

**EXPOCASA, S.A.**

---

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO  
DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

---

---

# **VALORACION DE ARRENDAMIENTOS**

(TEXTO REFUNDIDO)

## **EXPOCASA, S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

# **EXPOCASA, S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

## **INDICE**

<b>1.- VALORACION DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE D. RAFAEL IGEÑO SANZ (FINCA APORTADA Nº 12) .....</b>	<b>5</b>
<b>2.- VALORACION DE LA INDEMNIZACION POR TRASLADO DE D. MANUEL SANCHEZ SANCHEZ (FINCA APORTADA 16-K).....</b>	<b>6</b>
<b>3.- VALORACION DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE D. JUAN IGNACIO MONERA BERMELL (FINCA APORTADA 45) .....</b>	<b>7</b>

## **EXPOCASA, S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

## **EXPOCASA, S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

### **1.- VALORACION DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE D. RAFAEL IGEÑO SANZ (Finca aportada nº 12)**

En el trámite de información pública ha manifestado su condición de arrendatario de vivienda y de local de negocio sobre el inmueble situado en Camino de Godella nº 33 y, al efecto, aporta un contrato de arrendamiento de local de negocio (1995) y otro de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (1999). De este segundo contrato, vigente en la actualidad suscrito el 15 de octubre de 1.999, se desprende que la duración máxima es de diez años, con lo que finalizaría el día 15 de octubre de 2.009 y que la renta pactada es la de 58.000 pts./mes (IVA no incluido). De tales documentos cabe concluir que se trata de un arrendamiento de local de negocio y no de vivienda, sin perjuicio de que en el interior del inmueble pudieran existir dependencias aptas para ser habitadas.

Dado que, como consecuencia de la sujeción del Proyecto de Reparcelación a la Ley de la Generalidad Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana (Disposición Transitoria Primera.1) el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá ser sometido, de nuevo a información pública, una vez adaptado a dicha Ley, se procederá a efectuar la indicada valoración del derecho de arrendamiento en el nuevo Proyecto que se presente a la vista de la información aportada por el alegante.

Como consecuencia, la valoración debe tomar como referencia el día 15 de julio de 2.006, fecha en que, aproximadamente, pueda presentarse a trámite el Proyecto de Reparcelación Forzosa ya modificado y adaptado a la Ley Urbanística Valenciana. En tal fecha, quedará un plazo de vigencia del contrato de arrendamiento de tres años y dos meses, que, es el que deberá ser tenido en cuenta para el cálculo de la indemnización.

La edificación en que se desarrolla la actividad tiene 175 metros cuadrados de superficie, con independencia de que la superficie de parcela sea mayor. La renta inicial, pactada el 15 de octubre de 1.999 era de 58000 pts mensuales (IVA no incluido) equivalentes a 348,59 Euros mensuales, lo que actualizado por aplicación del Índice general de precios al consumo (IPC) supone una variación del 27,5% aproximadamente, lo que implica que la renta actual debería ser de 444,45 € mensuales. Suponiendo un coste de alquiler equivalente de 3 €/m2/mes, para un local de semejantes características, la renta de un local semejante ascendería a 525 €/mes, y la diferencia de rentas a 80,55 €/mes, lo que aplicado al tiempo restante del contrato de arrendamiento, es decir, 38 meses, supone una suma total de **3.060,90 Euros**, como importe de la indemnización por extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio existente sobre la construcción existente en la finca aportada nº 12 del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

## **EXPOCASA, S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

### **2.- VALORACION DE LA INDEMNIZACION POR TRASLADO DE D. MANUEL SANCHEZ SANCHEZ (Finca aportada 16-K)**

Para el cálculo de esta indemnización se ha partido de las valoraciones correspondientes a viviendas de Protección Oficial de nueva construcción en régimen general, teniendo en consideración que la Ciudad de Valencia es, a estos efectos, Municipio singular de tipo B. El Precio máximo de venta en la Ciudad de Valencia es el resultado de la siguiente fórmula:

Precio máximo de venta = Precio Básico Nacional \* Coeficiente de zona

En donde:

Precio básico nacional = 648,98 €/m<sup>2</sup>t útil

Coeficiente de zona Municipio singular B = 1,5

Y por tanto el precio máximo de venta en régimen general será de 973,47 €/ m<sup>2</sup>t útil. Aplicando este precio máximo unitario a una vivienda nueva con una superficie de 70 metros cuadrados útiles, el precio máximo de venta de una vivienda de protección oficial de estas características, acogida al régimen general será de 68.142,90 €.

A los efectos de determinar la renta máxima anual, se ha considerado un porcentaje del 5% ajustado a la oferta de vivienda en alquiler existente en el mercado, y que, incluso, supera, en no pocos casos, la renta aplicada en los contratos al uso. Así calculada, la renta máxima anual será de 3407,15 €.

Dado que el importe de la indemnización se obtiene por capitalización de la diferencia de rentas, procede ahora determinar dicha diferencia de rentas, a cuyo efecto debe tenerse en cuenta que la renta inicial anual es de 2568,00 €, por lo que la diferencia de rentas anual es de 839,15 €.

En el caso que nos ocupa, el contrato tiene carácter anual, sin prórrogas establecidas, por lo que se da el supuesto que permite aplicar la capitalización de diferencia de rentas a dos años.

En consecuencia, la indemnización final será la de MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y VEINTINUEVE CENTIMOS DE EURO (1.678,29 €), sin perjuicio de poder considerar alguna cantidad adicional (1.500 Euros aproximadamente) para atender los gastos del traslado del mobiliario, altas y bajas en contratos de suministros, etc.

## **EXPOCASA, S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

### **3.- VALORACION DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE D. JUAN IGNACIO MONERA BERMELL (Finca aportada 45)**

En su comparecencia manifiesta su condición de arrendatario de una planta baja con destino distinto del de vivienda situada en Camino de Moncada nº 117, aportando para acreditarlo el contrato de inquilinato suscrito el 2 de agosto de 1.999 por plazo de diez años. Procede, pues, tener en consideración la existencia de este derecho de arrendamiento que se extinguirá en ejecución del planeamiento, debiendo considerarse a efectos de valoraciones el plazo de duración restante a la presentación del Proyecto de Reparcelación Forzosa corregido y adaptado a la Ley Urbanística Valenciana.

Como consecuencia, la valoración debe tomar como referencia el día 15 de julio de 2.006, fecha en que, aproximadamente, pueda presentarse a trámite el Proyecto de Reparcelación Forzosa ya modificado y adaptado a la Ley Urbanística Valenciana. En tal fecha, quedará un plazo de vigencia del contrato de arrendamiento de tres años y quince días meses, que, es el que deberá ser tenido en cuenta para el cálculo de la indemnización.

La edificación en que se desarrolla la actividad tiene 429,92 metros cuadrados de superficie. La renta inicial, pactada el 2 de agosto de 1.999 era de 120.000 pts mensuales equivalentes a 721,21 Euros mensuales, lo que actualizado por aplicación del Índice general de precios al consumo (IPC) supone una variación del 26,4% aproximadamente, lo que implica que la renta actual debería ser de 911,61 € mensuales. Suponiendo un coste de alquiler equivalente de 3 €/m<sup>2</sup>/mes, para un local de semejantes características, la renta de un local semejante ascendería a 1.289,76 €/mes, y la diferencia de rentas a 378,15 €/mes, lo que aplicado al tiempo restante del contrato de arrendamiento, es decir, 36,5 meses, supone una suma total de 13.802,48 Euros, como importe de la indemnización por extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio.