

**PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA ISLAS CANARIAS 45-47
PROPOSICION JURIDICO-ECONÓMICA**

Corregida de conformidad con el informe del Servicio de Gestión Urbanística de
22/12/2022

DOCUMENTO ADAPTADO LOPD

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA SL

FEBRERO de 2023

1. INTRODUCCIÓN.

La presente Proposición Jurídico-Económica se formula por la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL en cumplimiento del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Valencia, en Resolución GL-1351 dictada por la Teniente de Alcalde de Mantenimiento y Obras de Infraestructura / Planificación y Gestión Urbana / Relaciones Institucionales, de fecha 16 de marzo de 2021, modificada por Resolución GL-2751 de fecha 19 de mayo de 2021, que admitió la iniciativa para la tramitación en régimen de gestión por propietarios de la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada formulado para el desarrollo urbanístico de las parcelas situadas en Calle Islas Canarias nº 45 y 47 de Valencia.

Una vez emitido informe del Servicio de Obras de Infraestructura respecto a la viabilidad y corrección del Proyecto de Urbanización, en fecha 9 de diciembre de 2022, se presentó la documentación del Programa de Actuación Aislada y la Proposición Jurídico-económica ajustada a los costes de dicho proyecto.

Tras el informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 22/12/22 se han corregido y subsanado las discrepancias señaladas en dicho informe, adaptándose a la normativa actualmente vigente de aplicación, regulada por del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, al objeto de proseguir con la tramitación del procedimiento, teniendo en cuenta las correcciones del Informe de fecha 1 de febrero de 2023.

2. CONTENIDO.

De conformidad con lo previsto en el Art. 175 c) del TRLOTUP, adaptando el contenido de la Proposición Jurídico-Económica a las circunstancias específicas del ámbito objeto de la presente actuación aislada, se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

A) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de las fincas afectadas por la actuación. Disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

B) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

C) Avance de la equidistribución de beneficios y cargas.

D) Estudio de viabilidad económica y sostenibilidad económica de la actuación.

E) Plan de realojo y retorno, no son necesarios en este caso. Hay que tener en cuenta que las edificaciones existentes en el ámbito del Programa, se encuentran desocupadas y en estado de abandono.

A) RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

La presente Proposición Jurídico-Económica establece las relaciones entre el proponente y los propietarios incluidos en el ámbito del presente Programa.

A fecha de hoy no ha sido posible alcanzar acuerdos con los propietarios afectados, en unos casos por desconocimiento de los titulares actuales de las participaciones indivisas que constan inscritas a nombre de JOSEFA, CATALINA, MARÍA y ANTONIA ORTIZ CANO, RAFAEL y FERNANDO MONTESINOS ORTIZ, TERESA e ISABEL GARCÍA ORTIZ.

De todos ellos únicamente se ha podido contactar con D. Fernando Montesinos Escrig descendiente de RAFAEL MONTESINOS ORTIZ, fallecido, que según nos manifiesta el resto de titulares han fallecido también, manifestando desconocer quienes sean sus herederos o descendientes. No obstante tiene pendiente la regularización del título acreditativo de la transmisión de la titularidad que a su padre corresponde en la parcela sita en C/ Islas Canarias nº 47, debiendo acreditarse en el expediente.

La única propietaria de dicha parcela que ha podido ser localizada, es la mercantil LANDO HOY, S.L.; así como con el legal representante de la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES, V. C., S.L., D. Carmelo José Estellés, sin que haya sido posible alcanzar acuerdo alguno para el desarrollo urbanístico de los terrenos afectados. No obstante, la vía de convenio no queda cerrada con motivo de la presentación de la documentación e inicio de la tramitación del presente Programa por cuanto podrán alcanzarse acuerdos con anterioridad a la aprobación definitiva del Programa y Proyecto de Reparcelación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 94.3 del TRLOTUP en relación a los **titulares en ignorado paradero o domicilio desconocido**, salvo que tuvieren designado representante con facultades suficientes, la defensa de sus intereses durante la tramitación del procedimiento corresponderá al Ministerio Fiscal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

El TRLOTUP, al igual que sus antecesoras, determina diferentes efectos jurídicos sobre los propietarios afectados por el ámbito de un Programa de Actuación Aislada.

En principio, rige la libertad de pactos en las relaciones entre los propietarios y el urbanizador, estando a lo que libremente convengan. En defecto de acuerdo, rigen las reglas establecidas en el TRLOTUP, bajo la tutela de la administración actuante.

De conformidad con previsto en el artículo 145 del TRLOTUP, los propietarios afectados por la actuación tienen los siguientes derechos:

- a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.

b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa.

c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

Y las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.

b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93.2 del TRLOTUP.

c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

De conformidad con previsto en el artículo 146 TRLOTU, los propietarios afectados pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse:

- Caso de no adherirse al programa, la reparcelación se limitará a prever a su favor, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada conforme a ley, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

- Si se adhiere, la adhesión implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, estando obligado a asumir las cargas y obligaciones establecidas, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa; en concreto, las siguientes:

a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.

A tal efecto, una vez recabados los informes técnicos necesarios sobre el avance de equidistribución de beneficios y cargas integrante de esta proposición jurídico-económica del programa, la administración actuante deberá remitir a los propietarios afectados notificación emplazándoles para participar en el programa de actuación aislada, a efectos de que manifiesten expresamente su voluntad de adhesión al programa de actuación aislada y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos, para poder participar en ella, que debe ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar, debiendo pronunciarse sobre la modalidad de retribución en suelo o en metálico, previa prestación de garantía, todo ello conforme a lo previsto en los Artículos 147 y 148 TRLOTUP.

MODO DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y RETRIBUCIÓN DEL ADJUDICATARIO.

De conformidad con lo previsto en el art. 149 TRLOTUP, se propone la retribución en terrenos de los costes de urbanización, a tal efecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 a) TRLOTUP teniendo en cuenta la retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.

Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

B) ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN.

Se procede a cuantificar y desglosar los costes de ejecución del presente Programa de Actuación Aislada C/ Islas Canarias, 45 y 47, datos que nos permitirán conocer el valor de repercusión por suelo y techo, y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 150 de la TRLOTUP, distinguiendo los conceptos de cargas fijas y cargas variables:

1. Son Cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas:

1.1. Obras de urbanización.

Presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, de conformidad con el Presupuesto desglosado del Proyecto de Urbanización corregido de conformidad con el Informe del Servicio de Obras de Infraestructura que se acompaña a la Alternativa Técnica.....48.711,84 €
Gastos generales (13%) y Beneficio industrial del contratista (6%)... 9.255,25 €
Total, coste obras urbanización..... 57.967,09 €

1.2. Redacción de proyectos técnicos y Direcciones de Obra.

Se incluyen la previsión de gastos derivados de la redacción de proyectos a los que hace referencia la legislación urbanística que resulta de aplicación:

- Trabajos de cartografía y topografía
- Programa de Actuación Aislada
- Proyecto de Urbanización
- Estudio básico de Seguridad y Salud
- Estudio de Gestión de residuos
- Dirección de Obras
- Coordinación en materia de Seguridad y Salud en la ejecución de obras.
- Proyecto de Reparcelación incluyendo la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Total, coste Redacción Proyectos y Dirección Obra..... 14.384,07 €

1.3. Gastos de Gestión del Urbanizador.

Los gastos de gestión del Urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores y en la cuantía del 10% inferior al máximo del 17%.

Total, Gastos de Gestión Urbanizador.....7.235,12 €

1.4. Beneficio empresarial del urbanizador.

Se cuantifica el beneficio del urbanizador en el porcentaje del 5%, inferior al máximo del 10% de la suma de todos los conceptos anteriores.

Total, Beneficio empresarial del Urbanizador.....3.979,31 €

Total cargas urbanización fijas (G).....**83.565,58 €**

A efectos de la determinación de las cargas totales, se han adoptado porcentajes inferiores a los topes máximos previstos para las magnitudes económicas en el Anexo 1 de la Guía de procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de Valencia.

Debiendo destacar como singularidad de la presente actuación, la escasa cuantía de los costes de la obra de urbanización, fundamentalmente la ejecución de los derribos de las edificaciones y la ejecución de obras de reposición y conexión de servicios y suministros, destacando los costes de proyectos y dirección de obras, así como los gastos de tramitación e inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

En tal sentido consideramos que no resulta de aplicación la limitación prevista para la tramitación de Programas de Actuación Integrada en el punto 5 de apartado C) de la referida Guía de Procedimientos, en el sentido de limitar las cargas de urbanización a la cuantía que resulte de incrementar el Presupuesto de Licitación en un 22%.”

2. Cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables:

Coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados.

Total coste indemnizaciones.....7.708,80 €

Se prevé la indemnización por derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, procediendo la valoración de la nave existente en la Parcela Nº 1, teniendo en cuenta el estado de ruina física, de la edificación existente en la parcela 2.

La repercusión de los costes fijos, por metro cuadrado de suelo y techo, es la siguiente:

- Repercusión de costes del Programa por suelo: **626,57 €/m²s.**
- Repercusión de costes del Programa por techo: **91,81€/m²t.**

C) AVANCE DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1.- Circunstancias o acuerdos que motivan la equidistribución de beneficios y cargas.

Se formula el presente Avance de la Equidistribución de Beneficios y Cargas formando parte del Programa de Actuación Aislada redactado y presentado por la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL para el desarrollo urbanístico de las parcelas situadas en Calle Islas Canarias, nº 45 y 47 de Valencia, de conformidad con lo previsto en el Art. 175 c), 3º TRLOTUP.

La presente Actuación Aislada se formula por la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL en su condición de propietario mayoritario de los terrenos afectados por la actuación, con el objetivo de dotar a las parcelas afectadas su condición de edificables, conforme al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia, adaptándolas a las condiciones de superficie y fachada mínima exigibles por el planeamiento, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el plan y adquirir así la condición jurídica de solar, de conformidad con el artículo 186 TRLOTUP.

A tal efecto por esta mercantil se formuló el documento de inicio de Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada, solicitando su admisión a trámite, acreditando la propiedad de terrenos que le legitima para iniciar la tramitación del programa de actuación objeto de la presente propuesta en régimen de gestión por propietario, acordándose por Resolución GL-1351 de 16 de marzo de 2021 la admisión a trámite la iniciativa presentada para la tramitación en régimen de gestión por propietarios del programa para el desarrollo de la actuación aislada correspondiente al área de reparto de la parcela sita en la calle Islas Canarias, n 45 y 47, modificada por Resolución GL-2751 de fecha 19 de mayo de 2021, en el sentido de requerir a la mercantil proponente para que en el plazo máximo de 3 meses aporte al expediente, sólo, el contenido documental del programa de actuación aislada conforme al artículo 166 del TRLOTUP, al objeto de proseguir con la tramitación del procedimiento.

En tal sentido y habiéndose advertido la conveniencia de aportar en este momento procedimental, sólo, la documentación del programa al objeto de recabar los informes técnicos necesarios sobre el avance de equidistribución de beneficios y cargas integrante de la proposición jurídico-económica del programa, se formula el presente documento cumplimentando el requerimiento formulado a esta mercantil y adaptado a los informes emitidos por el Servicio de Obras de Infraestructura y la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística.

2.- Marco normativo aplicable.

Este Avance de la Equidistribución de Beneficios y Cargas y, a efectos de la presentación en su momento del Proyecto de Reparcelación, se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), publicado en el DOGV nº 9129 de 16 de Julio de 2021.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011).
- Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. (B.O.E. núm. 175, de 23 de julio de 1997).

El presente Avance del Instrumento de Equidistribución de Beneficios y Cargas, se presenta al amparo del artículo 175.c) 3º y 176 del TRLOTUP, y por lo tanto está sujeto a modificaciones. La principal modificación que se pueda producir será la adhesión o no de los propietarios afectados al Programa de Actuación Aislada.

3.- Descripción del área reparcelable.

El área reparcelable, se definirá en el Proyecto de Reparcelación, no obstante la actuación que se propone incluye las parcelas sitas en la Calle Islas Canarias números 45 y 47 de Valencia, identificadas en los archivos del catastro de urbana con las referencias catastrales 7520317YJ2772B0001UU y 7520316YJ2772B0001ZU.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 TRLOTUP, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable.

El ámbito de la actuación incluye una superficie de 133,37 m²s y queda delimitada:

- al Norte, con la parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU, recayente a la Avda. del Puerto nº 70.
- al Sur, con C/ Islas Canarias, números 45 y 47.
- al Este, con la parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU, recayente a la C/ Islas Canarias, número 49.
- y al Oeste, con la parcela catastral 7520318YJ2772B0001HU, recayente a la C/ Islas Canarias, número 43.

La ordenación es la prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988 (BOE y BOP 14/01/89 y DOGV de 03/05/93), que califica las parcelas objeto del presente Programa de Actuación Aislada (en adelante, PAA) como ZONA DE ENSANCHE (ENS-1) y les asigna el USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Rpf); siéndole de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos, según los artículos 6.17 y 5.7 de las NNUU:

Uso: Residencial Plurifamiliar (Rpf).

Parcela mínima: 100,00 m²s.

Fachada mínima: 8,00 m.

Rectángulo inscribible: 8,00 x 10,00 m.

Reserva aparcamiento: 1 plaza por vivienda, más las correspondientes a otros usos.

A modo de resumen, se incluye una tabla con los parámetros urbanísticos utilizados (superficies, edificabilidades, usos, planeamiento aplicable):

FINCAS REGISTRABLES	REFERENCIA CATASTRAL	SITUACION	SUPERFICIES CONSIDERADAS	PORCENTAJES APORTACION	PARCELA MINIMA	EDIFICABILIDAD NETA PB+6+ATICO
			m ² s			
2692	7520317YJ2772B0001UU	ISLAS CANARIAS 45	65.18			
54798	SIN REF.CATASTRAL	RESTO SOLAR	11.12			
15647	7520316YJ2772B0001ZU	ISLAS CANARIAS 47	57.07			
TOTALES AGENTE URBANIZADOR Nº45 Y RESTO SOLAR			76.30	57.209%	<100,00	520.73
TOTAL Nº47			57.07	42.791%	<100,00	389.49
TOTALES			133.37	100.000%		910.22
PARCELA MINIMA					100.00	

4.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

Para determinar quiénes son los titulares de derechos afectados por la actuación, se tiene en cuenta la titularidad de las fincas registrales incluidas en el ámbito de la Actuación Aislada, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, siendo con ellos con quienes se entenderá la Reparcelación, de forma que dichos titulares serán en su caso adjudicatarios de finca resultante correspondiente, sin perjuicio de los derechos que puedan ostentar terceros en virtud de títulos que no han accedido al Registro de la Propiedad, los cuales, en su caso, se trasladarán sobre las fincas resultantes.

Para la averiguación de las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación, se ha partido de los datos obrantes en el Registro de la Propiedad. No obstante teniendo en cuenta la existencia en los archivos del catastro de titulares de parcelas catastrales afectadas por la actuación, distinto del titular registral, se les tendrá en cuenta a efectos de notificación a posibles interesados, sin perjuicio de lo que finalmente resulte acreditado a efectos de titularidad de bienes y derechos afectados por la actuación conforme a lo previsto en el Art. 93.2 TRLOTUP:

“Las personas propietarias y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda”.

En el emplazamiento para la adhesión al programa procederá que el propietario identifique su parcela, con los títulos que correspondan y que declaren la situación jurídica de las parcelas y derechos que les afectan.

En la adhesión de los propietarios, de conformidad con el artículo 148.4 TRLOTUP, deberá constar:

- Identificación de los terrenos que son objeto de la adhesión - artículo 148.4.b)
- Referir la superficie y características de la propiedad - artículo 148.4.c)
- Acompañar el documento expresivo del título de propiedad - 148.4.g)

De conformidad con lo previsto en el Art. 98.2 b) TRLOTUP, con carácter previo a la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, se solicitará del Registro de la Propiedad N° 14 de Valencia, el pertinente certificado de dominio y cargas de todas las fincas registrales incluidas en el ámbito de la actuación, con extensión al margen de cada finca, de la nota que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, en los términos previstos en el artículo 5 del RD 1.093/1.997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación, los propietarios y el urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto de reparcelación, los propietarios afectados y un funcionario público.

Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación. (Artículo 93.3 TRLOTUP)

En la reparcelación se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad (artículo 93.4 TRLOTUP).

El artículo 87 TRLOTUP contiene la definición de los derechos de los afectados por la reparcelación:

Las personas propietarias tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.

De conformidad con lo previsto en el artículo 80.2 TRLOTUP, para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

5.- Criterios de valoración de bienes y derechos.

Los derechos de los propietarios afectados se cuantifican de conformidad con los principios legales previstos en el artículo 89 de la TRLOTUP:

Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de terceras personas.

Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en

los términos establecidos en el artículo 78 TRLOTUP mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo, conforme lo establecido en el artículo 89.3 del TRLOTUP, para la valoración de bienes y derechos, siendo de aplicación lo previsto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, concretamente en los artículos 19 y 22 para la valoración en suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física.

Tratándose de suelo urbano urbanizado, con algunas obras pendientes de ejecutar, según el artículo 19.5 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo establece los criterios de valoración:

...”Valoración en situación de suelo urbanizado: 5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento...”

De conformidad con el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo 21, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinaran por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

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

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Para obtener el valor residual se seguirá el procedimiento estático, calculado según la siguiente fórmula:

$$\text{VRS} = (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc}$$

Para obtener el valor en venta del mercado inmobiliario (Vv) partimos de los datos oficiales del Observatorio de la Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que establece un VALOR TASADO DE LA VIVIENDA LIBRE para el municipio de Valencia (dentro de la estadística de municipios de más de 25.000 habitantes) para el segundo trimestre del año 2.022, de: 2.181,60 €/m²t.

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	
Tabla 4.			
Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.			
Segundo trimestre de 2022			
Unidad: euros/m ²			
Provincia	Municipio	Valor tasado de vivienda	
		Hasta cinco años de antigüedad	Con más de cinco años de antigüedad
	Valencia	2,181.6	1,694.3

Por otra parte, se debe poner de manifiesto la dificultad real para encontrar testigos en éste ámbito de la ciudad. No obstante, los seis testigos se corresponden con precios de vivienda nueva del ámbito más homogéneo de los barrios de Camins al Grau/Poblats Marítims de Valencia.

Los seis testigos se corresponden con viviendas de más de 70,00 m² construidos para poder homologarlos y relacionarlos con el coste unitario de construcción considerado para el segundo trimestre de 2022.

En el cuadro adjunto se incluyen los seis testigos, que podrán ser homologados al no existir ninguno desproporcionado.

Se identifica la fuente considerada (webs de ofertas inmobiliarias), así como el anuncio, para su verificación, si procediera, con los datos de la superficie construida, precio de venta y número de habitaciones.

Para poder homologar estos valores se ha calculado la superficie media de los seis testigos, a la que se asigna el coeficiente de homogeneización 1,0000. Según se señala en el cuadro adjunto se incrementa o disminuye este coeficiente con 0,0100 por cada diez metros cuadrados de incremento o disminución de cada testigo respectivamente.

TESTIGOS/PRECIOS DE VENTA VIVIENDAS NUEVAS PROMOCIONES										
	WEB IDEALISTA		SITUACION		SUP. CONSTR.	PRECIO VENTA	PRECIO UNITARIO	COEF HOMOG	PRECIO UNITARIO HOMOG	
					m ² t	€	€/m ² t	(*)		
1	A	Referencia del anuncio 05240317	NEREA RESIDENCIAL	C/. Maestro Valls, 23	3 hab	148.00	289,300.00 €	1,954.73 €	1.0233	2,000.34 €
2	A	Referencia del anuncio 08257080	EDIFICIO MARINA /DESIGNABLE	c/ Vidal Blanes, 18	3 hab	127.00	275,000.00 €	2,165.35 €	1.0023	2,170.41 €
3	A	Referencia del anuncio 00802182	RESIDENCIAL MARINA /VITAE	C/. Xavier Casp, 2	3 hab	96.00	312,000.00 €	3,250.00 €	0.9713	3,156.83 €
4	B	Referencia del anuncio 164262020	ALERA VALENCIA	C/. Industria, 33	3 hab	116.00	206,000.00 €	1,775.86 €	0.9913	1,760.47 €
5	A	MITULA PISOS	VIVALTA Promociones	c/ Felipe Salvador	3 hab	102.00	196,000.00 €	1,921.57 €	0.9773	1,878.01 €
6	A	ÁTICO3	PROMOCION DE FICSA	c/ Josep Ballester 52	2 hab	159.00	365,000.00 €	2,295.60 €	1.0343	2,374.41 €

(A): WEB IDEALISTA

(B): WEB FOTOCASA

SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA DE LOS TESTIGOS	124.67	2,227.19 €	1.0000	2,223.41 €
---	--------	------------	--------	-------------------

(*): Se asigna coeficiente homogeneización 1,0000 a la superficie construida media.
De manera proporcional se incrementa o disminuye en 0.01 cada 10,00 m2 construidos de incremento o disminución superficie construida del testigo

Al aplicar el coeficiente de homogeneización a cada precio unitario se obtiene un precio de venta medio homologado de los seis testigos encontrados: **2.223,41 € /m²t**.

Partiendo de ambas estadísticas, es razonable apoyarse en una media entre el valor tasado por el Ministerio para la venta de vivienda libre en Valencia para el segundo semestre de 2022; y el obtenido como media homogeneizada de los testigos del mercado inmobiliario en situación similar a la parcela considerada, obteniendo el siguiente valor en venta:

$$V_v = (2.181,60 + 2.223,41)/2 = \mathbf{2.202,51 \text{ €/m}^2t}.$$

Por otra parte, para calcular el valor de la construcción (V_c), partimos del coste de ejecución material. Para ello se acude al vigente Modulo Básico de la Edificación (MBE = 734,00 €/m²t) para segundo trimestre de 2022 (junio) que según el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), expresa el coste unitario por metro cuadrado construido de una construcción de uso residencial.

A partir de este MBE el IVE establece el coste unitario de ejecución material (CUE) para una edificación residencial plurifamiliar, con número de plantas y tipología constructiva similar a la zonificación de la parcela en cuestión: entre medianeras, con menos de veinte viviendas, entre 3 y 8 plantas, con superficie construida superior a 70,00 m²t, fuera del centro histórico, y con unas calidades medias.

IVE
INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN

Fundación IVE ▾ Base de datos ▾ Proyectos I+D+i Certificación ▾ Formación ▾ Jornadas Aplicaciones ▾ Tienda ▾ NEXT GENERATION

PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Junio 2022

MBE 06/2022 = 734 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 767,03 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input checked="" type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> 3 < nº de plantas < 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas < 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Según este cuadro, se obtiene un CUE = 767,03 €/m²t. A este coste de ejecución material debe añadirse los Gastos Generales (GG=13%), el Beneficio Industrial del Constructor/Contratista (6%), los Honorarios Técnicos (7%), los Tributos, Gastos Notaria o Registro (8%), y otros Gastos (4%), obteniendo el coste unitario de construcción:

$$V_c = 767,03 \times 1,13 \times 1,06 \times 1,07 \times 1,08 \times 1,04 = 1.104,17 \text{ €/m}^2t$$

Teniendo en cuenta que se trata de un único uso, el valor de repercusión del suelo sería.

$$\text{VRS} = (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc}$$

Siendo:

$$\text{Vv} = 2.202,51 \text{ € /m}^2\text{t.}$$

$$\text{K} = 1,40$$

$$\text{Vc} = 1.104,17 \text{ € /m}^2\text{t}$$

$$\text{VRS} = (2.202,51/1,40) - 1.104,17 = 1.573,21 - 1.104,17 = 469,04 \text{ € /m}^2\text{t}$$

Para una edificabilidad de uso residencial plurifamiliar de planta baja, cinco plantas piso y ático, resultaría una edificabilidad (superficie construida total) de:

$$\text{Ei} = 133,37 * 6 + 110,00 = 910,22 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{VS} = 910,22 \text{ m}^2\text{t} \times 469,04 \text{ € /m}^2\text{t} = 426.929,59 \text{ €.}$$

En este caso, al no estar las parcelas totalmente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista; se deberá descontar del valor del suelo finalista los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{VSo} = \text{VS} - \text{G} \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

Siendo:

VSo= valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado

G= Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes del propietario.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

No obstante, tratándose de una actuación aislada, cuya ejecución en el tiempo se estima inferior a dos años, no se tiene en cuenta la actualización de los costes de urbanización, por aplicación de los porcentajes correspondientes a la Tasa Libre de Riesgo y Prima de Riesgo actualmente vigentes, que determinarían un incremento de los costes repercutibles a los propietarios.

Teniendo en cuenta la estimación de costes de urbanización anteriormente expuesta por importe de 83.565,58 € y la edificabilidad total de 910,22 m²:

$$V_{So} = V_S - G = 426.929,59 - 83.565,58 = 343.364,01 \text{ €}.$$

Los valores de repercusión por suelo y techo de V_{So} en el ámbito del Programa de Actuación Aislada calle Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, son los siguientes:

- Valor por metro cuadrado de suelo origen (sin urbanizar): **2.574,52 €/m²s f**
- Valor de repercusión por metro cuadrado de techo (sin urbanizar): **377,23 €/m²t.**

Por otra parte, la repercusión de los costes de urbanización, por metro cuadrado de suelo y de techo (ver Tabla la adjunta del cálculo de costes, repercusión de los mismos, etc) serian:

- Repercusión de cargas de urbanización por metro cuadrado de techo: **91,81 €/m²t.**
- Repercusión de cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo: **626,57 €/m²s.**

6.- Criterios de adjudicación.

Las reglas para distribuir las adjudicaciones se contienen en el artículo 90 TRLOTUP:

1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden las y los propietarios.
2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:

a) La parcela se adjudicará a la misma persona propietaria de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño o dueña tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación semiconsolidada previsto en el artículo 207 y siguientes del TRLOTUP.

b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a las mismas. Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios y propietarias no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios y propietarias, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros y comuneras.

e) Si la cuantía de los derechos de las y los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el cinco por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c) anterior no alcancen dicho tanto por ciento. En ambos casos será la propiedad la que deba ejercitar dicha opción.

f) Salvo en el caso de edificación semiconsolidada regulado en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de las y los derechos de las y los adjudicatarios. La persona propietaria a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.

g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a las personas propietarias cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.”

En la presente actuación, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, resulta una única parcela resultante ajustada a las determinaciones del planeamiento. Igualmente, teniendo en cuenta la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios y propietarias, procederá la sustitución de la adjudicación por una indemnización en metálico, conforme a lo previsto en el apartado e) del referido artículo 90.2 TRLOTUP, siendo de aplicación igualmente las reglas especiales sobre proindivisos, previstas en el Artículo 91.1 y 2 TRLOTUP:

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición expresa de todas las personas afectadas. A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

2. Tras la exposición al público de la reparcelación, y a fin de evitar el proindiviso, durante un plazo máximo de quince días, los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar, a un mismo precio unitario.

El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario o propietaria no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar, y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización deberá realizarse en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

Igualmente, en el supuesto de que las personas propietarias afectadas no quieran adherirse al Programa de Actuación, el Proyecto de Reparcelación se limitará a prever, a favor de éstos, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación, ni los derechos que de ello se derivan.

7.- Criterios de valoración de los elementos que deban extinguirse o destruirse y de las cargas del programa.

Conforme al artículo 150.2.a) TRLOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, el coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas afectadas en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir. En el presente caso, existen dos edificaciones en el ámbito de la actuación, incompatibles con la ejecución del programa de actuación cuya valoración se acompaña como Anexo al Documento 4, teniendo en cuenta los criterios previstos en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

D) ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

1. Estudio de la viabilidad económica

Se considera que como resultado de la actuación se conforma un solar de forma regular con 133,37 m² de superficie, con una edificabilidad total de 910,22 metros cuadrados de techo; repartidos entre una planta baja destinada a locales comerciales, cinco plantas piso destinadas a un mínimo de dos viviendas de tamaño medio por planta y una planta ático destinada a vivienda. Estas características hacen que sobre este solar se pueda realizar la promoción de un edificio de viviendas en las mismas condiciones de rentabilidad o mejores que en el resto del área circundante.

Por otra parte, el coste de urbanización que tienen que pagar los propietarios por esta actuación, es de 91,81 €/m²t (IVA excluido), que se encuentra dentro de los parámetros normales y no supondría una carga que impidiera el desarrollo de la promoción de un edificio. Por lo que se estima que queda garantizada la viabilidad económica de la actuación.

2. Sostenibilidad económica

La urbanización, se ejecutará por el promotor de la actuación, adjudicatario de la única parcela resultante, de conformidad con las determinaciones previstas en la actuación que se propone. Y del resultado de la actuación no resulta ningún incremento de costes de mantenimiento para el Ayuntamiento. Por lo tanto, se considera que la sostenibilidad económica del programa queda garantizada.

En Valencia, febrero de 2023

Fdo.: Joan Boronat Lorente
Arquitecto Col. 02459 COACV

Fdo.: Ana Cantos Sala
Abogada Col. 9456 ICAV

E) ANEXOS

ANEXO 1.- RELACIÓN DE PERSONAS PROPIETARIAS E INTERESADAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

ANEXO 2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS QUE SE APORTARÁN AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

ANEXO 3.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

ANEXO 4.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

ANEXO 5.- TABLAS.

ANEXO 6.- PLANOS.

ANEXO 7.- VALORACION INDEMNIZACIONES

En Valencia, febrero de 2023

Fdo.: Joan Boronat Lorente
Arquitecto Col. 02459 COACV

Fdo.: Ana Cantos Sala
Abogada Col. 9456 ICAV

ANEXO 1.- RELACIÓN DE PERSONAS PROPIETARIAS E INTERESADAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

De conformidad con la información obtenida del Registro de la Propiedad y de los archivos de catastro, las personas propietarias e interesadas afectadas por la actuación son:

PARCELA N° 1.-

Titular registral y catastral: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

No constan titulares de cargas o gravámenes, a excepción de afecciones fiscales.

PARCELA N° 2.-

Titulares registrales:

- D^a JOSEFA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a CATALINA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a MARÍA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a ANTONIA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D. RAFAEL MONTESINOS ORTIZ, con domicilio desconocido⁽²⁾, en cuanto a 3,81944444% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D. FERNANDO MONTESINOS ORTIZ, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 3,81944444% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D. FERNANDO MONTESINOS ORTIZ, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 2,5462962666% en pleno dominio, con carácter privativo.

- D^a TERESA GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 2,5462962666% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a ISABEL GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido⁽¹⁾, en cuanto a 2,5462962666% en pleno dominio, con carácter privativo.
- LANDO HOY, S.L., con domicilio social en Valencia, Plaza de les Tretze Roses, 5 - 1 2, C.P. 46014 – Valencia, CIF B98161615 en cuanto a 54,1666666% en pleno dominio. Titular catastral: OBRAS Y CONSTRUCCIONES VC, S.L., con domicilio social en Valencia, Pz. Tretze Roses 5 Pl. 01 Pt. 2, C.P. 46014 – Valencia, CIF B96546635.

No constan titulares de cargas o gravámenes.

- (1) Respecto a los propietarios con domicilio desconocido, la defensa de sus intereses durante la tramitación del procedimiento corresponde al MINISTERIO FISCAL (Art. 10.2 R.D. 1093/1997, de 4 de julio)
- (2) Se tiene en cuenta como posible interesado a D. FERNANDO MONTESINOS ESCRIG, con domicilio en *****, en su condición de descendiente de D. Rafael Montesinos Ortiz, debiendo acreditarse formalmente en el expediente.

PARCELA N° 3.-

Titular registral: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

No constan titulares de cargas o gravámenes, a excepción de afecciones fiscales.

ANEXO 2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS QUE SE APORTARÁN AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

En función de los criterios expuestos en la Memoria, y con base en los títulos catastrales, las consultas efectuadas para identificar a los propietarios e interesados, y en la medición sobre plano topográfico para determinar la cuantía de sus derechos, se describen a continuación las fincas afectadas por la actuación aislada:

PARCELA N° 1.-

Referencia Catastral: 7520317YJ2772B0001UU

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia N° 14, al Tomo 2207 del Libro 30, folio 103, Finca n° 2692.

Titular: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

Título: Le corresponde por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia D. Eduardo Lluna Aparisi, de fecha 29 de enero de 2.020, número 112/2020 de protocolo.

Descripción Registral: Urbana: Casa, situada en esta ciudad de Valencia, calle Islas Canarias número cuarenta y cinco. Compuesta sólo de planta baja y un pequeño corral, de una superficie de cincuenta y cinco metros, treinta y cinco decímetros cuadrados aproximadamente. Linda: derecha entrando, con casa número veinticinco, hoy cincuenta y tres, de Doña Isabel Ortiz Cano; izquierda, casa número veintiuno, hoy cuarenta y nueve, propiedad de la viuda de Don Ramón de Castro; y espaldas, casa número ochenta y cuatro de la Avenida de Doncel Luís Felipe García Sanchis.

Referencia Catastral: 7520317YJ277211B0001UU

Finca no coordinada con Catastro art. 10.5 LH, Ley 13/2015 de 24 de Junio.

Descripción actual: Urbana, parcela incluida en la actuación aislada delimitada en C/ Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, ocupa una superficie de 65,18 m². Linda: Frente o Sur, C/ Islas Canarias, número 45; Fondo o Norte, parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU, edificación recayente a Avda. del Puerto nº 70; Este, parcela Nº 2 - catastral 7520316YJ2772B0001ZU y parcela nº 3; Y Oeste, parcela catastral 7520318YJ2772B0001HU - edificación recayente a C/ Islas Canarias, número 43.

Grado de afección: Total.

Cargas o gravámenes: No pesan cargas ni gravámenes a excepción de afecciones fiscales por pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante autoliquidación.

Porcentaje de participación en la equidistribución: 48,8716%

PARCELA N° 2.-

Referencia Catastral: 7520316YJ2772B0001ZU

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia N° 14, al Tomo 2390 del Libro 213, folio 101, Finca n° 15.647 (trasladada de la 11.965).

Titulares:

- D^a JOSEFA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a CATALINA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a MARÍA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a ANTONIA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,63888888% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D. RAFAEL MONTESINOS ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 3,81944444% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D. FERNANDO MONTESINOS ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 3,81944444% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D. FERNANDO MONTESINOS ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 2,5462962666% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a TERESA GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 2,5462962666% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a ISABEL GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 2,5462962666% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- LANDO HOY, S.L., con domicilio social en Valencia, Plaza de les Tretze Roses, 5 - 1 2, C.P. 46014 – Valencia, CIF B98161615, en cuanto a 54,16666666% en pleno dominio, inscripción 3^a.

Título: Les pertenece a los primeros por título de herencia, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Luis Muñoz Araujo en fecha 30 de junio de 1.941 y a LANDO HOY, S.L. por aportación de bienes para ampliación de capital

social, en escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Francisco Badía Escriche el 10 de septiembre de 2.009.

Descripción Registral: Urbana: Casa Calle Islas Canarias nº 25 compuesta de planta baja y pequeño corral. Superficie: 55.34 m². Linda: Fondo, Con parte de la casa número 84, hoy 70, de la Avenida del Doncel Luis Felipe García Sanchís; Izquierda, con Doña Maria Ortiz Cano; Derecha entrando, con casa número, propiedad de José Benet Canto Casa.

Referencia catastral: 7520316YJ2772B0001ZU. Finca no coordinada con catastro.

Descripción actual: Urbana, parcela incluida en la actuación aislada delimitada en C/ Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, ocupa una superficie de 57,07 m². Linda: Frente o Sur, parcela 3, C/ Islas Canarias, nº 45; Fondo o Norte, parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU - edificación recayente a Avda. del Puerto nº 70; Este, parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, nº 49; Y Oeste, parcela 1 - catastral 7520317YJ2772B0001UU.

Grado de afección: Total.

Cargas o gravámenes: Libre de cargas.

Porcentaje de participación en la equidistribución: 42,7907%

Observaciones: En los archivos de catastro consta como titular de la parcela 7520316YJ2772B0001ZU la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES VC, S.L., con CIF B96546635 en cuanto al 100% de la propiedad.

PARCELA N° 3.-

Referencia Catastral: No consta.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia N° 14, al Tomo 3141 del Libro 964, folio 135, Finca n° 54789.

Titular: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

Título: Le corresponde por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia D. Eduardo Lluna Aparisi, de fecha 29 de enero de 2.020, número 112/2020 de protocolo.

Descripción Registral: Urbana: PARCELA DE TERRENO sobrante de vía pública sito en el Camino Viejo del Grao de esta ciudad, que mide veinte metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados, actualmente ocupada por acera siendo sus lindes: Norte, casa número 47 de la calle Islas Canarias; Sur, calle Islas Canarias; Este, casa número 49 de la misma calle y Oeste, casa número 45 de la calle Islas Canarias.

Finca no Coordinada con Catastro art. 10.5 LH Ley 13/2015 de 24 de Junio.

Descripción actual: Urbana, parcela incluida en la actuación aislada delimitada en C/ Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, ocupa una superficie de 11,12 m². Linda: Frente o Sur, C/ Islas Canarias, número 45; Fondo o Norte, parcela N° 2 - catastral 7520316YJ2772B0001ZU; Este, parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, n° 49; Y Oeste, parcela 1 - catastral 7520317YJ2772B0001UU.

Grado de afección: Total.

Cargas o gravámenes: No pesan cargas ni gravámenes a excepción de afecciones fiscales por pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante autoliquidación.

Porcentaje de participación en la equidistribución: 8,3377%

ANEXO 3.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

Se formula la propuesta de adjudicación de la única finca resultante, conforme al planeamiento vigente, con expresión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde y previendo su adjudicación a favor de los propietarios registrales con derecho a adjudicación, de conformidad con lo anteriormente expuesto en el punto 6, Criterios de adjudicación, conforme a lo previsto en los artículos 85 y 86 TRLOTUP, sin perjuicio de lo que resulte de los emplazamientos a efectuar y de la tramitación del Proyecto de Reparcelación que en su momento se redacte:

PARCELA RESULTANTE

Titulares:

- CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983, en cuanto a una participación indivisa de 100 %.

Descripción: URBANA. Parcela en término municipal de Valencia, Calle Islas Canarias, 45 y 47, con forma rectangular, clasificada como suelo urbano y calificada de uso residencial plurifamiliar, tipología Zona de Ensanche (ENS-1). Ocupa una superficie de 133,37 m², correspondiéndole una edificabilidad de 910,22m² de techo.

Linda: al Frente o Sur, C/ Islas Canarias; Fondo o Norte, parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU recayente a la Avda. del Puerto, 70; Este, parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, nº 49; Y Oeste, parcela catastral 7520318YJ2772B0001HU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, nº 43.

Porcentaje de adjudicación: 100%

Cargas y gravámenes por subrogación: Libre de cargas y gravámenes, a excepción de afecciones fiscales.

Saldo en la cuenta de liquidación: La parcela queda afecta al pago de los costes de urbanización del Proyecto de Reparcelación de la Actuación Aislada Calle Islas Canarias nº 45 y 47, quedando gravada con un saldo provisional a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva, por importe de **80.266,93 €**.

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS SUSTITUTORIAS

- D ^a JOSEFA ORTIZ CANO.....	10.971,78 €
- D ^a CATALINA ORTIZ CANO	10.971,28 €
- D ^a MARÍA ORTIZ CANO	10.971,28 €
- D ^a ANTONIA ORTIZ CANO.....	10.971,28 €
- D. RAFAEL MONTESINOS ORTIZ.....	5.485,89 €
- D. FERNANDO MONTESINOS ORTIZ.....	5.485,89 €
- D. FERNANDO MONTESINOS ORTIZ.....	3.657,26 €
- D ^a TERESA GARCÍA ORTIZ.....	3.657,26 €
- D ^a ISABEL GARCÍA ORTIZ.....	3.657,26 €
- LANDO HOY, S.L.	77.799,86 €

ANEXO 4.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

Se tienen en cuenta los elementos incompatibles para la ejecución del Programa de Actuación y que en este caso corresponde la valoración de las edificaciones existentes en las parcelas iniciales 1 y 2.

A tal efecto, se acompaña Informe de valoración de las edificaciones existentes, teniendo en cuenta su situación actual, procediendo tener en cuenta el importe de su indemnización como gastos variables del programa.

ANEXO 5.- TABLAS.

RESUMEN VALORACIONES, COSTES DE URBANIZACION Y
CALCULO DEL COEFICIENTE DE CANJE

TABLAS

VALORACIONES, COSTES URBANIZACION Y COEFICIENTE DE CANJE

		APORTACIONES	
		m ² s	%
PARCELAS Nº1 Y Nº3		76.30	57.2093%
PARCELA Nº2		57.07	42.7907%
Superficie Total parcelas edificables (m ² s)		133.37	100.0000%
Edificabilidad total (m ² t)		910.22	

		PROPUESTA REPARCELACION	
Vc=CUE*1.13*1.06*1.07*1.08*1.04 =		1,104.17 €	
CUE (según el IVE)=		767.03 € (*)	
K (COEF. Fijo)=	1.40		
VS (valor total suelo urbanizado) =		426,929.59 €	
Valor unitario suelo urbanizado =		3,201.09 €	€/m ² s origen
VRS (valor techo urbanizado) =		469.04 €	€/m ² t
G (costes urbanizacion)			
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL URBANIZACION (PEM)		48,711.84 €	
GASTOS GENERALES (13% del PEM)	13.00000%	6,332.54 €	
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% del PEM)	6.00000%	2,922.71 €	
PRESUPUESTO DE LICITACION URBANIZACION (PL)		57,967.09 €	
PROYECTO +ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD+ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS (6%del PEM)	6.00000%	2,922.71 €	
DIRECCION OBRA +DIRECCION SEGURIDAD Y SALUD (3,5% del PEM)	3.00000%	1,461.36 €	
Redaccion Alternativa Técnica PAA		1,000.00 €	
Proyecto reparcelacion + elevacion a público e inscripción Registro		9,000.00 €	
COSTE REDACCION PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA (CP)		14,384.07 €	
GASTOS DE GESTION DEL URBANIZADOR (GG) 10%< 17% (PL+CP)=		7,235.12 €	10.00% <17%
BENEFICIO EMPRESARIAL URBANIZADOR 5% < 10% (PL+CP+GG)		3,979.31 €	5.00% <10%
G (CARGAS URBANIZACION TOTALES)=		83,565.58 €	
Repercucion costes urbanizacion (€/m2t)=		91.81 €	
Vso = VS - G =		343,364.01 €	
Repercucion sobre metro de techo (€/m2t)		377.23 €	
Cs (costes urbanizacion: €/m2s origen)		626.57 €	€/m2s suelo origen
Vs=		2,574.52 €	€/m2s suelo origen
Vt=		377.24 €	
Ct=		91.81 €	
COEFICIENTE DE CANJE: Ks = Cs/(Cs+Vs)		0.1957	
COEFICIENTE DE CANJE: Kt = Ct/(Ct+Vt)		0.1957	

(*): MBE del IVE para CALIDAD MEDIA en junio 2022 (SEGUNDO TRIMESTRE)

(**): Precio venta considerado de la media de testigos homologada

PROPUESTA REPARCELACION FEBRERO 2023

Nº	TITULARES	FINCAS REGISTRALES	REFERENCIA CATASTRAL	SITUACION	SUPERFICIES REGISTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL	PAA ISLAS CANARIAS	% PARTICIPACION			INDEMNIZACIONES	REPERCUSION	DEREHO	DERECHO	ADJUDICACION	% ADJUDICACION	PROPUESTA CUENTA
											EDIFICACIONES	INDEMNIZACIONES	ADJUDICACION	ADJUDICACION	COEFICIENTE CANJE	COEFICIENTE CANJE	LIQUIDACION PROVISIONAL
													SOLAR	EDIFICABILIDAD		%	
				m²s	m²s	m²s				m²s	m²t	m²t					

Nº1	CONSULTORIA MIFIDAZA SL	2692	7520317YJ2772B0001UU	ISLAS CANARIAS 45	55.35	65.00	65.18	48.8716%									
Nº2	OBRAS Y CONSTRUCCIONES VC SL Y OTROS	15647	7520316YJ2772B0001ZU	ISLAS CANARIAS 47	55.35	57.00	57.07	42.7907%									
Nº3	CONSULTORIA MIFIDAZA SL	54798	SIN REF.CATASTRAL	RESTO SOLAR	20.05	11.00	11.12	8.3377%									

								100.0000%			(1)	(2)					(1)+(2)+G(CARGAS TOTALES)
1 y 3	PARCELAS Nº1 y nº3, de CONSULTORIA MIFIDAZA SL				75.40	76.00	76.30	57.2093%		57.2093%	7,708.80 €	-4,410.15 €	76.30	520.73	596.97	65.5850%	-80,266.93 €
2	PARCELA Nº2: OBRAS Y CONSTRUCCIONES V C SL Y OTROS				55.35	57.00	57.07	42.7907%			0.00 €		57.07	389.49			

	PORCENTAJE COPROPIEDAD PARC.2	DERECHOS APORTACION COPROP PARC.2			DERECHOS ADJUDICACION COPROPIEDAD PARC.2												INDEMNIZACIÓN TOTAL SUSTITUTORIA				
																		%	(a)	(b)	(a)+(b)+(c)
																		JOSEFA ORTIZ CANO	7.6389%	3.2687%	0.00 €
CATALINA ORTIZ CANO	7.6389%	3.2687%	0.00 €	-251.98 €	4.36	29.75	23.93	2.6289%	10,971.78 €												
MARIA ORTIZ CANO	7.6389%	3.2687%	0.00 €	-251.98 €	4.36	29.75	23.93	2.6289%	10,971.78 €												
ANTONIA ORTIZ CANO	7.6389%	3.2687%	0.00 €	-251.98 €	4.36	29.75	23.93	2.6289%	10,971.78 €												
RAFAEL MONTESINOS ORTIZ	3.8194%	1.6344%	0.00 €	-125.99 €	2.18	14.88	11.96	1.3145%	5,485.89 €												
FERNANDO MONTESINOS ORTIZ	3.8194%	1.6344%	0.00 €	-125.99 €	2.18	14.88	11.96	1.3145%	5,485.89 €												
TERESA GARCIA ORTIZ	2.5463%	1.0896%	0.00 €	-83.99 €	1.45	9.92	7.98	0.8763%	3,657.26 €												
ISABEL GARCIA ORTIZ	2.5463%	1.0896%	0.00 €	-83.99 €	1.45	9.92	7.98	0.8763%	3,657.26 €												
FERNANDO MONTESINOS ORTIZ	2.5463%	1.0896%	0.00 €	-83.99 €	1.45	9.92	7.98	0.8763%	3,657.26 €												
OBRAS Y CONSTRUCCIONES VC SL Y OTROS	54.1667%	23.1783%	0.00 €	-1,786.77 €	30.91	210.97	169.68	18.6415%	77,799.86 €												
TOTALES PROINDIVISOS PARCELA_2		42.7907%	0.00 €	-3,298.65 €	57.07	389.49	313.25	34.4150%	143,630.52 €												

G (CARGAS TOTALES) =	83,565.58 €																
TOTALES				130.75	133.00	133.37	100.0000%	100.0000%	100.0000%	7,708.80 €	-7,708.80 €	133.37	910.22	910.22	100.0000%	143,630.52 €	

SOLAR RESULTANTE	133.37
EDIFICABILIDAD /APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	910.22

COEFICIENTE DE CANJE	0.1957
-----------------------------	---------------

ANEXO 6.- PLANOS:

- 1.- Plano de situación y emplazamiento.
- 2.- Plano Parcelas aportadas.
- 3.- Plano de parcela resultante y superpuesto a porción adjudicada.

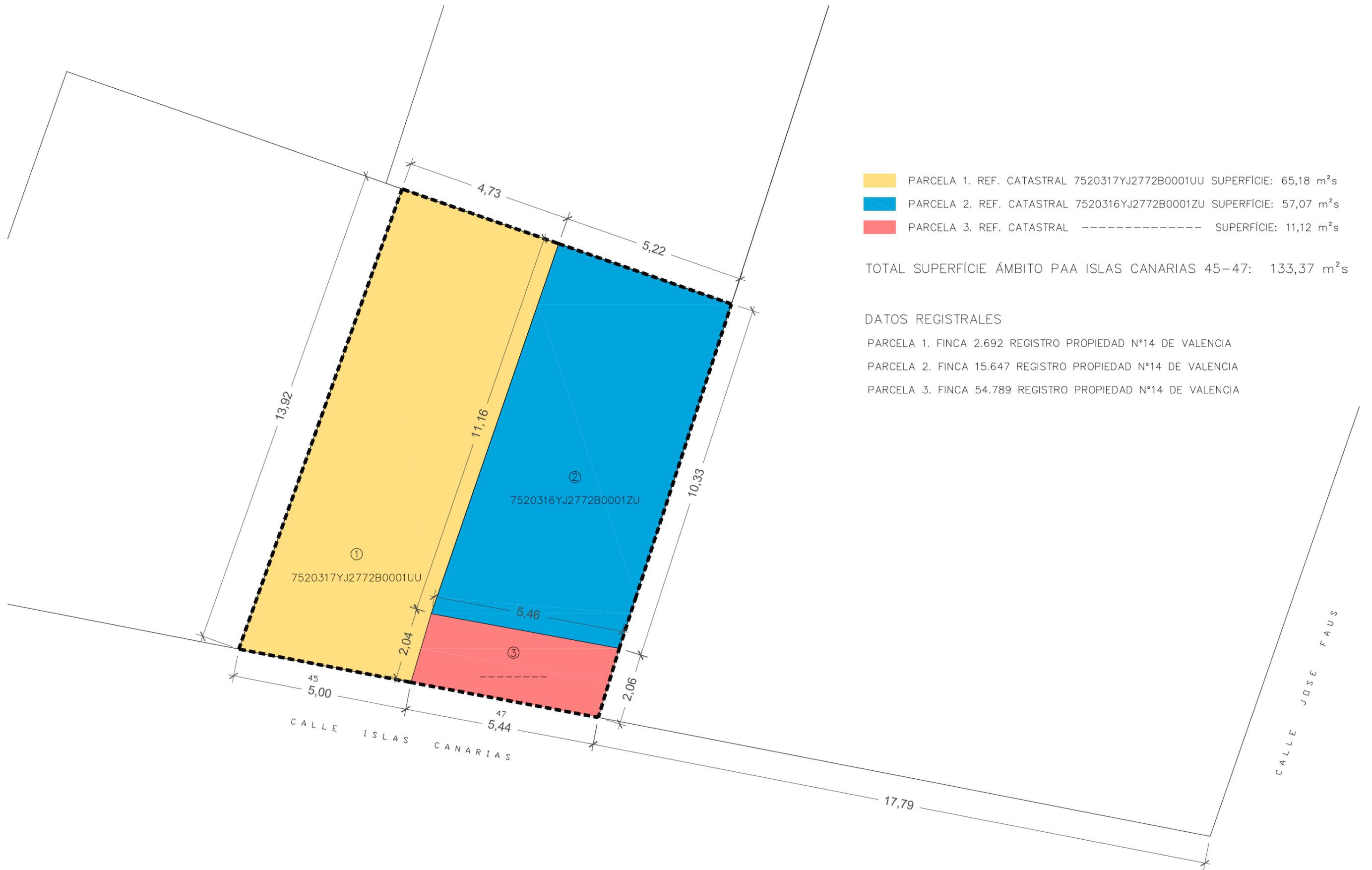


PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.
SITUACIÓN: Cl/ Islas Canarias, núm. 45-47
REFERÈNCIA CADASTRAL: 7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROGRAMA
BASE TOPOGRÁFICA DEL CATASTRO

ESCALA 1/500
ENERO DE 2023



- PARCELA 1. REF. CATASTRAL 7520317YJ2772B0001UU SUPERFÍCIE: 65,18 m²s
- PARCELA 2. REF. CATASTRAL 7520316YJ2772B0001ZU SUPERFÍCIE: 57,07 m²s
- PARCELA 3. REF. CATASTRAL ----- SUPERFÍCIE: 11,12 m²s

TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBITO PAA ISLAS CANARIAS 45-47: 133,37 m²s

DATOS REGISTRALES

- PARCELA 1. FINCA 2.692 REGISTRO PROPIEDAD N°14 DE VALENCIA
- PARCELA 2. FINCA 15.647 REGISTRO PROPIEDAD N°14 DE VALENCIA
- PARCELA 3. FINCA 54.789 REGISTRO PROPIEDAD N°14 DE VALENCIA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.
SITUACIÓN: CI/ Islas Canarias, núm. 45-47
REFERÈNCIA CADASTRAL: 7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU

DETALLE DE SUPERFICIES

ESCALA 1/100
ENERO DE 2023



SOLAR RESULTANTE
SUPERFÍCIE: 133,37 m²s

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.
SITUACIÓN: CI/ Islas Canarias, núm. 45-47
REFERÈNCIA CADASTRAL: 7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU

SOLAR RESULTANTE

ESCALA 1/100
ENERO DE 2023

ANEXO 7.- VALORACION INDEMNIZACIONES

1. CRITERIOS DE VALORACION: Para la valoración se tienen en cuenta los criterios del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008.

...”

Artículo 22 Criterios generales para la valoración de inmuebles

...

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

...

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

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

“... ”

Para determinar la valoración de la nave existente se tiene en cuenta el art.22.3 del Texto Refundido de la Ley del suelo de 2008 y artículo 40 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; con los siguientes datos de partida:

...”

Artículo 40 Procedimiento de cálculo «estático»

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 41 Margen de beneficio del promotor

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Artículo 42 Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

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

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

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados

“ ...

Los criterios anteriores vienen sintetizados en las **NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES**, publicado conjuntamente en 2020 por la Agencia Tributaria Valenciana y la Generalitat Valenciana. Siguiendo dicho manual, tendríamos en cuenta los siguientes datos de partida:

Fórmula para determinar el valor de la nave industrial.

$$V_{\text{CONSTRUCCION}} = V_C \times S_C = \text{MBC} \times C_C \times S_C \quad (4.1)$$

Siendo:

$V_{\text{CONSTRUCCION}}$: Valor de la construcciones en euros

MBC : Modulo Básico de la Construcción en euros / m² construcción

C_C : Coeficientes correctores de las construcciones = $C_{\text{TIPOLOGIA}} \times C_{\text{CATEGORIA}} \times C_{\text{ANTIGUEDAD}} \times$

$C_{\text{EST. DE CONSERV.}}$

S_C : Superficie de las construcciones en m².

El Modulo Básico de la Construcción (MBC) expresa el coste unitario por metro cuadrado construido de una construcción de uso residencial plurifamiliar con un nivel medio de calidad de los acabados. El importe de este coste está integrado por el coste unitario de ejecución material (CUE), los gastos generales (GG) y el beneficio industrial del contratista (BI), los honorarios profesionales (H) y el importe de los tributos que gravan la construcción (T). En congruencia con el resto de documentación del Programa de Actuación Aislada, se toma como referencia de valores de MBE los correspondientes al segundo trimestre de 2022:

MBE = 757 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2022

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL -

INDUSTRIAL -

Fecha de cálculo MBE 06/2022 = 734 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 440,40 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input checked="" type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO

$$MBC = CUE + GG + BI + H + T$$

$$CUE = 440,40 \text{ €/m}^2$$

Para determinar el coste unitario de ejecución material (CUE) se partirá del Módulo Básico de Edificación (MBE) determinado para la fecha de devengo por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), de junio de 2022:

Los conceptos por gastos generales (GG), beneficio industrial (BI), honorarios profesionales (H) y tributos que gravan la construcción (T) se podrán obtener como un porcentaje del coste de ejecución material de acuerdo con la siguiente TABLA:

<i>GG Gastos generales</i>	13 %
<i>BI Beneficio industrial</i>	6 %
<i>H Honorarios profesionales</i>	8 %
<i>T Tributos que gravan la construcción</i>	4 %

Aplicando estos porcentajes a los costes unitarios de ejecución se obtiene el MBC correspondiente a la fecha de devengo.

$$MBC = 440,40 \times (1 + 0,13 + 0,06 + 0,08 + 0,04) = 440,40 \times 1,31 = 576,92 \text{ €/m}^2$$

2. VALORACION NAVE 1 (PARCELA 1)

Se trata de una nave industrial, construida entremedianeras con cubierta a dos aguas formada por cerchas de madera y tirantes metálicos, con correas de perfiles metálicos sobre los que apoyan las placas de fibrocemento, con gunitado inferior de protección contra incendios.

Se apoya sobre pilares de ladrillo macizo, con pavimento de solera fratasada. Está dividida interiormente en dos grandes espacios, el primero conectado al exterior con puerta metálica arrollable y puerta de acceso para vehículos; el posterior con aseo y zona de obrador subdividida en dos espacios, uno primero con bancada/obrador con pileta/fregadero; y otro cerrado perimetralmente.

Según Catastro tiene una antigüedad de 1927. No obstante, las placas de fibrocemento, así como las protecciones contra incendios de la parte interior de cubierta, y las puertas de acceso, son evidentemente posteriores, por los materiales que la forman. Su antigüedad no será superior a 1960.

Actualmente dispone de todos los servicios a pie de parcela, con instalaciones interiores de suministro de agua, conexión alcantarillado e instalación eléctrica, sin conexión de alta a las redes.



Teniendo en cuenta los criterios de valoración señalados anteriormente, a la NAVE 1 le correspondería la siguiente valoración en concepto de indemnización de edificaciones existentes, teniendo en cuenta que los coeficientes de tipología y categoría los establece directamente el IVE según se detalla anteriormente. Sólo requiere la corrección por estado de conservación y antigüedad:

Coeficientes correctores (CC)= $C_{\text{ANTIGUEDAD}} \times C_{\text{ESTADO DE CONSERVACION}}$.

$C_{\text{ANTIGUEDAD}} = 0,41$ (Tabla 4.4: 50/69 años)

$C_{\text{ESTADO DE CONSERVACION}} = 0,50$ (Tabla 4.5: con deficiencias importantes)

Con estos parámetros el valor de indemnización de la NAVE 1 sería:

$V_{\text{CONSTRUCCION}} = V_C \times S_C = 576,92 \times 0,41 \times 0,50 \times 65,18 = 7.708,80 \text{ €}$.

A la NAVE 1 (PARCELA 1) le correspondería una indemnización por valor de la construcción, de **7.708,80 €**.

3. VALORACION/INDEMNIZACION NAVE 2 (PARCELA 2)

Al no poder acceder a su interior, sólo puede apreciarse el estado ruinoso que presenta su cubierta a dos aguas; aspecto ruinoso muy visible desde el exterior. Las vertientes a dos aguas están parcialmente hundidas, con las tejas planas desubicadas en parte. Se estará produciendo, de hecho, una filtración constante de pluviales que, dado el abandono que presenta, acelerará su ruina. De hecho, la visita a la edificación colindante constata la presencia de humedades en la medianera de planta baja.



Siguiendo los criterios de valoración señalados anteriormente, al tratarse de una edificación en estado de ruina física, la indemnización sería nula. No obstante, podría modificarse esta valoración inicial si se permite el acceso para poder evaluar su estado interior y la fecha de construcción a tener en cuenta.

En consecuencia, a la NAVE 2 (PARCELA 2) le correspondería una indemnización por valor de la construcción, de **0,00 €**.

Valencia, fecha firma electrónica

Arquitecto col. N°02459 al COACV



INDEMNIZACIONES NAVES EXISTENTES

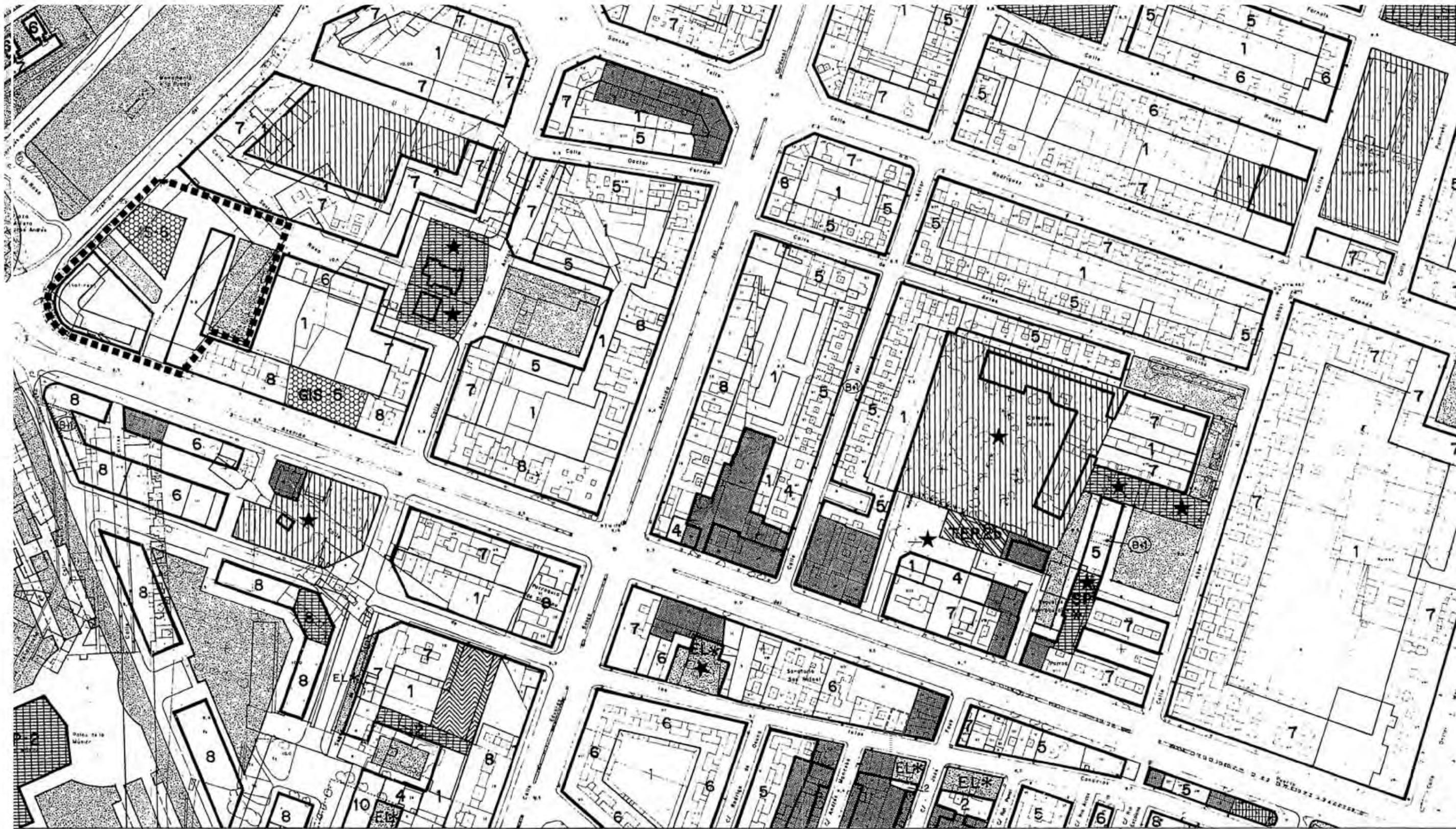
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.
SITUACIÓN: C/ Islas Canarias, núm. 45-47
REFERÈNCIA CADASTRAL: 7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU

DELIMITACIÓN DEL ÀMBITO DEL PROGRAMA
BASE TOPOGRÀFICA DEL CATASTRO

ESCALA 1/500
ENERO DE 2023



727.200 727.400 727.600 727.800

PAA - ISLAS CANARIAS 45-47

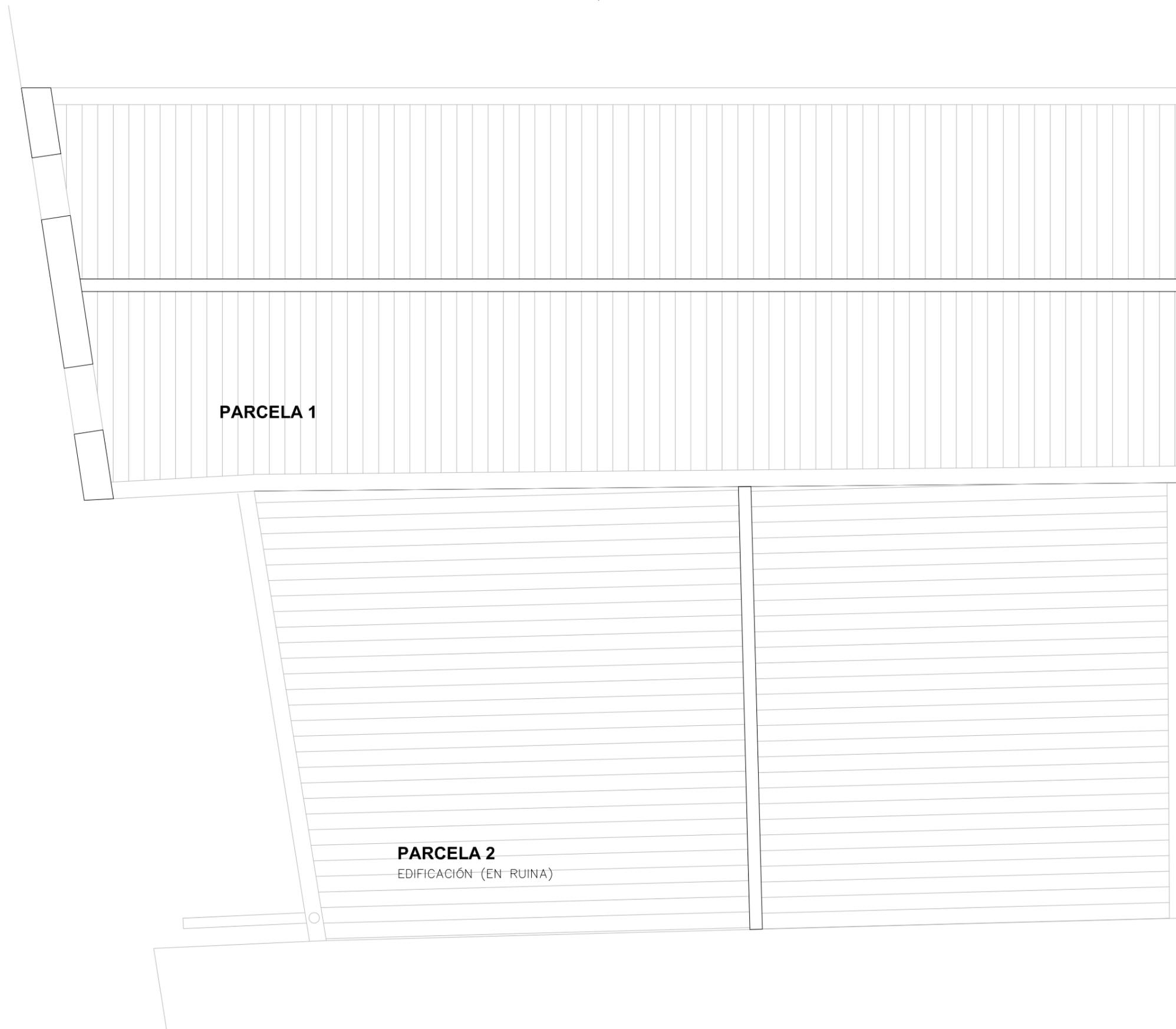
INDEMNIZACIONES NAVES EXISTENTES
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.
 SITUACIÓN: C/ Islas Canarias, núm. 45-47
 REFERENCIA CADASTRAL: 7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU

SITUACIÓN DEL PROGRAMA EN EL PLANEAMIENTO
 BASE PLAN GENERAL. SERIE C (HOJA 35. PLANO ESTRUCTURA URBANA)

ESCALA 1/2.000
 ENERO DE 2023



PARCELA 1

PARCELA 2
EDIFICACIÓN (EN RUINA)

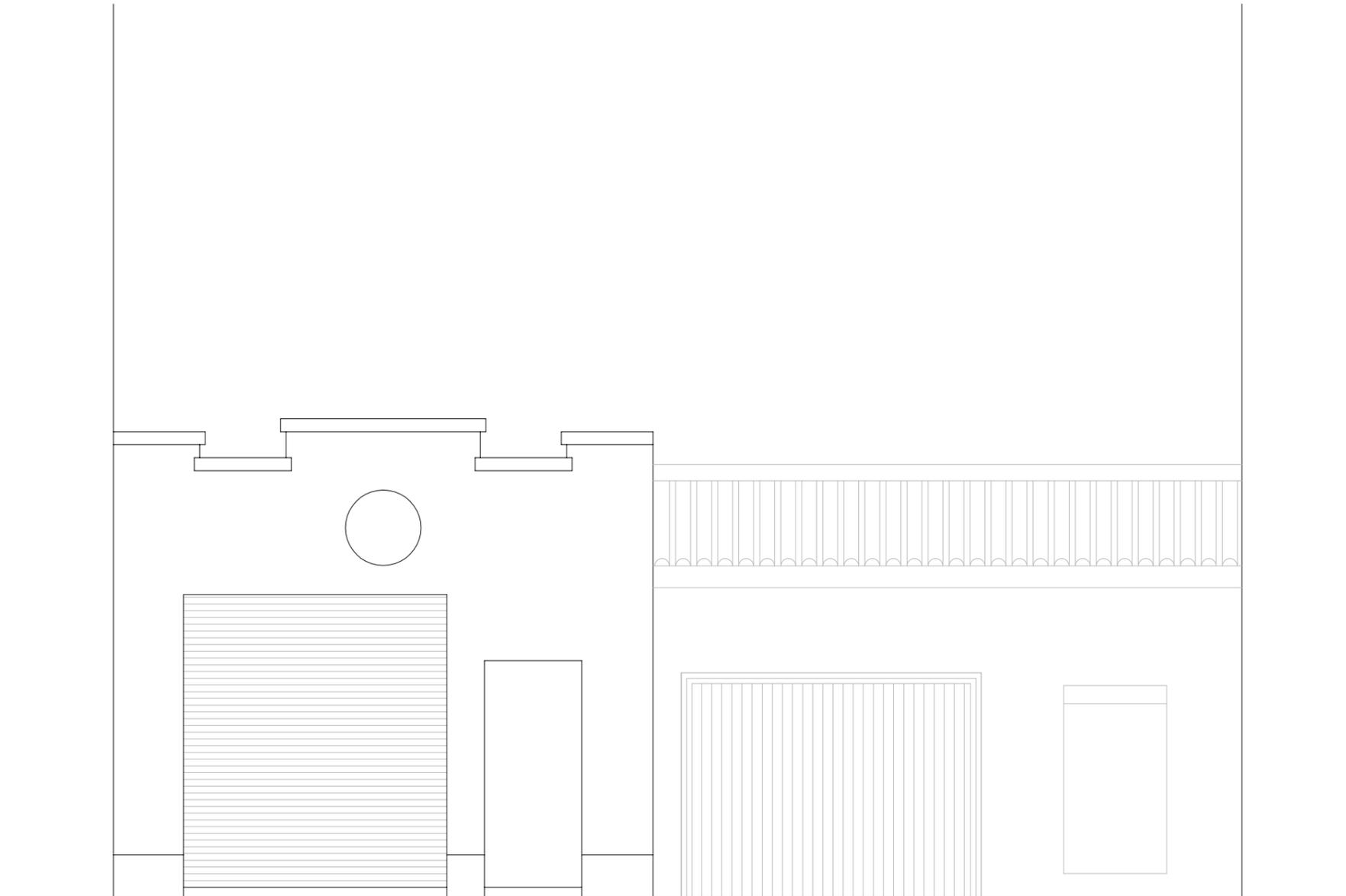
INDEMNIZACIONES NAVES EXISTENTES
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: **CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.**
SITUACIÓN: **CI/ Islas Canarias, núm. 45-47**
REFERÈNCIA CADASTRAL: **7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU**

PLANTA DE CUBIERTAS. PARCELAS 1 Y 2
ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/50
ENERO DE 2023



FACHADA PRINCIPAL. CALLE ISLAS CANARIAS

INDEMNIZACIONES NAVES EXISTENTES

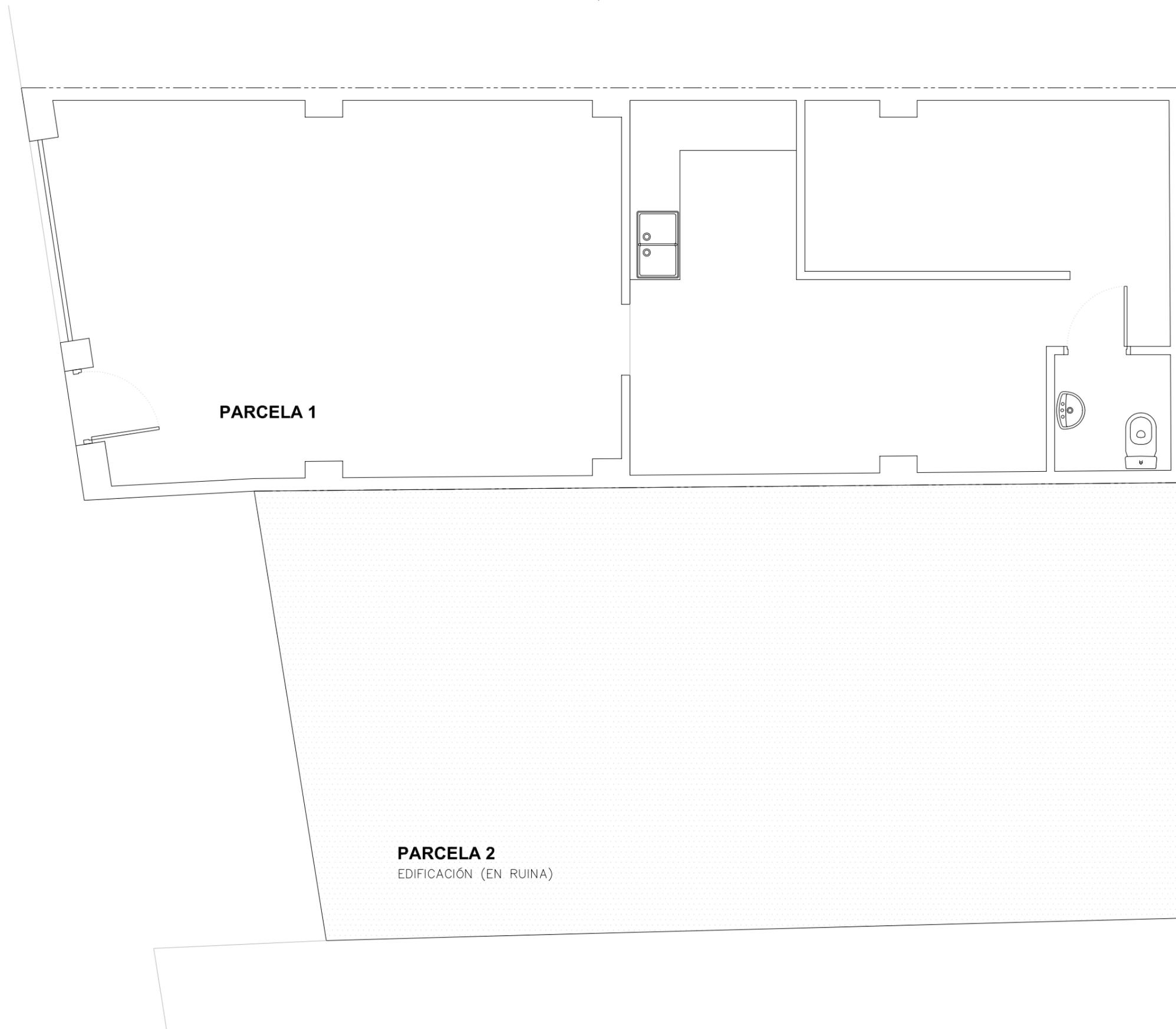
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.
SITUACIÓN: C/ Islas Canarias, núm. 45-47
REFERÈNCIA CADASTRAL: 7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU

FACHADAS. PARCELA 1 Y 2
ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/50
ENERO DE 2023



PARCELA 1

PARCELA 2
EDIFICACIÓN (EN RUINA)

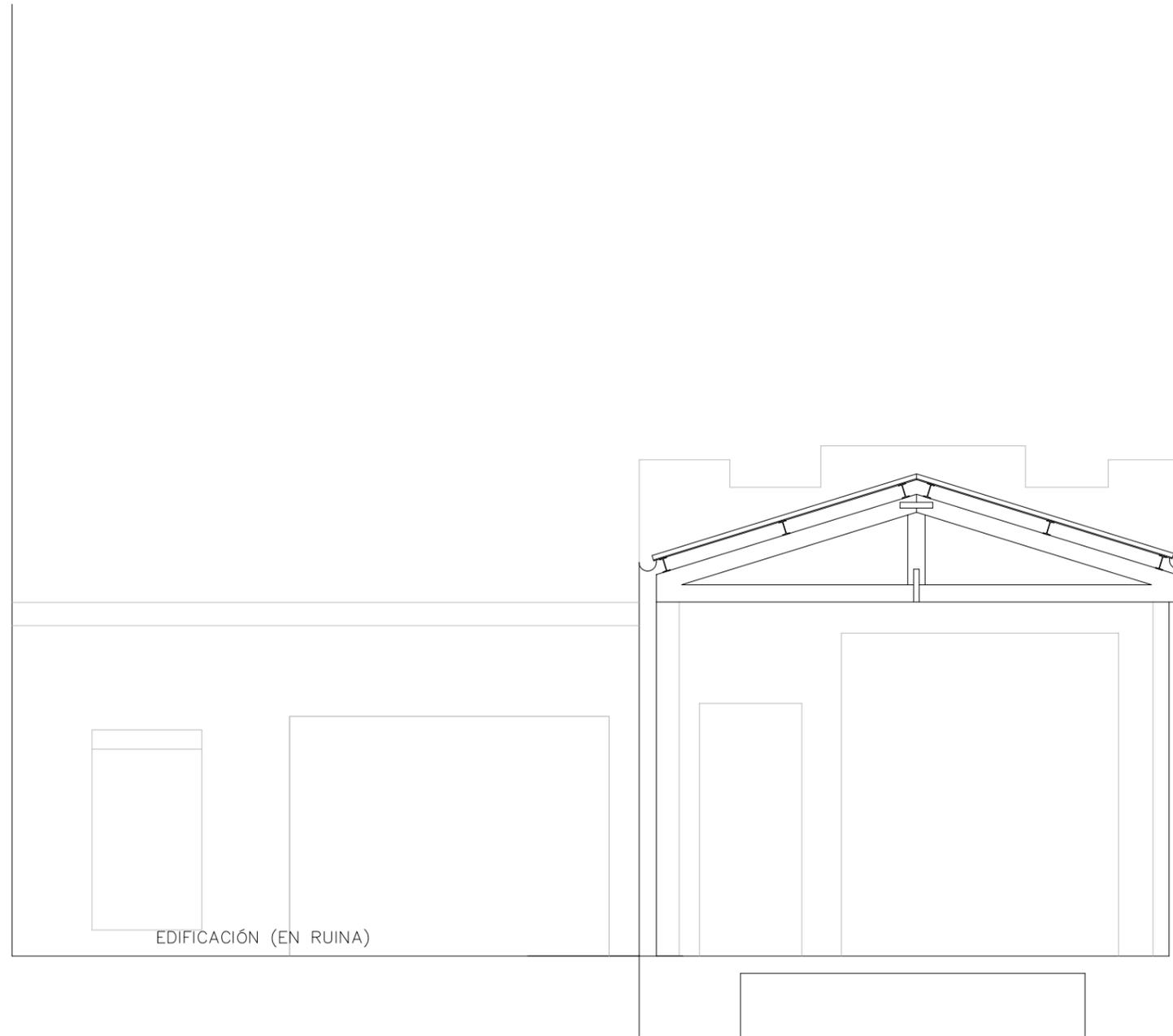
INDEMNIZACIONES NAVES EXISTENTES
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.
SITUACIÓN: C/ Islas Canarias, núm. 45-47
REFERÈNCIA CADASTRAL: 7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU

PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. PARCELAS 1 Y 2
ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/50
ENERO DE 2023



INDEMNIZACIONES NAVES EXISTENTES
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ISLAS CANARIAS 45-47

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: **CONSULTORIA MIFIDAZA, SL.**
SITUACIÓN: **CI/ Islas Canarias, núm. 45-47**
REFERÈNCIA CADASTRAL: **7520317YJ2772B0001UU - 7520316YJ2772B0001ZU**

SECCIÓN TRANSVERSAL. PARCELAS 1 Y 2
ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/50
ENERO DE 2023