado. Se reconoció el terreno, confirmando verbalmente por parte de los funcionarios de costas, que la LDMT replanteada por la promotora, era la correcta y que el murete construido, de unos 80cm de alto, está fuera de la zona de PASO (Zona virtual de 6.0m. de ancho, paralela a la LDMT), extremo que ha sido confirmado oficialmente, según certificado de la Jefa de la Demarcación de Costas, adjuntado por el interesado, junto al levantamiento topográfico, realizado y visado oficial por técnico competente.

En consecuencia en tanto no se modifique el planeamiento, las alineaciones vigentes son las fijadas en 2006, pero el sector se ha visto afectado por la nueva LDMT aprobada, materializada en el terreno por clavos de ferralla, un murete de contención de arenas, que esta fuera de la Línea de PASO, y por la zona de protección, que es una línea virtual paralela a 20.0m. de la LDMT ó 14.0m de la arista exterior del muro de contención.

En base a todo lo anterior, se realiza nuevo plano, con las alineaciones vigentes, el estado actual de las construcciones realizadas, la LDMT replanteada en el terreno y la Línea de Protección como línea paralela a la anterior a 20 m. o 14 m. del borde exterior del murete de contención construido.

Valencia, 9 de Julio de 2012.

EL TÉCNICO MUNICIPAL

Fig. 22: Certificado de fijación de líneas de la parcela. Ayuntamiento de Valencia. Servicio de Planeamiento

En el plano de fijaciones de líneas del Ayuntamiento de Valencia vienen marcadas, por parte de la Oficina Técnica de Cartografía del Servicio de Planeamiento, las distintas alineaciones de la parcela (Fig. 23).

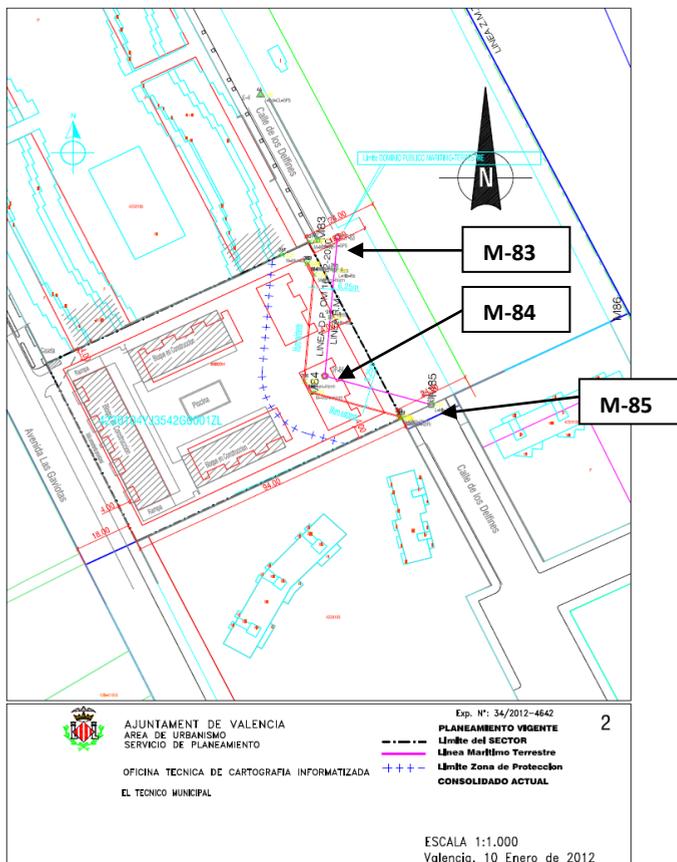


Fig. 23: Plano fijación de líneas. Ayuntamiento Valencia. Enero 2012

Situación física

La construcción lleva paralizada desde el año 2009. Está pendiente de su finalización. Se han ejecutado las cimentaciones y estructuras, y parcialmente la hoja exterior de los cerramientos de fachada, las particiones entre viviendas y las cajas de las escaleras. Está ejecutado el pavimento de mármol en planta baja de uno de los bloques, que probablemente no será aprovechable.

Se estima que la construcción se encuentra ejecutada aproximadamente, en torno a un 25 % del total previsto.

El siguiente cuadro refleja la estimación económica realizada de las 21 viviendas inicialmente en obras y paralizadas.

ESTIMACIÓN DE COSTE DE EJECUCIÓN POR CAPÍTULOS Y DEL % EJECUTADO (APROVECHABLE) Y PENDIENTE.

1.A	COSTE DE OBRA 21 viviendas	COSTE TOTAL NUEVA	%		EJECUTADO	PENDIENTE
1	MOVIMIENTO Y TRANSPORTE DE TIERRAS	11.788,50 €	0,39%	80%	9.430,80 €	2.357,70 €
2	CIMENTACIÓN	113.350,94 €	3,75%	100%	113.350,94 €	- €
3	ESTRUCTURAS	484.057,17 €	16,01%	99%	479.216,60 €	4.840,57 €
4	SOLERAS	75.567,29 €	2,50%	20%	15.113,46 €	60.453,83 €
5	ALBAÑILERÍA	468.517,21 €	15,50%	25%	117.129,30 €	351.387,91 €
6	CUBIERTAS	105.794,21 €	3,50%		- €	105.794,21 €
7	PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	565.243,35 €	18,70%		- €	565.243,35 €
8	CARPINTERÍA EXTERIOR	119.396,32 €	3,95%		- €	119.396,32 €
9	CARPINTERÍA INTERIOR	110.328,25 €	3,65%		- €	110.328,25 €
10	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	156.575,43 €	5,18%		- €	156.575,43 €
11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	166.248,04 €	5,50%		- €	166.248,04 €
12	MOBILIARIO RESIDENCIAL	86.146,71 €	2,85%		- €	86.146,71 €
13	INSTALACIONES DE PROTECCIÓN	22.972,46 €	0,76%		- €	22.972,46 €
14	URBANIZACIÓN	211.250,00 €	14,31%		- €	211.250,00 €
15	VARIOS	15.113,46 €	0,50%		- €	15.113,46 €
16	CONTROL DE CALIDAD	30.226,92 €	1,00%	25%	7.556,73 €	22.670,19 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	75.567,29 €	2,50%	25%	18.891,82 €	56.675,47 €
TOTAL		3.022.691,70 €	101%		760.689,65 €	2.057.453,90 €
					Porcentajes:	25%

Tabla 3: Estimación de costes de ejecución de las 21 viviendas iniciadas.

La obra se cerró realizando un vallado perimetral con malla de siempre torsión sobre postes de tubo de acero galvanizado en todo su perímetro. También se tomaron medidas de seguridad para evitar el acceso al interior de las viviendas, cerrando el 100 % de los huecos de planta baja y semisótano con malla de simple torsión sujeta a la obra mecánicamente mediante pletinas de acero galvanizado. Aunque se ha producido la rotura en alguna parte concreta de estos cerramientos, habiéndose realizado algún acto vandálico en el interior de ciertas viviendas (como por ejemplo el derribo de algún tabique y la realización de alguna pintada), el estado del inmueble es en general y a simple vista, bueno. Visualmente no se detectan patologías aparentes en los elementos estructurales y en las fábricas ejecutadas. La estructura, a pesar de haber permanecido a la intemperie en esta zona próxima al mar, no presenta fisuraciones ni carbonataciones a simple vista.



Fig. 24: Bloque Norte, 6 viviendas (Tomada desde el Bloque Oeste)



Fig. 25: Vista al Este, zona común (Tomada desde el Bloque Oeste)



Fig. 26: Bloque Sur, 6 viviendas (Tomada desde el Bloque Oeste)

Situación urbanística. Licencias de obras.

Como ya hemos citado anteriormente, la promoción cuenta con licencia de obras concedida el 19 de septiembre de 2006, con nº de expediente 1682/05-3, a nombre del promotor inicial. Según resolución de 30 de abril de 2010, el Ayuntamiento aprueba el cambio de titularidad de la misma al propietario actual del inmueble. De momento, y según información del Ayuntamiento de Valencia, la licencia está vigente, es decir, no se ha procedido a declarar la caducidad a la misma.

No obstante, debido al nuevo deslinde realizado y a la modificación de la LDPMT, se deberá de replantear el estado legal de la licencia, partiendo de la presentación de un modificado del ED en vigor. Una vez pasado el trámite de la aprobación de éste por parte del Departamento de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, se deberá de solicitar una modificación de la licencia de obras al Servicio de Licencias Urbanísticas, a través de la presentación de un proyecto básico modificado que recoja, valga la redundancia, las modificaciones producidas.

En este proceso, se estudiará la posibilidad de ampliar el número de viviendas existentes en estos momentos, 21 vivienda, a un total definitivo de 25 viviendas. De esta manera se intentará no perder la parte de la edificabilidad permitida inicialmente en la parcela, correspondiente a los 2 de los 5 bloques proyectados, que no se podrán ejecutar, y que se en estos momentos se pierde.

A esta promoción no le era de aplicación el Código técnico de la Edificación (CTE). Sin embargo, por el plazo transcurrido desde la paralización de las obras de construcción (año 2009), desde el

Ayuntamiento de Valencia se informa verbalmente que probablemente sí se exigirá la aplicación completa del CTE al nuevo proyecto, salvo evidentemente a lo ya ejecutado.

Decir que, aunque no se requiriera por parte del Ayuntamiento, creo que sería necesario y recomendable adaptar el nuevo proyecto a la aplicación del CTE, mejorando notablemente sus características acústicas, térmicas y su eficiencia energética. Por supuesto que, todo ello deberá de ser contemplado en la valoración correspondiente, para saber cuál será el coste final de la construcción y tenerlo en cuenta en el estudio de la viabilidad económica del proyecto.

Habría que tener en cuenta también la redacción del proyecto específico y la ejecución material, de la urbanización correspondiente a zonas públicas de la parcela, como la acera de la Avda. de las Gaviotas, que se deberá de ceder posteriormente al Ayuntamiento de Valencia. Así mismo se deberá de tener en cuenta las posibles actuaciones que se requieran por parte de la Administración competente, en la zona de servidumbre de tránsito, en su franja de 6,00 m, y cuyo suelo probablemente se deberá de ceder también.

Acometidas a servicios.

No hay ejecutada ninguna de las acometidas para la dotación de servicios a la promoción.

Están pendientes de ejecución las acometidas de agua, energía eléctrica, saneamiento y telecomunicaciones, que al parecer discurren por la Avda. de las Gaviotas.

La promoción tenía el espacio previsto para la ejecución de un Centro de Transformación eléctrico (CT), sin embargo no se dispone de la confirmación por parte de la compañía de suministro eléctrico (en este caso IBERDROLA) de la necesidad de dicho CT y de los desarrollos de las acometidas eléctricas correspondientes, tanto en media como en baja tensión (LSMT y LSBT), para realizar las conexiones oportunas. Habrá que abrir expediente en Iberdrola y solicitar suministro definitivo para que realicen el estudio y valoración del mismo.

Respecto a la acometida del agua, se debería de solicitar así mismo, suministro definitivo a la compañía correspondiente (en este caso EMIVASA). Consultado con dicha compañía, nos indican que en principio no debe existir problema de suministro de agua, tanto provisional (para la realización de la obra) como definitivo.

En cuanto a la acometida de telecomunicaciones, y puestos en contacto con TELEFÓNICA, nos indican que no existe ningún condicionante previo para dotar de esta instalación al edificio. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

No obstante, estas actuaciones deberán de venir aclaradas y reflejadas en el correspondiente proyecto de urbanización que deberá de revisar e informar el Departamento de Obras Particulares del Ayuntamiento de Valencia.

En principio la promoción no estaba proyectada con Gas Natural, por lo que no se tiene en cuenta este suministro.

Documentación.

En este apartado haremos referencia a la documentación que en estos momentos se posee, de la documentación necesaria para legalizar la promoción. En el apartado 3.3.-*Desarrollo documental* (pág. 64) se hace referencia a la que será necesaria preparar y obtener a la hora de reiniciar la construcción y una vez terminada, legalizar la promoción.

Partimos de que se tiene tanto el Estudio de Detalle vigente, el proyecto básico, y el proyecto de ejecución, originales aportados por el Arquitecto redactor de los mismos y Director de Obra (DO). Como comentaremos un poco más adelante, el Arquitecto parece que renunció al encargo una vez se paralizó la construcción y liquidó con el promotor los importes pendientes de pago, de los trabajos realizados hasta dicho momento.

Seguro Decenal. Según la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), [13] en su artículo 19.- *Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción*, apartado 1, las garantías exigibles para las obras de edificación en el ámbito de aplicación indicado en el artículo 2 de esta misma Ley, serán obligatorias según se establece en su disposición adicional segunda. De acuerdo a la disposición adicional segunda de la LOE, se hace efectiva la obligatoriedad de contratar un seguro de daños materiales o seguro de caución en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, para garantizar durante 10 años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los

forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia y estabilidad del edificio.

En el artículo 20 de la LOE, se indica que la contratación de este seguro es imprescindible para poder inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación la propia ley.

Además la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, en su artículo 6.- *Requisitos de las escrituras relativas a vivienda y su inscripción en el Registro de la propiedad*, apartado 2, dice que a las escrituras de declaración de obra nueva y constitución del régimen en propiedad horizontal (DON y DH) y en las escrituras o actas declarativas de la terminación de las obras se unirá, entre otras, la acreditación de la constitución de las garantías a que se refiere la legislación de la ordenación de la edificación, por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de la construcción.

En nuestro caso particular parece que no existe contratada la póliza de Seguro Decenal con ninguna compañía de seguros. Al menos se ha llegado a esta conclusión después de realizar cierta campaña de investigación. Por ello, habrá que solicitar a aquellas compañías de seguros que llevan en su cartera este tipo de pólizas, presupuesto para su contratación.

Es de prever que esta gestión suponga algún tipo de problema añadido, pues al llevar el edificio aproximadamente 5 años parado, es posible que no todas las compañías quieran asumir el riesgo de asegurar esta construcción, que además de por esta razón, se ha de añadir la de

encontrarse en una localización un tanto especial; nos referimos a estar en un ambiente marino, con un nivel freático que se supone alto (más en concreto entorno a una cota de - 1,10 m), y sobre un terreno de cimentación más bien arenoso (todo ello según el estudio geotécnico realizado).

El OCT. Parece ser que, a raíz de la entrada en vigor de la LOE, habitualmente, y por imposición del mercado asegurador [14] [15](según la Unión Española de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras) UNESPA), para que una compañía de seguros emita el Seguro Decenal de Daños (SDD), se exige la presencia de un Organismo de Control Técnico (OCT) contratado por el propio promotor para realizar un control técnico externo de las operaciones y condiciones susceptibles de ser aseguradas. Por ello la misión del OCT, básicamente es la de verificar, normalizar y auditar el riesgo correspondiente a los trabajos a asegurar (según las garantías anteriormente indicadas en la LOE), para que las compañías de seguros emitan el Seguro Decenal.

En nuestro caso, respecto a la existencia del Organismo de Control Técnico hay que decir que la empresa contratada inicialmente por parte del promotor primitivo, cesó en su actividad, siendo absorbida por otra empresa. Por ello inicialmente no se tiene ningún informe de los exigidos por la compañía de seguros. Se deberá de localizar a la empresa que absorbió a la misma, para tratar de obtener los informes redactados hasta el momento, realizando un cambio de OCT y diseñando un nuevo plan de actuación y control [16], conjuntamente con la Dirección Facultativa y con la compañía de seguros, que recoja la incidencia de la paralización de la obra y los resultados realizados por el anterior OCT.

El laboratorio de Control de Calidad también cesó su actividad. No se poseen ensayos originales correspondientes al hormigón vertido y al acero utilizado, en la construcción de la cimentación, de los muros de contención y en la estructura. Habría, pues, que localizar tanto al Director de Obra (DO) como al Director de Ejecución de la Obra (DEO), iniciales porque probablemente tengan copias de las actas de los ensayos realizados durante la ejecución de la obra realizada.

Estudio Geotécnico. Aunque el Laboratorio de Control de Calidad cesó en su actividad, sí que se tiene el Estudio Geotécnico realizado para el estudio y conocimiento del terreno sobre el que se va a apoyar el edificio, y que de su análisis y conclusiones se diseñó la cimentación proyectada y ejecutada.

Notaría; No están localizadas las escrituras de declaración de obra nueva y constitución del régimen en propiedad horizontal (DON y DH). No obstante se tiene localizada la notaría en la que, al menos, se realizó la escritura de declaración de obra nueva en construcción. Habrá que averiguar si se llegó a realizar la escritura de división horizontal. Esto es primordial pues en su caso, se tendrán que realizar todas aquellas rectificaciones y modificaciones necesarias debido, tanto a la modificación de la LDPMT, como a la pérdida de las viviendas que se vieron afectadas por ello.

Libro del Edificio. Podría ser que este documento estuviera redactado de antemano (a falta de ajustar calidades, marcas específicas y posibles modificaciones), pero no es lo normal. Lo habitual es que se realice al final de la obra, cuando se tengan prácticamente todos los datos necesarios para su elaboración. Cómo la promoción no está terminada,

no se tiene este documento, necesario para la firma de la escritura del Acta Notarial de Final de Obra, en la que se refleja que el edificio que estaba en construcción está terminado.

Contratos

El anterior promotor, parece que dejó zanjados y cerrados todos los contratos firmados relativos a la obra en construcción; tanto con la empresa constructora, OCT, laboratorio de calidad, Dirección Facultativa, proveedores, etc..., por lo que no hay ningún tipo de subrogación o compromiso al respecto.

La Dirección Facultativa (DF) parece que renunció al encargo tras la paralización de las obras, por lo que se deberá de contratar a una nueva DF, tanto para la Dirección de Obra (DO), Arquitectos, como para la Dirección de Ejecución de la Obra (DO), Arquitectos técnicos, para el reinicio de los trabajos, pudiendo ser los originales.

Capítulo 3.

3.- Metodología a seguir.

Vamos a indicar los puntos a tener en cuenta para la puesta en marcha de esta promoción. Son unos pasos a seguir, que en general se pueden considerar como una pequeña guía aplicable a cualquier tipo de construcción, pero que nosotros vamos a desglosar para un caso particular.

El objetivo es el estudio más completo posible, de la situación global del inmueble, para poder decidir si es factible su reactivación, su terminación y su venta.

Básicamente hay que tener en cuenta los puntos siguientes:

- Legalidad urbanística. Instrumento del planeamiento.
- Licencia de obras.
- Desarrollo documental necesario.
- Estudio físico del inmueble.
- Valoración económica. Viabilidad económica.

No se han colocado estos puntos de una forma aleatoria, sino más bien cronológica, pues aunque la investigación y el estudio a realizar de todos estos apartados se puede hacer a la vez, en planos paralelos y sin perder de vista unos de los otros, se han ordenado de dicha forma por si en un momento dado, uno de los pasos plantea o descubre un problema lo suficientemente grave como para no hacer el esfuerzo del siguiente. Por ejemplo, puede ocurrir que un inmueble haya quedado

parado por encontrarse fuera de la legalidad urbanística, y el restablecimiento de dicha legalidad no permita su reanudación, sino que suponga la demolición completa del edificio. Por ello no sería lógico ni razonable continuar con el estudio para una posible reactivación, terminación y venta del mismo, sino de lo contrario, un estudio de la demolición a realizar, con el coste de la misma y las posibilidades posteriores en la parcela.

3.1.- Legalidad urbanística. Instrumento de planeamiento.

Como hemos indicado, el primer paso a dar, es conocer la situación urbanística en la que se encuentra el inmueble, para a partir de ahí, ver los trabajos que hubiera que realizar en consecuencia.

Para ello, hay que acercarse al Ayuntamiento donde se encuentre el inmueble, para nosotros el Ayuntamiento de Valencia, y consultar con Información Urbanística y con el Servicio de Planeamiento.

En nuestro caso, y como ya vimos en los apartados 2.1 y 2.2 del presente trabajo, el diseño del complejo residencial que nos ocupa se basaba en un Estudio de Detalle específico desarrollado para el ámbito de esta parcela, ED 1655, aprobado por el Ayuntamiento de Valencia el 10 de octubre de 2005 (BOP nº 260 de 02/11/2005; Ilustración 10 pág. 18).

El objetivo de este Estudio de Detalle no era otro que agrupar la edificabilidad en volúmenes diferentes en relación con los previstos con anterioridad (ED 166 de Febrero de 1983), completando las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU). No obstante y debido a la modificación de la

LDPMT y a la afectación producida en la parcela de la construcción, se deberá de preparar y presentar ante el departamento correspondiente del Ayuntamiento de Valencia (Servicio de Planeamiento), una propuesta de modificación del Estudio de Detalle existente, para su aprobación.

En el artículo 79.- *Estudios de Detalle*, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana (LUV), del Capítulo V.- Planes urbanísticos, del Título II.- Actividad administrativa de planeamiento urbanístico, se definen los conceptos que regirán los Estudios de Detalle [17].

Así mismo, y según el artículo 80, de la LUV, se define la documentación mínima que deberán de contener los Estudios de Detalle. Estos serán:

- a. Planos de información:
 - Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
 - Plano de perspectiva de la manzana.
- b. Memoria justificativa.
- c. Planos de ordenación.

Estos artículos se desarrollan en los artículos 190 al 192 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU. Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell [18]).

En este Estudio de Detalle, se deberá de definir los nuevos volúmenes a proponer teniendo en cuenta e intentando que la edificabilidad que existía en la parcela antes de la modificación de la LDPMT, se mantenga para poder aprovecharla en el resto de la parcela resultante una vez se

haya restado la superficie de la misma que queda en propiedad de la administración, como Dominio Público.

Partimos pues del aprovechamiento objetivo o real de la parcela, es decir, de la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento (superficie edificable), para poder ajustar lo máximo posible la superficie del nuevo diseño.

La propuesta.

La superficie del solar es de 6.144,65 m². La superficie construida sobre rasante de las 21 viviendas iniciadas es de 2.370,34 m², no agotándose la edificabilidad prevista en el ED inicial (que como ya hemos visto era de 3.278,30 m²). Por ello, se propondrá la ampliación de 4 nuevas viviendas para llegar a un total de **25 viviendas**, ajustándose los bloques Norte y Sur a la línea de servidumbre de 20,00 m. contados desde la LDPMT (a 14,00 m del murete de hormigón ejecutado, que delimita la zona de servidumbre de tránsito de 6,00 m).

En estos momentos, la promoción presenta un sótano común bajo rasante ejecutado con un total de 1.878 m², que pasarían a 2.207,00 m² una vez ejecutadas las 4 viviendas nuevas con sus respectivos garajes comunes. La urbanización interior común quedaría con 3.250 m².

Con la ampliación a 25 viviendas, y cerrando parte de la terraza de cubierta junto a la salida del casetón de la escalera al exterior, y según el cálculo de las superficies estimadas, realizada en la tabla 4, se obtendría una superficie construida sobre rasante final de 3.156,29 m² frente a las 3.277,20 m² de edificabilidad inicialmente proyectados y

lejos de los 3.278,30 m² del Estudio de Detalle inicial, no llegándose a agotar dicha edificabilidad.

		Sup. Constr. Iniciales	Sup. Constr. Finales	Nuevas	Casetones	
Bloques no edificados	Bloques Este	planta baja	441,08			
		planta 1ª	436,12			
		pl. Cubierta	29,60			
Bloques parcialmente edificados	Bloque Oeste	planta baja	492,59	492,59		
		planta 1ª	487,06	487,06		
		pl. Cubierta	33,73	111,49		77,76
	Bloque Norte	planta baja	329,36	329,36		
		planta 1ª	326,92	326,92		
		pl. Cubierta	22,20	74,04		51,84
	Bloque Sur	planta baja	329,36	329,36		
		planta 1ª	326,92	326,92		
		pl. Cubierta	22,20	74,04		51,84
Viviendas nuevas	Bloque Norte	planta baja		194,27	194,27	
		planta 1ª		177,73	177,73	
		pl. Cubierta		49,99	49,99	
	Bloque Sur	planta baja		87,60	87,60	
		pl. Cubierta		22,70	22,70	
Superficies construidas totales		3.277,20	3.156,29	604,51	181,44	
altura proyecto		2,90	2,90			
Volumenes proyectados		9.503,88	9.153,24	< 9.507,10 (E.D.)		

Tabla 4: Cuadro Superficies propuesta 25 viviendas.

Cómo podemos observar, el volumen propuesto, 9.153,24 m³, tampoco supera el volumen estimado en el Estudio de detalle, que era de 9.507,10 m³.

Unos esquemas generales de la propuesta, considerando los tres bloques iniciados, los 2 bloques que no están ejecutados y la línea correspondiente a la zona de servidumbre, son los siguientes:

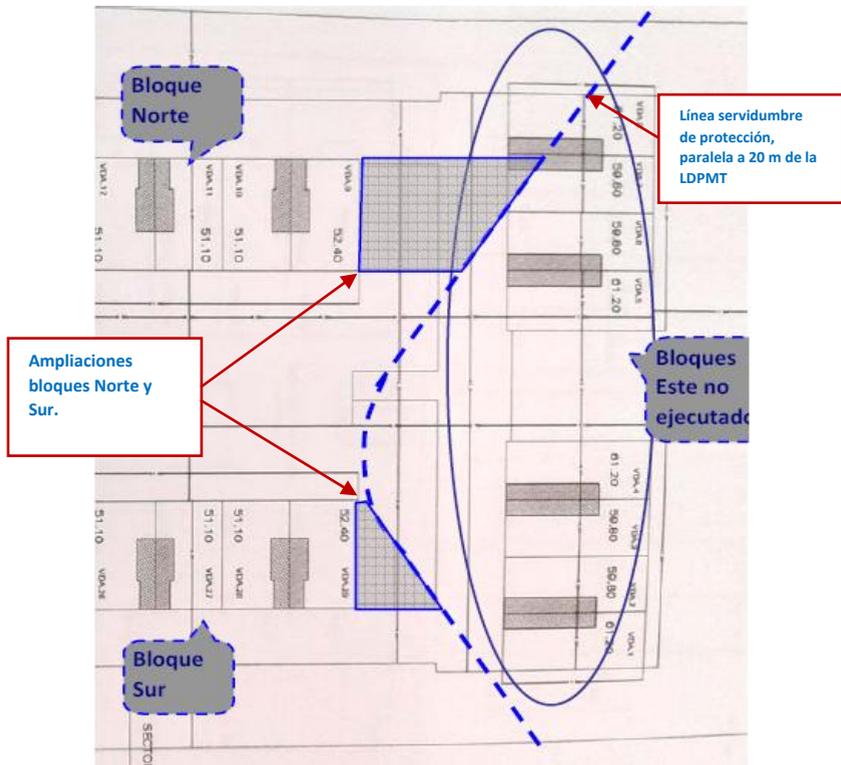


Fig. 27: Propuesta de ampliación bloques Norte y Sur

Las nuevas 4 viviendas se situarían de la siguiente forma, una vez realizada una nueva numeración de todas las viviendas del complejo:

- En el bloque Norte, 3 viviendas, con los números 22, 23 y 24.
- En el bloque Sur, 1 vivienda con el número 25.

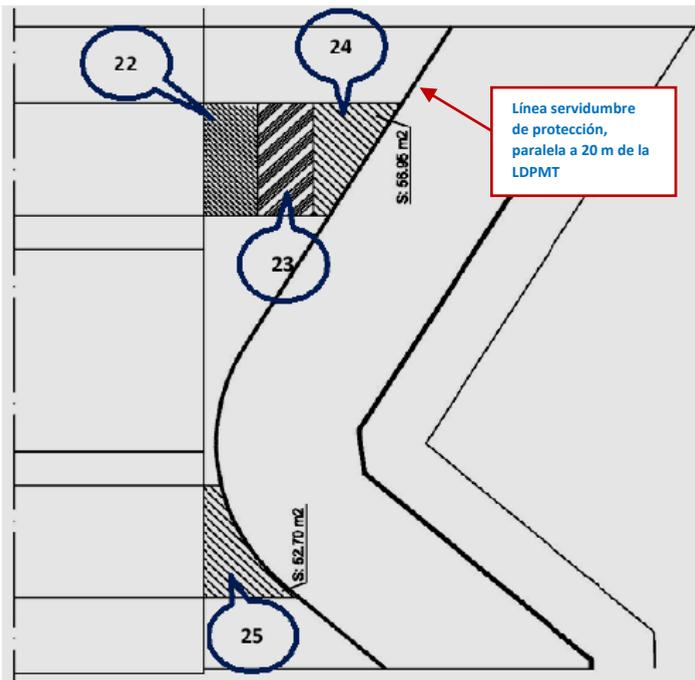


Fig. 28: Propuesta nuevas viviendas

Para una mejor comprensión de la propuesta, partimos del estado actual de la construcción, donde se pueden observar los 3 bloques con la construcción iniciada, y las referencias de las líneas de Dominio Público Marítimo-Terrestre y de servidumbre de protección.

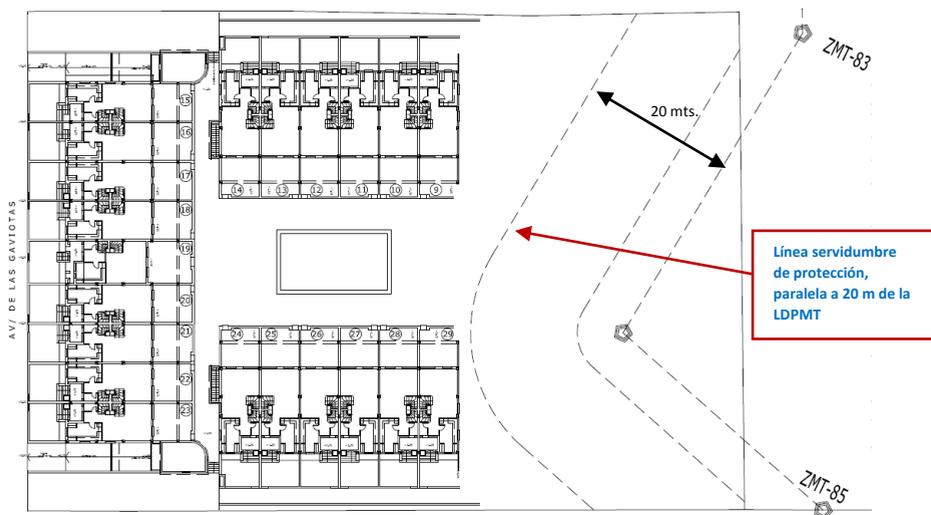


Fig. 29: Situación de los bloques existentes frente a la LDPM.T y la zona de servidumbre

A partir de esta situación, se presenta la propuesta, realizando una ampliación en las zonas norte y sur como se han indicado. La propuesta final quedaría conforme se puede observar en la imagen de la página siguiente (Fig. 30).

El bloque Norte crecería con dos viviendas convencionales tipo (viv. 22 y 23) más una vivienda que cuya configuración se diseña volcada al este, hacia el mar (viv. 24).

El bloque Sur crecería con sólo una vivienda, configurada también hacia el este, hacia el mar (viv. 25).

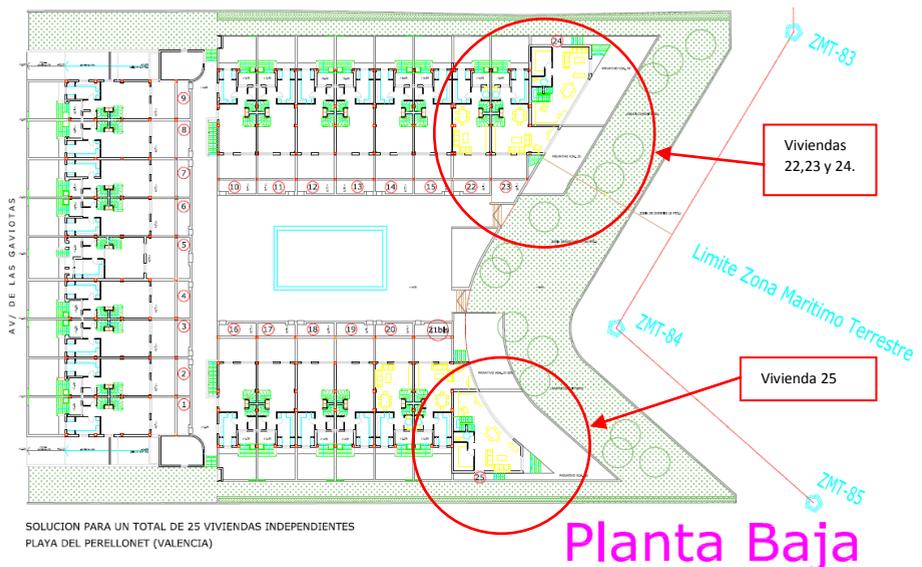


Fig. 30: Configuración definitiva con la ampliación de 4 viviendas

Para aprovechar la franja correspondiente a la servidumbre de protección de 14 m de ancho, una vez descontada la zona de 6 m de tránsito, se podría realizar una zona ajardinada común así como una zona ajardinada privativa para las viviendas de los testers, limitada

únicamente con barreras vegetales (tipo setos), ante la prohibición de realizar cualquier tipo de construcción o cimentación en esta zona.

Las competencias

A la hora de tramitar el nuevo expediente de aprobación de la modificación del Estudio de Detalle en vigor, hay que tener en cuenta, que debido al modelo de organización territorial, [19] constituye una realidad habitual en España que sobre un mismo espacio se ejerzan de modo concurrente competencias de titularidad de diferentes administraciones públicas. De hecho, la gestión del litoral es un ejemplo de ello.

Si bien es cierto, y tal y como hemos citado con anterioridad durante el desarrollo de la modificación de la LDPMT, que la titularidad del Dominio Público Marítimo-Terrestre corresponde al Estado (artículo 132 de la Constitución y el artículo 3 de la Ley de Costas), el hecho de que las Comunidades Autónomas (CCAA) ostenten competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio (que también incluyen la ordenación del litoral, tal y como refleja el Estatuto de Autonomía y la Ley Urbanística Valenciana, LUV), así como otras competencias de materias sectoriales que se desarrollan en el litoral (pesca, marisqueo, vertidos, puertos deportivos, etc..), ha dado como resultado que ambas Administraciones operen por derecho propio y legítimo en el ámbito del litoral.

A todo esto no hay que olvidar las competencias municipales que también se proyectan en el litoral, sobre todo, entre otras, las relativas a cuestiones urbanísticas en las zonas de influencia.

Ante este "potaje" de competencias, no hay que olvidar que la Ley de Costas y su Reglamento de desarrollo, regulan que en la franja de servidumbre de protección no pueden llevarse a cabo más usos y aprovechamientos que aquellos que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación, y que dichos usos y aprovechamientos deben de ser autorizados por la Comunidad Autónoma correspondiente, en este nuestro caso, la Comunidad Valenciana a través de la Generalitat.

Sin embargo, hay que recordar que los usos y aprovechamientos sobre el DPMT y la zona de tránsito de 6 m incluida en la franja de protección, la competencia recae en el Estado, gestionándose a través del MAGRAMA por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y más en concreto por la Demarcación de Costas sita en cada provincia.

Por todo ello, es por lo que probablemente, el Ayuntamiento de Valencia tenga que trasladar consulta, tanto a la Consellería competente en estos temas, como a la Demarcación de Costas de la provincia de Valencia, para aprobar la modificación del Estudio de Detalle debido a la modificación de la LDPMT.

3.2.- La Licencia de obras.

Una vez aprobado el nuevo Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de Valencia, habría que solicitar una modificación de la licencia de obras ya concedida. Para ello, es imprescindible ir al Departamento de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Valencia y hablar con el Jefe de la Sección.

Se trataría de estudiar conjuntamente el proceso específico que, en este caso en concreto, sería necesario llevar a cabo para preparar toda aquella documentación que se requiriera, encaminada a la solicitud de la modificación de la licencia de obras existente, que todavía no se ha dado por caducada.

Se deberá de preparar un proyecto básico modificado, que recoja las nuevas viviendas y la nueva situación urbanística, para la solicitud de la modificación de la licencia concedida.

Es imprescindible, en este proceso, ir conjuntamente de la mano del Ayuntamiento de Valencia, junto con sus técnicos, para tratar todos y cada uno de los detalles que se requieran por su parte, pues el proceso se puede antojar algo complicado. Complicado en el sentido de que hay parte de unos edificios ejecutados que se proyectaron y diseñaron con unas normativas que estaban vigentes en momento de la concesión de la licencia de obras, pero que en la época actual ya no lo están (aunque siguen estando amparadas por la vigente licencia de obras).

Por lo tanto, a la hora de presentar una modificación a la licencia, se podría requerir por parte de los técnicos del Ayuntamiento, la adaptación de todo el proyecto inicial a la nueva normativa. Es por ello que se deberá de tratar de defender, justificar, adecuar y compenetrar el anterior diseño con el nuevo, con toda la sensibilidad del mundo. Todo encaminado para que no se produzca un mayor coste, que redundará notablemente en la viabilidad económica del proyecto.

Recordemos que la licencia de obras vigente se concedió el 19 de septiembre de 2006 (expte. nº 1682/05-3) y que al proyecto aprobado no le era de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE). Sin

embargo, y como ya hemos comentado anteriormente, por el plazo transcurrido desde la paralización de las obras de construcción (año 2009), desde el Ayuntamiento de Valencia es probable que se exija la aplicación del CTE al nuevo proyecto, salvo evidentemente a lo ya ejecutado.

Decir que, aunque por parte del Ayuntamiento no se requiriera la aplicación del CTE, estimo que sería conveniente y recomendable hacerlo, para mejorar las características funcionales, acústicas, térmicas y de eficiencia energética de la nueva promoción. Por supuesto, que se deberá contemplar en la valoración del coste final de la construcción y tenerlo en cuenta en el estudio de la viabilidad económica del proyecto.

Por otro lado y al igual que en el proceso de aprobación de la modificación del Estudio de Detalle, el Departamento de Licencias Urbanísticas es probable que realice consulta a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (CITMA) a través del Departamento de obras particulares del Ayuntamiento de Valencia (responsable de la gestión y estudio de las obras de urbanización que tuvieran que llevarse a cabo), para saber que actuaciones se requieren en la zona de servidumbre de protección, de cuya gestión es competente dicha Consellería. Todas las actuaciones que se requieran ejecutar en dichas zonas y que serán solicitadas al promotor, se deberán de consensuar previamente con los técnicos autonómicos correspondientes y deberán de venir recogidas en el proyecto de urbanización específico que hay que realizar para esta unidad de actuación.

3.3.- Desarrollo documental.

En este apartado, citaremos todos aquellos documentos que son necesarios e imprescindibles para la legalización de la promoción, y poder ponerla a disposición comercial y venta, y a quién debemos acudir para su realización.

En el apartado 2.3.-*La Afectación. Estado actual del inmueble. Documentación* (pág. 35), ya hicimos mención de la documentación que se poseía.

Iniciaremos este camino, con la obtención de la autorización legal precisa para el reinicio de los trabajos de construcción del inmueble, como es la licencia de obras.

Para obtener dicho permiso, y tal y como hemos citado en el apartado anterior, 3.1.- *Legalidad urbanística. Instrumento de planeamiento*, es preciso solicitar previamente la modificación del Estudio de Detalle actual, para adecuar las alineaciones y los volúmenes a la realidad de la parcela y de nuestra propuesta, y conseguir la aprobación por parte del Ayuntamiento de Valencia.

Posteriormente y una vez aprobada la modificación del ED se deberá de tramitar la solicitud de la modificación de la vigente licencia de obras, tal y como ya hemos tratado. Para ello se necesita un proyecto básico modificado, que recoja todas aquellas alteraciones y cambios que bien por imposición, bien por diseño, tengamos que realizar en nuestro proyecto.

Pero ¿quién nos redacta los documentos indicados?. Bueno, pues nuestra siguiente actuación sería la contratación de aquellos técnicos

competentes para la realización tanto del Estudio de Detalle nuevo, como del proyecto básico (por ejemplo Arquitectos).

Hay que recordar, que junto con el proyecto básico se deba de presentar al Ayuntamiento el proyecto de urbanización de aquellas zonas públicas de la parcela, que se deberán de ceder al Ayuntamiento una vez finalizadas las obras de construcción (como por ejemplo las aceras), así como de aquellas posibles actuaciones que se requieran en la zona de servidumbre de tránsito (franja de 6,00 m), por parte de la Administración competente.

Por lo tanto, se deberá de incluir la redacción de este proyecto específico de urbanización en la contratación de los técnicos.

Una vez puestos con la contratación de estos técnicos, se cierra dicho proceso con la inclusión, si así se estima, de la redacción del proyecto de ejecución y de la Dirección de Obra (DO), y dentro de éstos, la redacción de aquellos proyectos específicos de instalaciones, tales como el eléctrico, el de agua potable y saneamiento, el de telecomunicaciones, e incluso los proyectos de actividad del garaje en su caso.

Cómo el edificio a terminar se trata de una promoción de viviendas, se tendrá que contratar así mismo a un técnico competente para la Dirección de Ejecución de la Obra (DEO), o sea un Aparejador o Arquitecto Técnico o un Ingeniero de la Edificación.

Con todo esto, se podría reiniciar legalmente el proceso constructivo, una vez cerrada la contratación de una empresa constructora que ejecutara materialmente lo proyectado.

La póliza del Seguro Decenal de Daños (SDD)

El SDD es un documento importante, por la exigencia de su obligado cumplimiento por LOE, tal y como ya indicamos en el punto 2.4.- *La afección. Estado actual del inmueble. Documentación* (pág. 48). Por lo tanto, y a ser posible antes de reiniciar con los trabajos de construcción, sería aconsejable e imprescindible tener contratada la póliza de SDD.

¿Qué es lo que habitualmente nos solicita una compañía de seguros para presupuestarnos?. Pues nos puede solicitar

- La valoración provisional del coste de la construcción (tabla 6).
- El estudio geotécnico.
- El informe *DO.- Definición de Riesgos* realizado por el OCT.

La valoración provisional de la construcción, se realiza con los datos iniciales estimados de honorarios (en el caso de que no se tengan los costes definitivos), y por ejemplo con los importes de los capítulos del proyecto de ejecución correspondientes (tabla 5).

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

01#	ACTUACIONES PREVIAS	870,10
02#	MOVIMIENTO DE TIERRAS	47.410,98
03#	CIMENTACION	242.233,78
04#	POCERIA Y SANEAMIENTO	30.026,33
05#	ESTRUCTURAS Y HORMIGONES	370.067,64
06#	ALBAÑILERIA	256.896,11
07#	CUBIERTAS	49.009,72
08#	SOLADOS Y PAVIMENTOS	137.850,14
09#	REVESTIMIENTOS CONTINUOS	142.558,56
10#	CHAPADOS Y ALICATADOS	26.811,02
11#	FALSOS TECHOS Y ESCAYOLAS	20.181,23
12#	CARPINTERIA INTERIOR	37.308,10
13#	CARPINTERIA EXTERIOR	38.275,62
14#	CARP. METALICA Y CERRAJERIA	62.043,01
15#	AISLANTES E IMPERMEABILIZANTES	66.411,41
16#	INSTALACION DE FONTANERIA	51.285,91
17#	APARATOS SANITARIOS	83.548,32
18#	INSTALACION ELECTRICA	75.426,96
19#	INSTALACIONES ESPECIALES	163.357,01
20#	VIDRERIA	24.837,81
21#	PINTURAS	48.503,82
22#	VARIOS	2.774,63
23#	CONTROL Y SEGURIDAD	71.487,70
TOTAL EJECUCION MATERIAL		2085680,00
TOTAL		2085680,00

Son DOS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Euros.

Tabla 5: Resumen del presupuesto. Proyecto Ejecución año 2006

En nuestro caso se ha realizado esta valoración. En el artículo 19.5.c) de la LOE, se indica el importe mínimo del capital a asegurar.

DECLARACIÓN DEL VALOR TOTAL PROVISIONAL DE LA EDIFICACION

TOMADOR: Propietario Actual

OBRA: El Perellonet

El Tomador del Seguro declara, que el "Importe
Total Provisional de la Construcción" es de..... 3.032.747,20.- €.

Desglosado de la siguiente manera:

1. Total Ejecución Material (NOTA) del cual corresponde a.:	2.065.680,00.- €.
1.1.- Unidad de Estanqueidad de Cubiertas.....	49.607,72.- €.
(coste desde el último forjado plano, inclusive)	
1.2. Unidad de Estanqueidad de Fachadas.....	233.671,49.- €.)
(coste de la totalidad del cerramiento, incluso carpintería exterior)	
2. Beneficio Industrial (7 %).....	144.597,60.- €.
3. Gastos Generales (14 %).....	289.195,20.- €.
4. I.V.A (10 %).....	249.947,28.- €.
SUBTOTAL (I).....	2.749.420,08.- €.
5. Honorarios de Proyecto.....	66.101,76.- €.
6. Honorarios de Dirección Facultativa.....	61.970,40.- €.
7. Otros Honorarios.....	25.651,67.- €.
(Ingeniería, Geotécnico, Seguridad e Higiene, etc.)	
8. Honorarios Organismo de Control.....	5.000,00.- €.
9. I.V.A (21%).....	33.332,00.- €.
10. Tasas y Licencias.....	91.271,29.- €.
SUBTOTAL (II).....	283.327,12.- €.
IMPORTE TOTAL PROVISIONAL DE LA CONSTRUCCION (I + II).....	3.032.747,20.- €.

NOTA: Imprescindible remitir el desglose por partidas del "Total Ejecución Material" (Punto I).
Los puntos 1.1 y 1.2 solo en caso de contratar cobertura de estanqueidades.

Tabla 6: Declaración valor total provisional de la edificación

El informe *D0.- Definición de Riesgos*, lo realiza el OCT. Por lo tanto y evidentemente, la contratación del seguro SDD va intrínsecamente ligada con la contratación y actuación del Organismo de Control Técnico (OCT), tal y como ya vimos en el punto 2.4.- *La afección. Estado actual del inmueble. Documentación* (pág. 50).

Los documentos que se requieren por parte del OCT para la realización de este informe, son:

- El proyecto de ejecución.
- El estudio geotécnico.

La compañía de seguros, en nuestro caso al estar la obra parada desde hace ya algún tiempo, nos solicitará además el informe D7 por paralización y reanudación de la obra.

Una vez se hayan terminado las obras, y para que la compañía emita la póliza definitiva, se solicita la siguiente documentación:

- Informe D6 final de obras. Informe realizado por el OCT.
- Certificado Final de Obra de la Dirección Facultativa.
- Acta de recepción de la obra, entre el constructor y el promotor.
- La valoración definitiva del coste de la construcción (misma valoración que la de la tabla 4, pero con datos finales).

La póliza de SDD contratada junto con el justificante de pago de la misma, se adjuntarán a la escritura notarial del Acta Final de la Obra, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad [20], dando por terminada la obra.

El Libro del Edificio

Por otro lado, y al igual que el SDD, el Libro del Edificio es un documento que se requiere presentar en la escritura del Acta Notarial de Final de Obra [21], aunque no sea preciso incorporarlo a la misma, sino dejando en depósito ante el notario un ejemplar del mismo, acompañado de la certificación del Arquitecto Director de la Obra de que éste es el Libro del Edificio y que ha sido entregado al promotor.

Es por tanto un documento que, habitualmente, debe de realizar el Arquitecto DO. Por este motivo se deberá de incluir en la contratación de estos técnicos.

Hay que decir que, según el artículo 7.- *Documentación de la obra ejecutada*, de la LOE, este documento recoge el proyecto realmente ejecutado, con las modificaciones realizadas durante la obra. Además se adjuntará al menos el acta de recepción, el certificado final de obra, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como aquella documentación relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

El libro del edificio será entregado a los propietarios y usuarios finales del edificio, que tienen la responsabilidad y la obligación de realizar un buen uso, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada, seguros y garantías así como la utilización adecuada del edificio, según se indica en el artículo 16.- *Los propietarios y los usuarios*, de la LOE.

El Organismo de Control Técnico

Como ya hemos citado anteriormente, a la entrada en vigor de la LOE el OCT es requerido, por imposición del mercado asegurador, para realizar un control técnico externo de los riesgos a ser asegurados, todo ello encaminado para que las compañías de seguros emitan el Seguro Decenal (según las garantías indicadas en la LOE).

Para el caso que nos ocupa, se ha localizado a la empresa que absorbió al Organismo de Control Técnico contratado inicialmente por el promotor primitivo. Esta empresa, este nuevo OCT, posee los siguientes informes exigidos por las compañías de seguros para la evaluación de los riesgos:

- D0: Definición de riesgo. Análisis de riesgos técnicos.
- D.01: Revisión de Proyecto de Estabilidad.
- D1.1: Unidades de obras especiales. Cimentación.

Estos informes están redactados por la empresa original y a nombre del anterior promotor, por lo que se deberá de realizar un informe D7 de incidencias que recoja la paralización de la obra, los resultados existentes realizados por el anterior OCT (reflejados en los informes anteriormente citados), y el cambio de OCT y del nuevo titular.

Así mismo se deberá de diseñar un nuevo plan de actuación y control, conjuntamente con la Dirección Facultativa, pues se deberá de tener en cuenta la ampliación a ejecutar correspondiente a las nuevas 4 viviendas y que conlleva la realización de su cimentación, sus muros de contención y su estructura.

A continuación, observamos el resumen de la hoja de conclusiones del informe DO.- *Definición de riesgo*, con el análisis de los riesgos técnicos y con los informes necesarios a realizar por el OCT para la evaluación de los mismos.



Referencia del Expediente: V070025 D6 - Título V - Cont. 14

CONCLUSIONES

Documento base: D0 conteniendo 15 páginas y 1 anexos
 Informes necesarios para la evaluación de los riesgos:

	FECHA PROBABLE DE ENVÍO
<input checked="" type="checkbox"/> D01 Revisión de Proyecto de Estabilidad (Obligatorio)	Junio 2007
<input type="checkbox"/> D02 Revisión de Proyecto de Estandueidad	
<input type="checkbox"/> D03 Revisión de Proyecto de Obra Secundaria	
<input type="checkbox"/> D04 Revisión de Proyecto de Instalaciones (si contratada garantía adicional)	
D1.x Unidades de Obras Especiales (Ver en qué casos)	
<input checked="" type="checkbox"/> x = 1 - Cimentación	Mayo 2007
<input type="checkbox"/> x = 2 - Estructuras	
<input type="checkbox"/> x = 3 - Fachadas / Cubiertas	
<input type="checkbox"/> D2 Materiales y/o sistemas NO tradicionales / NO normalizados	
<input type="checkbox"/> D3 Final de Estandueidad	
<input type="checkbox"/> D3BIS Final de Estandueidad, a la conclusión del periodo de observación (si contratada garantía adicional)	
<input type="checkbox"/> D4 Preexistentes	
D5.x Informes de ejecución	
<input checked="" type="checkbox"/> x = 1 - Cimentación (Obligatorio)	Octubre 2007
<input checked="" type="checkbox"/> x = 2 - Estructuras (Obligatorio)	Marzo 2008
<input checked="" type="checkbox"/> x = 3 - Fachadas y Cubiertas (Obligatorio)	Septiembre 2008
<input type="checkbox"/> x = 4 - Obra Secundaria	
<input type="checkbox"/> x = 5 - Instalaciones	
<input checked="" type="checkbox"/> D6 Final de Obras / Anexo D6 (Obligatorios)	Marzo 2008
<input type="checkbox"/> D7 Obra empezada - Incidencias	
<input type="checkbox"/> D8 Final de Obra Secundaria e Instalaciones	
<input type="checkbox"/> D8 Bis Final de Obra Secundaria e Instalaciones a la conclusión del periodo de observación	
<input type="checkbox"/> D9.x Reparación por siniestros	
<input type="checkbox"/> D10.x Otros	

1.- CONCLUSIONES TÉCNICAS DEL RIESGO:

Opinión previa general, documentación pendiente de revisar y puntos particulares sobre los cuales será intensificado el control (materiales y/o sistemas especiales, etc.)
 Respecto a:

- Adecuación de la cimentación a la geología-topografía: SI NO
Opinión previa condicionada a las comprobaciones "in situ" y comprobaciones de cálculo de la Cimentación.
- Existencia de materiales / sistemas NO tradicionales: SI NO

Si SI, especificar:

- Concepción general de la edificación (edificio + urbanización adscrita):
OPINIÓN PREVIA GENERAL: FAVORABLE A NIVEL DE PROYECTO.
Documentación pendiente de revisar: Plano de viguetas y Ficha de Autorización de uso

Puntos donde será intensificado el control: LOS MARCADOS COMO RIESGOS AGRAVANTES EN EL TÍTULO IV.

14/15

Fig. 32: Conclusiones Informe DO. Definición de Riesgos, Marzo/2007.



Referencia del Expediente: VD70025

DO - Título V - Cont. 15

2.- ENUMERACIÓN DE RESERVAS TÉCNICAS EMITIDAS		
UNIDAD / ZONA	DOCUMENTO	Nº ACTA DE EMISION
NO SE HAN EMITIDO		

¿Está prevista la intervención de los servicios especializados de la Organización de Control? SI NO
 si SI, sobre qué parte:

Número mínimo de inspecciones a la obra previsto durante el desarrollo de los trabajos: inspecciones (E + Ix)
 de las cuales, para la cimentación y la estructura: inspecciones (a)

PLAN DE INSPECCIONES A OBRA					
MISIÓN	CONCEPTO	Nº INSPECCIONES	MISIÓN	CONCEPTO	Nº INSPECCIONES
E	(a) Revisión Geotécnicas	1	I ₁	Estanqueidad de cubiertas	
	Cimentaciones	4			
	Estructuras	12	I ₂	Estanqueidad de Fachadas	
	Cerramientos de Fachada	2			
	Cerramientos de Cubierta	1	I ₃	Estanqueidad - Otras	
	Otras	1			
TOTAL (E)		21	TOTAL (I₁ + I₂ + I₃)		

Hecho en Valencia a 27 de Marzo de 2007

EL TÉCNICO RESPONSABLE DEL CONTROL

PROYECTO
 D. HANS WAUTERS
 TITULACIÓN: ARQUITECTO TÉCNICO

EJECUCIÓN
 D. HANS WAUTERS
 TITULACIÓN: ARQUITECTO TÉCNICO

EL RESPONSABLE DE LA DELEGACIÓN LOCAL O EL DIRECTOR

Dña. BEATRIZ ARAGONÉS BLASCO
 TITULACIÓN: ARQUITECTO TÉCNICO

Fig. 33: Conclusiones Informe DO. Definición de Riesgos, Marzo/2007.

Notaría. Escritura de Declaración de Obra Nueva

Referente a las escrituras de declaración de obra nueva y a la constitución del régimen en propiedad horizontal (DON y DH) no están localizadas, pero es seguro que la DON está realizada, pues es uno de los requisitos que las entidades bancarias piden a la hora de conceder la financiación hipotecaria para la construcción del inmueble.

En nuestro caso, en dichas escrituras, se tendrán que realizar todas aquellas rectificaciones y modificaciones necesarias debido, tanto a la modificación de la LDPMT, que produjo la pérdida de las viviendas que se vieron afectadas por ello, como las nuevas viviendas propuestas. No es necesario realizar estos cambios en este momento, a no ser que se necesite obtener una hipoteca para financiar la terminación de la promoción.

Al final de la obra, se tendrá que realizar la escritura Notarial de Final de la Obra, para dar por finalizado el edificio e inscribirlo en el Registro de la Propiedad

Certificado de Eficiencia Energética (CEE)

El Certificado de Eficiencia Energética (CEE) es un certificado que, suscrito por un técnico competente y reconocido por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, da información objetiva exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y valores de referencia como los requisitos mínimos de eficiencia energética, establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE). Su validez máxima es de 10 años.

Según el artículo *Único, apartado 2*, del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril [22], por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE Núm. 89 de 13 de abril de 2013), cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos el CEE o una copia de éste se deberá mostrar o entregar al comprador o arrendatario.

En el artículo 7.- *Certificación de la eficiencia energética de un edificio de nueva construcción*, del procedimiento básico aprobado en dicho Real Decreto, se indica que la certificación constará de 2 fases: la certificación energética del proyecto y la del edificio terminado. Esta última fase es la que certifica la eficiencia real del edificio y debe de alcanzar la calificación indicada en el certificado energético del proyecto. En el caso de que no se alcanzara dicha calificación, se modificaría el certificado inicial del proyecto según proceda.

Además, en las escrituras de declaración de obra nuevo (DON) los Notarios deberán de exigir el CEE para su incorporación a la matriz, tal y como se establece en el artículo 20.1.b).- *Declaración de obra nueva*, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, que se deberá de incluir en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio.

Un ejemplo de la etiqueta energética la podemos ver en la página siguiente.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO ETIQUETA

DATOS DEL EDIFICIO

Normativa vigente construcción / rehabilitación <input style="width: 90%;" type="text"/>	Tipo de edificio <input style="width: 90%;" type="text"/> Dirección <input style="width: 90%;" type="text"/> Municipio <input style="width: 90%;" type="text"/> C.P. <input style="width: 90%;" type="text"/> C. Autónoma <input style="width: 90%;" type="text"/>
Referencia/s catastral/es <input style="width: 90%;" type="text"/>	

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	Consumo de energía kWh / m ² año	Emisiones kg CO ₂ / m ² año
A más eficiente		
B		
C		
D		
E		
F		
G menos eficiente		

REGISTRO

<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>
--	--

Válido hasta dd/mm/aaaa

ESPAÑA
Directiva 2010 / 31 / UE

Fig. 34: Etiqueta energética. RD 235/2013

Acometidas de servicios

Como ya comentamos en un apartado anterior, no hay ejecutada ninguna de las acometidas para la dotación de servicios a la promoción.

Para el suministro eléctrico, se debe de realizar solicitud de suministro a Iberdrola, para que nos informen desde qué punto nos van a suministrar servicio eléctrico, así como si nos van a solicitar la instalación de un Centro de Transformación (CT). En nuestro caso, para ello, se ha realizado una breve estimación de la potencia prevista necesaria para la promoción, que junto con unos planos de la promoción, son requeridos por la compañía para abrir un expediente.

Previsión de potencia para una promoción de 25 viviendas.

Según REBT IBT-10, aplicar coeficiente de simultaneidad en la potencia para viviendas.

$$\text{Coef. } (n > 21) = 15,3 + (n - 21) \times 0,5 = 17,3.$$

CALCULO DE POTENCIA		
1.- Viviendas	$17,3 \times 9,2 \text{ Kw} =$	159,16 Kw.
2.- Garaje	$1.128 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ Kw/m}^2 =$ min. 10 Kw/m ² para ventilación natural. min. 20 Kw/m ² para ventilación forzada.	56,4 Kw.
3.- Otros servicios:	35,00 Kw	35 Kw.
	Total potencia prevista	<u>250,56 Kw.</u>

Una vez realizada la petición de suministro eléctrico, la compañía nos enviará un informe llamado *carta de condiciones técnico-económicas*, en el cual nos informa al detalle de todo lo referente a la acometida eléctrica necesaria para dotar a la promoción de suministro eléctrico y las necesidades que ésta requiere para ello.

Nuestra promoción tiene el espacio previsto para la ejecución de un CT, sin embargo al estar tanto tiempo parada la obra, la compañía cerró el expediente y no se dispone en estos momentos de la confirmación por parte de Iberdrola de la necesidad de dicho CT, del VºBº de la reserva de espacio realizada para el mismo, así como de los desarrollos de las acometidas eléctricas correspondientes, tanto en media como en baja tensión (LSMT y LSBT).

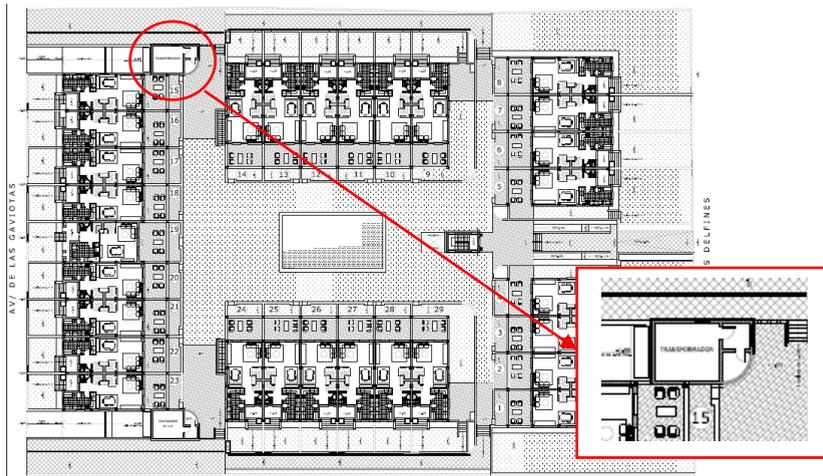


Fig. 35: Reserva de espacio para CT. Proy. Ejecución 2006.

Para la ejecución de la acometida eléctrica se estará a lo que disponga la compañía eléctrica [23], desarrollando aquellos proyectos y documentación técnica que se precise para describir y calcular dicha instalación.

Respecto a la acometida del agua, se debería de solicitar así mismo, suministro definitivo a la compañía correspondiente [24] (en este caso EMIVASA). Inicialmente para solicitar el provisional de agua (para la realización de la obra) como el suministro definitivo. También se estará a lo que disponga la compañía de agua.

Tres cuartos de los mismo ocurre respecto a la acometida de telecomunicaciones. Puestos en contacto con Telefónica, nos indican que no existe ningún condicionante previo para dotar de esta instalación al edificio. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Hay que recordar que todas estas actuaciones deberán de venir aclaradas y reflejadas en el correspondiente proyecto de urbanización que deberá de revisar e informar el Departamento de Obras Particulares del Ayuntamiento de Valencia.

Una vez ejecutadas las acometidas para la dotación de servicios a la promoción, se deberá de gestionar la consecución de las cartas de cada compañía de suministro, certificando que se está en condiciones de contratar los suministros comunes y particulares, para solicitar la Licencia de Primera Ocupación.

Otros documentos

Importante tener en cuenta la realización de las preceptivas cesiones a Iberdrola, en el caso de tener que realizar un centro de transformación, así como las líneas de media y de baja tensión (CT y LSMT y LSBT).

Una vez terminada la ejecución de la obra, se requerirá a la Dirección Facultativa (DF) el Certificado Final de la Obra (CFO) así como todos aquellos certificados requeridos por el Ayuntamiento de Valencia, para la posterior consecución de la Licencia de Primera Ocupación (LPO).

Así mismo se procederá a realizar el Acta de Recepción de la obra, entre el constructor y el promotor de la misma, según se indica en el artículo 6.- *Recepción de la obra*, de la LOE. Indicar que el cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciarán a partir de la fecha en la que se suscriba el acta de recepción (o cuando se entienda ésta tácitamente producida según se indica en dicho artículo).

Realizada la solicitud de LPO al Ayuntamiento, éste realizará todas aquellas inspecciones necesarias para la verificación y comprobación de que lo que se ha realizado es acorde al proyecto con el que se obtuvo la licencia de obra concedida, incluyendo la recepción, en su caso, de la urbanización pública realizada y que se debe de ceder.

Una vez obtenida la LPO, y legalizada la promoción como edificio terminado en la Notaría, se puede proceder a la transmisión de todas y cada una de las fincas registrales en las que se ha dividido éste, a sus compradores y futuros propietarios.

3.4.- Estimación económica y planificación temporal.

Todos los trámites y toda la documentación que hemos estado citando no son más que la recogida de información y de datos, para poder decidir qué hacer. Pero con sólo esto no basta; una vez estudiado el estado tanto urbanístico, como documental y físico del inmueble, se ha de realizar una estimación económica, lo más real y próxima posible, de todos los costes necesarios para cada uno de los conceptos estudiados.

Así mismo es conveniente realizar una programación temporal, para saber cuáles son los pasos a seguir, la duración de cada uno de ellos y ver en cada momento en qué lugar del proceso nos encontramos.

A continuación reflejamos el cálculo realizado de los costes que supondría la puesta en marcha de la promoción, así como una planificación temporal de los plazos aproximados a tener en cuenta.

Estimación económica

La estimación de los costes que a continuación indicamos, se ha de considerar como la valoración del coste de ejecución pendiente. Esta valoración se deberá de tener en cuenta en el plan de viabilidad económica del proyecto, junto con el resto de gastos que implica la promoción de un edificio de viviendas, tales como: los gastos de tasas e impuestos, los gastos de comercialización (Publicidad, comisiones, piso piloto) los gastos financieros (por la financiación obtenida), los gastos de repercusión urbanística (en su caso), gastos administrativos (notaría, escrituras, registros...), gastos estructurales (generales y de personal propio), las comisiones por la comercialización, etc, etc.

Evidentemente, se deberá de haber tenido en cuenta y realizado un estudio de mercado, para poder valorar los posibles ingresos por ventas, de las viviendas resultantes.

Para ello, además, se debe de realizar una tasación del inmueble. Tasación con dos finalidades; la de obtener un valor de mercado y la de solicitar una posible financiación (en el caso de que el interesado en terminar la promoción sea completamente externo a la propiedad del inmueble si éste es de una entidad financiera).

Como ejemplo se deja reflejo del certificado de tasación del inmueble.


 PAG. 1/5

Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A. inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4495 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

ESTHER RODRIGUEZ PICAZO, ARQUITECTO TECNICO en calidad de Tasador de Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A., ha realizado con fecha 04-06-2012 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 30 de Mayo de 2012 por ESTHER RODRIGUEZ PICAZO y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Situación del inmueble: Calle GAVIOTAS, AVENIDA (PERELLONET), Nº 175 de Valencia 46012

Estado Del Inmueble: En Construcción

Situación de ocupación: Sin ocupante

Entidad financiera:

Solicitante: ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.L.

NIF/CIF: B85003076

Domicilio solicitante: Pol/RECOLETOS,NR 12 - 28001 - Madrid

Datos registrales: Registro de la Propiedad de VALENCIA

Tasador Registrado: Se desconoce. No se aporta documentación registral.

Título:

Referencia Catastral General: 4230104YJ3542G00012L

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN: REFERENCIA CATASTRAL

Grupo General: 4230104YJ3542G00012L

La finalidad de la tasación es Valor de Mercado.

El presente informe cumple plenamente todos los requisitos de la Orden ECI/605/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por la IFA/301/2007 de 4 de octubre, y IFA/96/2008, de 26 de febrero.

CERTIFICADO

Este certificado consta de 9 paginas y es válido en de solo meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 4 de Diciembre de 2012

El presente informe de tasación figura en los archivos electrónicos con el nº: **28G016796-12-02**

Econ. Mig. Mercantil de Madrid, Tomo 7795, Libro 6, Folio 92, Sección 8, Hoja M-121945, Inscripción 1ª - C.I.F. A. 80884712

Fig. 36: Certificado de tasación. Gestval-2012.

El cuadro resumen siguiente recoge las valoraciones realizadas para la terminación de la obra:

		ANTERIOR	PENDIENTE	TOTAL	OBSERVACIONES
GASTOS		€ (EUR)	€ (EUR)	€ (EUR)	
ESTUDIOS TÉCNICOS			4.500,00	4.500,00	
1.01	TOPOGRAFIA		2.000,00	2.000,00	
1.02	GEOTECNIA		2.500,00	2.500,00	
HONORARIOS TÉCNICOS			134.833,17	134.833,17	
2.01	PROYECTO BASICO		22.300,00	22.300,00	Incluye estudio de detalle (5.00€) y proyecto básico modificado (17.300€). Según posible oferta Arquitecto inicial.
2.02	PROYECTO DE EJECUCION (MODIFICADO)		23.100,00	23.100,00	Incluye proyecto de ejecución modificado. Según estimación posible oferta del Arquitecto inicial.
2.03	PROYECTO A ACTIVIDAD GARAJES		3.000,00	3.000,00	Estimaciones proyecto, Dirección y F.Obra.
2.04	PROYECTO TELECOMUNICACIONES		3.000,00	3.000,00	Estimaciones proyecto, Dirección y F.Obra.
2.05	PROYECTO PERSONA				
2.06	ARQUITECTO D.O		15.500,00	15.500,00	Según oferta
2.07	APAREJADOR D.E.O		36.481,50	36.481,50	según estimación ratios
2.08	SEGURIDAD Y SALUD		13.511,67	13.511,67	según estimación ratios
2.09	LIBRO DEL EDIFICIO		3.800,00	3.800,00	Según oferta arquitecto
2.10	O.C.T		5.000,00	5.000,00	Estimación intermedia
2.11	PROYECTOS y LEGALIZACION		9.140,00	9.140,00	Estimaciones (ver cuadro anexo 1)
LICENCIAS			120.253,22	120.253,22	
3.01	LICENCIA OBRA (tasa)				
3.02	LICENCIA OBRA (lcio)		91.271,29	91.271,29	4% PEM pendiente, (obtenido del PEC/1.22)
3.03	LICENCIA 1ºOCUP.		2.252,58	2.252,58	sup construida final X 0,42.
3.04	APERTURA, GARAJE		2.000,00	2.000,00	
3.05	APERTURA, ACTIVIDAD				
3.06	LICENCIA MENOR REPARACIONES				
3.07	SEGURO DECENAL		24.729,35	24.729,35	Estimación pesimista, sin recuperación de la póliza inicial
CONSTRUCCION		760.689,65	3.017.984,71	3.778.674,36	
4.01	CONSTRUCCION EDIFICACION PEC	760.689,65	2.702.333,45	3.463.023,10	Desglose por preciarlo en Anexo 1
4.02	CONSTRUCCION URBANIZACION PEC		12.675,00	12.675,00	previsión modulada de: Acondicionamiento acceso rodado, previsión canalizaciones telefónicas y reparaciones varias en pavimentos existentes
4.03	ANEXO OPCIONAL A AMPLIACIÓN CASIONES		68.765,76	68.765,76	Coste opcional no multado en coste PEC. Ver estimación de módulo en anexo 1.
4.04	ANEXO OPCIONAL A IRE ACONDICIONADO		115.910,50	115.910,50	Opción climatización por splits en estancias principales (ver desglose anexo 1)
4.05	ANEXO O REGULO INSTALACIONES		60.000,00	60.000,00	No se considera
4.06	COSTES CT		40.000,00	40.000,00	Estimación
4.07	ACOMETIDA LUZ (LSMT)		3.200,00	3.200,00	previsión 250ml LSMT desde trafó calle Delfines
4.08	ACOMETIDA LUZ (LSBT)		6.600,00	6.600,00	Previsión 20 ml L.S.Baja Tensión hasta CGP vallado vivienda 10.
4.09	ACOMETIDA SANEAMIENTO		5.000,00	5.000,00	
4.10	ACOMETIDA DEL AGUA				
4.11	ADAPTACION ASCENSORES A				No procede.
4.12	BOLETINES INSTALACIONES A GLIA				Incluido en costes PEC
4.13	BOLETINES INSTALACIONES LUZ				Incluido en costes PEC
4.14	BOLETINES INSTALACIONES GAS				Incluido en costes PEC
4.15	PRUEBAS INSTALACIONES MINIMAS				Incluido en costes PEC
4.16	PRUEBAS INSTALACIONES TOTAL				Incluido en costes PEC
4.17	ACTUACIONES/REPARACIONES URGENTES		3.500,00	3.500,00	Desglose en Anexo 1
OTROS COSTES			4.000,00	4.000,00	
5.01	PUESTA A DISPOSICION COMERCIAL				
5.02	DEUDAS CON CONSTRUCTORAS,				No se conocen
5.03	DEUDAS CON AYTO (IBI)				No se conocen
5.04	CATASTRO				No se conocen
5.05	OTROS		4.000,00	4.000,00	Estimación Tasa nueva delimitación tras topográfico y nueva comprobación en el momento del replanteo de la cimentación adoptada, por parte de la Demarcación de Costas (ministerio).
OTROS GASTOS			229.709,98		
6.01	7% DE VARIOS		229.709,98		
TOTAL GASTOS		760.689,65	3.511.281,08	4.042.260,75	

Tabla 7: Cuadro resumen de costes.

La valoración de la ejecución de la obra se ha realizado mediante unos ratios estimados para construcciones (m2 construidos) sobre rasante, bajo rasante y para urbanización. Se hace una primera estimación para las 21 viviendas iniciadas en su ejecución, y una segunda estimación para las 4 viviendas nuevas propuestas.

1.- Estimación de coste de ejecución de la promoción inicial de 21 viviendas por ratios y estimación desglose por capítulos de % de obra ejecutada y pendiente.

	M2 CONSTRUIDOS	RATIO (ANIDA)		IMPORTE
APARCAMIENTO BAJO RASANTE	1.878,00	481	€/m2	903.318 €
EDIFICACION SOBRE RASANTE	2.370,34	805	€/m2	1.908.124 €
URBANIZACION INTERIOR	3.250,00	65	€/m2	211.250 €
COSTE TOTAL PROMOCIÓN COMPLETA NUEVA =				3.022.691,70 €

1	COSTE DE OBRA 21 viviendas	COSTE TOTAL NUEVA	%	EJECUTADO		PENDIENTE
1	MOVIMIENTO Y TRANSPORTE DE TIERRAS	11.788,50 €	0,39%	80%	9.430,80 €	2.357,70 €
2	CIMENTACIÓN	113.350,94 €	3,75%	100%	113.350,94 €	- €
3	ESTRUCTURAS	484.057,17 €	16,01%	99%	479.216,60 €	4.840,57 €
4	SOLERAS	75.567,29 €	2,50%	20%	15.113,46 €	60.453,83 €
5	ALBAÑILERÍA	468.517,21 €	15,50%	25%	117.129,30 €	351.387,91 €
6	CUBIERTAS	105.794,21 €	3,50%	-	- €	105.794,21 €
7	PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	565.243,35 €	18,70%	-	- €	565.243,35 €
8	CARPINTERÍA EXTERIOR	119.396,32 €	3,95%	-	- €	119.396,32 €
9	CARPINTERÍA INTERIOR	110.328,25 €	3,65%	-	- €	110.328,25 €
10	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	156.575,43 €	5,18%	-	- €	156.575,43 €
11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	166.248,04 €	5,50%	-	- €	166.248,04 €
12	MOBILIARIO RESIDENCIAL	86.146,71 €	2,85%	-	- €	86.146,71 €
13	INSTALACIONES DE PROTECCIÓN	22.972,46 €	0,76%	-	- €	22.972,46 €
14	URBANIZACIÓN	211.250,00 €	14,31%	-	- €	211.250,00 €
15	VARIOS	15.113,46 €	0,50%	-	- €	15.113,46 €
16	CONTROL DE CALIDAD	30.226,92 €	1,00%	25%	7.556,73 €	22.670,19 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	75.567,29 €	2,50%	25%	18.891,82 €	56.675,47 €
	TOTAL	3.022.691,70 €	101%		760.689,65 €	2.057.453,90 €

Tabla 8: Estimación de coste de la obra existente.

2.- Estimación de coste de ejecución de las 4 nuevas viviendas propuestas, a construir desde cero, por ratios y estimación desglose por capítulos de % de obra ejecutada y pendiente (en este caso al partir de cero, los porcentajes de obra ejecutada son 0,00).

	M2 CONSTRUIDOS	RATIO (ANIDA)		IMPORTE
APARCAMIENTO BAJO RASANTE	329,00	481	€/m2	158.249 €
EDIFICACION SOBRE RASANTE	604,51	805	€/m2	486.631 €
URBANIZACION INTERIOR	-		€/m2	- €
COSTE TOTAL PROMOCIÓN COMPLETA NUEVA =				644.879,55 €

1	COSTE DE OBRA 4 viviendas	COSTE TOTAL NUEVA	%	EJECUTADO	PENDIENTE
1	MOVIMIENTO Y TRANSPORTE DE TIERRAS	6.448,80 €	1,00%	- €	6.448,80 €
2	CIMENTACIÓN	39.402,14 €	6,11%	- €	39.402,14 €
3	ESTRUCTURAS	141.873,50 €	22,00%	- €	141.873,50 €
4	SOLERAS	18.701,51 €	2,90%	- €	18.701,51 €
5	ALBAÑILERÍA	116.078,32 €	18,00%	- €	116.078,32 €
6	CUBIERTAS	25.795,18 €	4,00%	- €	25.795,18 €
7	PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	123.816,87 €	19,20%	- €	123.816,87 €
8	CARPINTERÍA EXTERIOR	25.472,74 €	3,95%	- €	25.472,74 €
9	CARPINTERÍA INTERIOR	23.538,10 €	3,65%	- €	23.538,10 €
10	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	33.404,76 €	5,18%	- €	33.404,76 €
11	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	35.468,38 €	5,50%	- €	35.468,38 €
12	MOBILIARIO RESIDENCIAL	18.379,07 €	2,85%	- €	18.379,07 €
13	INSTALACIONES DE PROTECCIÓN	4.901,08 €	0,76%	- €	4.901,08 €
14	URBANIZACIÓN (privativas)	2.579,52 €	0,40%	- €	2.579,52 €
15	VARIOS	6.448,80 €	1,00%	- €	6.448,80 €
16	CONTROL DE CALIDAD	6.448,80 €	1,00%	- €	6.448,80 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	16.121,99 €	2,50%	- €	16.121,99 €
TOTAL		644.879,55 €	100%	- €	644.879,55 €

Tabla 9: Estimación de coste de la obra nueva a ejecutar.

El coste total de ejecución, PEC, considerado, sería la suma de ambas cantidades.

TOTAL PEC PENDIENTE (1 + 2)	2.702.333,45 €
-------------------------------	-----------------------

El resto de costes, salen estimando sus importes. Por ejemplo:

PROYECTOS Y DIRECCIONES DE INSTALACIONES	
Proyecto	Supuesto Honorarios
Proyecto BT edificio	2.000,00
Proyecto BT garaje	1.600,00
Proyecto IF-IS	2.000,00
Proyecto LSBT	2.000,00
Informe previo	1.540,00
Proyectos de instalaciones	9.140,00
Proyecto ICT	3.000,00
Proyecto de actividad de garaje	3.000,00

Total proyectos Inst.-Actividad	15.140,00
--	------------------

Tabla 10: Coste proyectos instalaciones.

Honorarios Arquitecto	4,50%	s/contrata	121.605,01 €
Hon. Aparejador/Control Obra	1,35%	s/contrata	36.481,50 €
Coordinador Seguridad y Salud	0,50%	s/contrata	13.511,67 €
Laboratorio y control OCT	0,50%	s/contrata	13.511,67 €

Tabla 11: Coste honorarios DF.

3.0	OTROS COSTES OBRA	Medición	Ud	Precio	PENDIENTE
3.1	URBANIZACION VIALES: Acond. acceso, telef. y reparaciones	195,00	m2	65,00 €	12.675,00 €
3.2	ANEXO OPCIONAL AMPLIACIÓN CASETONES (€/M2)	181,44	m2	379,00 €	68.765,76 €
3.3	ANEXO OPCIONAL AIRE ACONDICIONADO	1,00	ud	115.910,50 €	115.910,50 €
3.4	ANEXO CHEQUEO INSTALACIONES	1,00	ud	- €	- €
3.5	COSTES DE CT	1,00	ud	60.000,00 €	60.000,00 €
3.6	ACOMETIDA DEFINITIVA LUZ (Línea Sbtterr. Media Tensión)	1,00	ud	40.000,00 €	40.000,00 €
3.7	ACOMETIDA DEFINITIVA LUZ (Línea Sbtterr. Baja Tensión)	1,00	ud	3.200,00 €	3.200,00 €
3.8	ACOMETIDA DEFINITIVA SANEAMIENTO	3,00	ud	2.200,00 €	6.600,00 €
3.9	ACOMETIDA DEFINITIVA AGUA	1,00	ud	5.000,00 €	5.000,00 €
3.10	ACTUALIZACION ASCENSORES A NORMATIVA		ud	- €	- €
3.11	BOLETINES INSTALACIONES DE AGUA (incl. En PEC)		ud	- €	- €
3.12	BOLETINES INSTALACIONES LUZ (incl. En PEC)		ud	- €	- €
3.13	BOLETINES INSTALACIONES GAS		ud	- €	- €
3.14	PRUEBAS INSTALACIONES MINIMAS (incl. En PEC)		ud	- €	- €
3.15	PRUEBAS INSTALACIONES TOTAL ACTIVO (incl. En PEC)		ud	- €	- €

Tabla 12: Otros costes de obra.

Planificación temporal

Se ha realizado unas estimaciones de los plazos necesarios para cada una de las actividades indicadas en el siguiente programa

PLANIFICACION	Mes1	Mes2	Mes3	Mes4	Mes5	Mes6	Mes7	Mes8	Mes9	Mes10	Mes11	Mes12	Mes13	Mes14	Mes15	Mes16	Mes17	Mes18	Mes19	
CONTRATACION EST. ARQ. Y DF.																				
ESTUDIO DE DETALLE + P. BÁSICO.		ED																		
GEST. MUNICIPAL. Aprob. ED y Licencia Obras.			PB																	
ADAP. PROYECTOS (Ejecución, Instalaciones,...)			Aprb ED	Lic. Obras																
LICITACION Y CONTRATACION OBRA																				
EJECUCION OBRA:																				
ACTUACIONES PREVIAS Y DEMOLICIONES																				
CIMENTACIONES Y ESTRUCTURA																				
ALBAÑERIA																				
CUBIERTAS																				
PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS																				
CARPINTERIA EXTERIOR																				
CARPINTERIA INTERIOR																				
INSTALACION ELECTRICA																				
INSTALACION FONTANERIA Y SANEAMIENTO																				
INSTALACIONES. OTRAS																				
MOBILIARIO RESIDENCIAL																				
URBANIZACION INTERIOR																				
LSBT OCT-LSMT																				
URBANIZACION VIALES																				
GESTIONES FINALES Y LEGALIZACIONES																				
OBTENCION LPO																				

Tabla 13: Programación temporal de la actuación.

La ruta crítica inicial es la contratación del estudio de Arquitectura, para la realización y posterior aprobación del estudio de detalle, proyecto básico y de ejecución y la obtención de la renovación de la licencia de obras.

A partir de ahí, la contratación de una empresa constructora y la ejecución de la construcción (con su propia programación de trabajos), para llegar al trámite último de la legalización de la promoción.

La previsión final para la terminación de la promoción, la obtención de la Licencia de Primera Ocupación y su puesta a disposición a los compradores, estaría en aproximadamente unos 19 meses desde la toma de la decisión de reiniciar la terminación de la promoción.

Capítulo 4.

4.- Consecuencias y conclusiones.

Para finalizar, y de una forma esquemática, detallamos las consecuencias que produjo la realización del nuevo deslinde llevado a cabo por la Demarcación Provincial de Costas, en esta promoción y la completa paralización de la promoción.

Así mismos se relaciona una serie de reflexiones y conclusiones, tras la realización de este trabajo.

4.1.- Consecuencias del nuevo deslinde

En este punto enumeramos las consecuencias de la paralización producida por el nuevo deslinde realizado por Costas.

- I. No inicio de la construcción de 2 bloques de viviendas, afectando a 8 de las 29 viviendas proyectadas. Ello supuso un 27,5 % sobre el total de la promoción.
- II. Disminución de los ingresos por la pérdida de las 8 viviendas. Se plantea un nuevo escenario en el estudio económico de la promoción, haciendo, al parecer, inviable la misma.
- III. Conllevó la paralización total de las obras de construcción y el traspaso de la propiedad a manos de la entidad bancaria que estaba financiando la promoción. De hecho se produjo el cambio de titular de la licencia de obras otorgada y en vigor.

- IV. Degradación de la obra ejecutada:
 - a. Posible carbonatación y pérdida de resistencia de la estructura.
 - b. Daños por entrada de agua en el semisótano, por subidas del nivel freático, no controladas ni encauzadas.
 - c. Daños por actos vandálicos.

- V. Daños estéticos al contorno por contaminación visual, denostando la panorámica del lugar.

- VI. Degradación de la zona por falta de mantenimiento y posible vertido de basuras y escombros.

- VII. Mayor coste en la futura terminación de la construcción por, entre otros factores, la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE), así como el saneado de aquellas unidades de obra dañadas por el paso del tiempo y por los actos vandálicos sufridos.

- VIII. Pérdidas en beneficios o posiblemente venta por debajo de coste.

4.2.- Conclusiones

Podemos enumerar y comentar, una vez realizado este trabajo, unas reflexiones y conclusiones, que se pueden resumir en las siguientes:

1. La existencia de las distintas competencias entre las Administraciones Públicas (Estado Central, Comunidades Autónomas y Municipios), en lo relativo a las gestiones en dominio público del litoral, produce un "maremoto" de interpretaciones, jurisprudencias, demandas, etc., en las que se pierde el concepto de agilidad administrativa y en muchas ocasiones judicial. Las tramitaciones y consultas pueden ser eternas y exasperantes.

Para mi modo de ver, se deben de eliminar tantas competencias sobre un mismo hecho, lugar o responsabilidad. Todo debe de ser gestionado por un mismo ente, aunque éste tenga delegaciones o esté enclavado en cada uno de los territorios del estado español, pero debe de recaer en un sólo organismo.

2. Siguiendo con el deslinde de la LDPMT, y sin tener conocimiento de los argumentos que incidieron en la decisión de dicha modificación, creo que bajo mi punto de vista, fue un error monumental y sin criterio lógico. A las pruebas me remito. Hay promociones vecinas que no han sido afectadas, siendo mucho más problemáticas en el sentido de la protección del litoral que pretende la Ley de Costas. Por ejemplo el edificio de 12 plantas medianero a nuestra parcela (Ilustración nº 15).

3. La posibilidad de utilización de este trabajo como una guía a seguir, para el estudio y decisión de la puesta en marcha de una promoción parada.

No quiere decir que se requieran y sean necesarios todos los pasos indicados en este trabajo, pues cada inmueble tiene, inherente a él, su propios condicionantes y problemas, pero sí es cierto que siguiendo de alguna manera los puntos comentados, podemos llevar a buen puerto nuestra labor de investigación. O al menos nos puede servir de línea a seguir, de la cual pueden ir surgiendo temas que no teníamos previstos.

4. Hay que tener en cuenta y bien estudiado y valorado, todos los conceptos y actividades que puedan incidir en el reinicio de una obra parada. Como ya indicamos en el resumen de este TFG, este tipo de inmuebles están en la cartera de las entidades bancarias. Por lo tanto, este tipo de información es imprescindible para el banco, para saber qué es lo que tiene, en qué estado se encuentra y qué valor posee. Todo ello encaminado para ver qué puede hacer con ello.

Por el contrario, si el interesado es un grupo inversor o empresario cuya intención es la de proponer la terminación de la promoción al banco propietario del inmueble, conviene tener muy bien desarrollado el estudio económico y de viabilidad a presentar, sobre todo de cara a plantear una opción de negocio y a una posible negociación con la entidad bancaria, pues de ello depende gran parte del éxito del proyecto (aparte del estudio de riesgos que realice el banco de ti y de tu solvencia).

5. A partir de este trabajo, se pueden desarrollar muchos otros debates y temas a tratar. Por ejemplo:
- Desarrollar temas correspondientes a la Ley de Costas (pues hay mucha controversia al respecto; por ejemplo, véase el tema del hotel "El Algarrobo").
 - Desarrollar temas correspondientes a los distintos instrumentos de planeamiento. Desde los PGOU, los Planes Parciales, hasta los Estudios de Detalle que en este trabajo hemos citado.
 - Estudio y análisis de aplicación de nuevos modelos y políticas de desarrollo urbanístico.
 - Desarrollo de los distintos proyectos de una promoción que se encuentre parada y su adaptación al cumplimiento al Código Técnico de la Edificación.
 - Eficiencia energética en la construcción. Uso residencial.
 - Exponer la situación inmobiliaria en el sector bancario.
 - Desarrollar temas relacionados con los Sistemas de Información Geográfica (SIG), sobre todo en las Administraciones Públicas.
 - Evidentemente se pueden desarrollar trabajos que estudien y analicen la crisis del sector inmobiliario-constructor en España, por sí misma o enmarcada en la situación global del País, de Europa y del mundo "mundial".
 - etc, etc...

6. En este trabajo, han estado presentes distintas disciplinas integradas en el Curso de Adaptación al Grado. Hemos visto los aspectos urbanísticos que afectan a un inmueble y cómo consultarlos, bien directamente en los servicios informativos urbanísticos del Ayuntamiento (de Valencia) así como su consulta telemática.

Hemos consultado sobre el estado de la licencia urbanística, su vigencia, caducidad y cómo se ha actuar para su renovación. Todo ello encaminado a obtener una nueva licencia de obras que, aún no estando fuera de la legalidad urbanística, recoja la nueva situación y autorice la realización de los trabajos de construcción a acometer.

Aunque no se ha desarrollado en este trabajo, en el proyecto de ejecución y durante los trabajos de construcción, se deberá de tener en cuenta: La gestión de residuos tanto en la construcción, como en aquellos trabajos previos en los que se deberán de demoler partes de unidades de obra que, por el tiempo transcurrido, están en mal estado. También se deberá de adaptar lo construido a la nueva normativa vigente en la actualidad, que no es otra que el CTE.

Se ha plasmado un pequeño programa temporal, que se deberá desarrollar mucho más en lo que respecta a las actividades propias de la construcción, para su control durante la ejecución de la misma. Lamentablemente, seguiremos todavía con el modelo contractual lineal tradicional del sector de la construcción en España, no utilizando los nuevos modelos emergentes, modelos colaborativos.

7. Por último, se puede decir sin temor a equivocación, que el sector de la construcción y de la promoción de viviendas, está muerto en España.

Toda la red empresarial española dirigida a este sector está desapareciendo. Desde las empresas productoras y manufactureras de todos los productos intervinientes en un edificio (ladrillos, cementos, hormigones, azulejos, yesos, mobiliario, sanitarios, griferías, tuberías, ascensores, mecanismos eléctricos, cables, carpinterías, vidrierías, etc, etc...) hasta todas las empresas de control de calidad, organismos de control técnico, pasando por evidentemente todas aquellas empresas de mano de obra necesarias para la construcción de un edificio, sin dejar de contar con todos los despachos, estudios y profesionales autónomos dedicados al diseño, control de ejecución y gestión de los mismos (Arquitectos, Aparejadores-Arquitectos Técnicos-Ingenieros de la Edificación o como quieran llamarnos, Ingenieros) así como todos aquellos Licenciados en Derecho y Economía dedicados al desarrollo urbanístico y construcción.

El Gobierno de España, parece que no se ha dado cuenta de que este sector era uno de los motores de la economía del País, y este motor, estropeado, que está ahora en el taller de las entidades bancarias, sin saber qué demonios hacer con él, está esperando que de una vez por todas se coja el toro por los cuernos y bajo una gran tutela por parte del Estado, y bajo un nuevo modelo colaborativo, se remonte la cuesta en la que nos encontramos.

Referencias Bibliográficas

Durante este trabajo se ha consultado la siguiente bibliografía:

1.- ORDEN MINISTERIAL, de 16 de diciembre de 2010, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Deslinde del tramo de unos 4.800 metros de longitud, entre las golas del Perellonet y Perelló. BOE núm. 315 (Anexo 1).

2.- PROYECTO DE EJECUCIÓN 2006. Arquitecto: Francisco Cantos Segura. Expediente licencia de obras nº 1685/02-3, Ayuntamiento de Valencia.

3.- CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA de 1978. Página web del Congreso de los Diputados, (sinopsis art. 132 de la constitución).
<http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=132&tipo=2>

4.- LEY 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003.

5.- STC - 149/1991. Recursos de inconstitucionalidad contra Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

6.- LEY 28/1969, de 26 de abril, sobre Costas de 1969. BOE núm. 101, de 28 de abril de 1969.

7.- LEY 22/1988, de 28 de julio, de Costas. BOE núm. 181, de 29 de julio de 1988.

8.- REAL DECRETO 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. BOE núm. 297, de 13 de diciembre de 1989.

9.- EL DESLINDE DE LAS COSTAS. Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de A Coruña, nº 8, pp. 391 y ss. Marta García Pérez; Licenciada en Derecho por la Universidad de Santiago (1990), doctora en Derecho por la Universidad de A Coruña (1993).
<http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/2183/2286/1/AD-8-23.pdf>

10.- LEY 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. BOE núm. 129, de 30 de mayo de 2013.

11.- REFLEXIONES EN TORNO A LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS. IX Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo. Observatorio del Litoral. Universidad de A Coruña. Marta García Pérez y Francisco Javier Sanz Larruga.

12.- DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES A PROPIEDAD PRIVADA. Portal web de la Junta de Andalucía; Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; Ordenación y gestión del litoral.
http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/porta/web/menuitem.7e1cf46ddf59bb227a9ebe205510e1ca/?vgnextoid=eee6bff1e7ab6310VgnVCM2000000624e50aRCRD&vgnnextchannel=2be423d0abf26310VgnVCM1000001325e50aRCRD#apartado255f93bf50eab310VgnVCM2000000624e50a_____

13.- LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1998.

14.- ANÁLISIS DE LA CALIDAD DOCUMENTAL RELATIVA A LA ESTABILIDAD ESTRUCTURAL EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN. II Conferencia de Ingeniería de Organización. Vigo, 5-6 Septiembre 2002. Javier Ordóñez García, Jesús Oliver Pina, Germán Martínez Montes y Javier Alegre Bayo.

15.- EL SEGURO DECENAL SIN NECESIDAD DE O.C.T. Adrián Sánchez Molina. Director General de GTG Correduría de seguros.
<http://www.segurodecenal.com/index.html>

16.- CAMPUS ESINE.COM, Centro de Estudios Técnicos Empresariales. Revistas, Foro Esine. El papel de los Organismos de Control Técnico. Héctor Sánchez Flores, Director Técnico de CERTUM.
http://www.documentos.campusesine.com/Revistas/ForoEsine/200810/Gestion_inmob_esinen84.pdf

17.- LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV).

18.- DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

19.- MAGRAMA. 9, Capítulo II, F) Costas, apartado 2- Marco jurídico de actuación del estado en política de costas (pag 536).

<http://ebookbrowse.net/9-cap-ii-costas-tcm8-128467-pdf-d448268200>

20.- INSTRUCCIÓN DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2000, de la Dirección General de los Registradores y del Notariado, ante la consulta formulada por la dirección General de Seguros sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrado la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de la ordenación de la Edificación. BOE núm. 227 de jueves 21 de septiembre de 2000.

21.- PORTAL WEB del Consejo General del Notariado. Obra Nueva.
<http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/obra-nueva>.

22.- REAL DECRETO 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

23.- IBERDROLA. Web compañía de suministro de luz. Suministros en Baja Tensión.
<https://www.iberdrola.es/clientes/empresas/info/suministros-baja-tension>

24.- EMIVASA. Web compañía a de suministro de agua. Reglamento de servicio de abastecimiento de agua potable.
<http://www.emivasa.es/portal/web/AreaClientes/Informacion/PreguntasFrecuentes/ReglamentoEMIVASA.html>

Otra documentación consultada.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Regulación de la declaración de obra nueva de edificaciones:
 - Ley y Reglamento Hipotecarios, en los artículos 45 a 55 del RD 1093/1997 de 4 de julio.
 - En el artículo 19 de la Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007.
 - En el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999.
- Ley y Reglamento hipotecarios, artículos 208 LH y 308 RH.
- Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

Índice de imágenes y tablas

A continuación indicamos las ilustraciones y tablas sitas en este trabajo.

Ilustraciones:

Fig.1: Plano del PGOU de Valencia. Distrito: Poblats del Sud. Barrio: El Perellonet.	12
Fig. 2: Plano de situación de la parcela. P. Ejecución 2006.	13
Fig. 3: Plano situación de los bloques en la parcela. P. ejecución 2006.	13
Fig. 4: Fachada Oeste a Avda. de las Gaviotas.	14
Fig. 5: Fachada este C/ Delfines.	14
Fig. 6: Distribución general planta semisótano. P. Ejecución 2006.	15
Fig. 7: Distribución general planta baja. P. Ejecución 2006.	16
Fig. 8: Distribución general planta primera. P. Ejecución 2006.	17
Fig. 9: Distribución general planta cubierta. P. Ejecución 2006.	17
Fig. 10: BOP de Valencia nº 260 de 02/11/2005.	18
Fig. 11: Ficha urbanística. Mayo 2014.	19
Fig. 12: Vista mapa del PGOU de Valencia, Mayo 2014. Sede electrónica web municipal Ayto. Valencia.	20
Fig. 13: Ficha catastral de la parcela.	21
Fig. 14: Línea Dominio Público Marítimo Terrestre, previa a su modificación. P. Ejecución 2006.	25
Fig. 15: Nueva delimitación del DPMT, afectando a 2 bloques.	26
Fig. 16: Vista aérea estado actual promoción. Gmaps. Datos del mapa@2014.	27
Fig. 17: Esquema del DPMT; Servidumbres y zona de influencia.	34

Fig. 18: Solicitud y delimitación de la LDPMT en el terreno. Realizado el 18 de octubre de 2010.	36
Fig. 19: Certificado delimitaciones costeras.....	37
Fig. 20: Plano certificación delimitaciones costeras.....	38
Fig. 21: Levantamiento topográfico. 15de febrero de 2011	39
Fig. 22: Certificado de fijación de líneas de la parcela. Ayuntamiento de Valencia. Servicio de Planeamiento	40
Fig. 23: Plano fijación de líneas. Ayuntamiento Valencia. Enero 2012 .	41
Fig. 24: Bloque Norte, 6 viviendas (Tomada desde el Bloque Oeste)	43
Fig. 25: Vista al Este, zona común (Tomada desde el Bloque Oeste)	44
Fig. 26: Bloque Sur, 6 viviendas (Tomada desde el Bloque Oeste)	44
Fig. 27: Propuesta de ampliación bloques Norte y Sur	58
Fig. 28: Propuesta nuevas viviendas.....	59
Fig. 29: Situación de los bloques existentes frente a la LDPMT y la zona de servidumbre.....	60
Fig. 30: Configuración definitiva con la ampliación de 4 viviendas.....	61
Fig. 31: Recomendaciones Estudio Geotécnico. Civitum; nov./2005.....	71
Fig. 32: Conclusiones Informe DO. Definición de Riesgos, Marzo/2007.	75
Fig. 33: Conclusiones Informe DO. Definición de Riesgos, Marzo/2007.	76
Fig. 34: Etiqueta energética. RD 235/2013.....	79
Fig. 35: Reserva de espacio para CT. Proy. Ejecución 2006.....	81
Fig. 36: Certificado de tasación. Gestval-2012.	85

Tablas:

Tabla 1: Resumen superficies. P. Ejecución 2006	23
Tabla 2: Resumen cumplimiento datos urbanísticos. P. Ejecución 2006	24
Tabla 3: Estimación de costes de ejecución de las 21 viviendas iniciadas.	42
Tabla 4: Cuadro Superficies propuesta 25 viviendas.	57
Tabla 5: Resumen del presupuesto. Proyecto Ejecución año 2006	69
Tabla 6: Declaración valor total provisional de la edificación.....	70
Tabla 7: Cuadro resumen de costes.	86
Tabla 8: Estimación de coste de la obra existente.	87
Tabla 9: Estimación de coste de la obra nueva a ejecutar.	88
Tabla 10: Coste proyectos instalaciones.	89
Tabla 11: Coste honorarios DF.	89
Tabla 12: Otros costes de obra.....	89
Tabla 13: Programación temporal de la actuación.	90