

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL SUELO URBANO DE VALENCIA "EXARCHS"



PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL BARRIO DE VELLUTERS

DOCUMENTO Nº 4
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

ABRIL 2016

PROMOTOR:

LOVA TRES S.L.

Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

CONSULTOR:

OFICINA TÉCNICA TES, S.L.



DOCUMENTO 4

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De conformidad con el artículo 91.f) de la LOTUP, el Proyecto de Reparcelación debe contener una cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario, y tal y como indica el artículo 90.1, establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir.

En el siguiente documento se detallan y describen los datos y tablas que se incorporan al Proyecto de Reparcelación Forzosa. En las mismas aparecen reflejadas la identificación de fincas y titulares, los derechos de aprovechamiento, las adjudicaciones del aprovechamiento correspondientes, y finalmente la cuenta de liquidación provisional. En este documento encontramos los siguientes apartados:

Datos Reparcelación

Recogen los datos básicos del proyecto de reparcelación forzosa, tanto los parámetros urbanísticos que se materializa en este proyecto, como las cargas urbanísticas del programa. Además, se cuantifica las superficies mínimas para tener derecho de adjudicación, así como la cifra correspondiente obtenida en la valoración, necesaria para el cálculo de la compensación económica de los excesos y defectos.

Derecho Aportado

Esta tabla esta ordenada por propietarios, y pretende agrupar todas las fincas aportadas de la misma propiedad, para calcular el derecho aportado neto total.

La primera columna *Titular/es*, identifica a los distintos propietarios que aparecen en las fichas descriptivas de fincas aportadas.

La columna *Superficie Aportada*, se corresponde con las superficies reales interiores incluidas dentro de la unidad de las fincas aportadas. Se indican las superficies, finca a finca, y la superficie resultante de sumar las superficies correspondientes a una misma propiedad.

Dentro de la siguiente columna, *% participación*, se encuentra el porcentaje de participación correspondiente a la cifra obtenida dividiendo la superficie aportada de cada finca, entre la superficie total con derecho de aprovechamiento aportado, expresada en tanto por cien. Se indica el porcentaje correspondiente a cada finca, y la suma de porcentajes de una misma propiedad.

LOVA TRES S.L.

La superficie total con derecho de aprovechamiento aportado, es la diferencia entre la superficie del área de reparto igual a la superficie de la unidad de ejecución, y la superficie de bienes de dominio y uso público de titularidad municipal, suelo dotacional ya existente, afecto su destino.

La edificabilidad, según el *Derecho bruto*, expresada en m²t, se obtiene mediante la aplicación del porcentaje anterior sobre el aprovechamiento total de la Unidad de Ejecución, indicándose la correspondiente a cada finca aportada, y la suma correspondiente a cada titular/es.

El derecho correspondiente a la iniciativa privada asciende al 100%, al tratarse de Suelo Urbano (SU), y no estar sujeto el programa al *Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo*.

La siguiente columna *Derecho <15% parcela mínima*, se recogen las cifras correspondientes al derecho aportado de aquello titular/es que recibirán compensación económica sustitutoria, ya que su derecho es inferior al 15% de la parcela mínima del sector.

La columna *Derecho Neto*, se recoge el aprovechamiento agrupado de los titulares con derecho de adjudicación en esta reparcelación.

Cuenta de Liquidación Provisional

La tabla de la Cuenta de Liquidación Provisional está ordenada por propietarios con indicación de su derecho aportado. Los propietarios de suelo que no reciben adjudicación de finca de reemplazo o porción indivisa de ella, se incluyen en la columna *Derecho <15% parcela mínima*, y recibirán la pertinente indemnización económica sustitutoria de adjudicación.

Esta hoja de cálculo, por expresarlo de modo directo y gráfico, es la continuación de la anterior, y en ella se incluyen dos bloques de columnas, uno referente al derecho adjudicado y el otro referente a la cuenta de liquidación provisional.

DERECHO ADJUDICADO. En primer lugar se indica la *FINCA* resultante en la que se propone la materialización de su derecho, en segundo lugar el derecho adjudicado o *Edificabilidad*, y su correspondiente *Superficie* adjudicada, y cuota o porcentaje % de participación en la reparcelación, que es igual a la edificabilidad de la parcela resultante entre la edificabilidad total del sector.

Los excesos y defectos de adjudicación, se corresponden a la diferencia entre el derecho aportado y el derecho adjudicado.

A continuación se incluyen todos los conceptos que los propietarios de las parcelas deben pagar o cobrar como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa. En las dos primeras columnas se fijan los importes

correspondientes a la edificabilidad y su valoración a los efectos de liquidar los *Excesos/Defectos* de adjudicación. El valor de repercusión es de 667,70 € por cada metro cuadrado de techo sin urbanizar. Por lo tanto el resultado será positivo cuando el propietario tenga un defecto de adjudicación y será negativo cuando reciba un exceso.

En la columna *Cargas Programa* se produce el prorrateo o repercusión por cada adjudicatario de la finca de resultado del total de dichas cargas.

Por último, la columna *Saldo Total por titular*, se recoge la suma las cargas urbanísticas correspondientes a cada titular de finca adjudicada, o en su caso la compensación económica sustitutoria de adjudicación.

DATOS DE REPARCELACIÓN

Unidad de Ejecución nº 4 del PEPRI del Barrio de Velluters



LOVA TRES S.L.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DEL PEPRI DE "ELS VELLUTERS"

| | |
|--|--|
| SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN | 2.103,41 m ² s |
| SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO | 218,50 m ² s |
| OBRAS EXTERNAS AL SECTOR | 1.641,80 m ² s |
| SUELO LUCRATIVO | 1.191,66 m ² s |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 4.828,59 m ² t |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 3.762,35 m ² t |
| EDIFICABILIDAD USO COMERCIAL | 1.066,23 m ² t |
| INDICE EDIFICABILIDAD NETA | 4,05 m ² t/m ² s |
| INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA | 2,30 m ² t/m ² s |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 2,56 m ² t/m ² s |

CARGAS DEL PROGRAMA

| | | | |
|---|--|-----------|--------------|
| 1 | Presupuesto de ejecución material | PEM | 568.553,83 € |
| | Gastos generales | 13% S/PEM | 73.912,00 € |
| | Beneficio industrial | 6% S/PEM | 34.113,23 € |
| 2 | Presupuesto de licitación | | 676.579,06 € |
| 3 | Gastos de proyectos, dirección de obras y gestión | | 102.017,40 € |
| 4 | Beneficio del Urbanizador | | 0,00 € |
| 5 | Cargas reurbanización calle Carda | | 91.463,00 € |
| 6 | Cargas de urbanización que el Urbanizador se compromete a repercutir, como máximo a los propietarios afectados | | 877.353,49 € |
| 7 | Valoración del suelo Universidad Politécnica de Valencia | | 3.757,08 € |
| 8 | Indemnizaciones y demás gastos variables | | |
| | a) Indemnizaciones: | | |
| | - Derribos | | 3.536,95 € |
| | - Destrucción de plantaciones | | 0,00 € |
| | - Cese y traslado de actividades | | 0,00 € |
| | - Extinción de derechos | | 0,00 € |
| | - Otras | | 0,00 € |
| | b) Otros gastos variables (excavación arqueológica de la obra urbanizadora) | | 11.184,00 € |

Vt = Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar 667,70 €/m²t

PARCELA MÍNIMA

Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del municipio de Valencia.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.3.- CONDICIONES DE LA PARCELA

[...]

2. De acuerdo con las condiciones de urbanización establecidas en el PEPRI de Velluters, en su modificación aprobada definitivamente el 24 de septiembre de 2004, se considera como parcela mínima edificable el conjunto de la Unidad, a los efectos de producir la construcción conjunta de la edificación y el aparcamiento en el subsuelo.

LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 172. Criterios de definición de bienes y derechos.

[...], procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.
- b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.
- c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima

Artículo 174. Criterios de adjudicación.

[...] 8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 172.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la

| | |
|---|---------------------------|
| Superficie para obtener finca de resultado independiente | 1.884,91 m ² s |
| Superficie para obtener finca de resultado en proindiviso | 282,74 m ² s |

LOVA TRES S.L.

DERECHO APORTADO

Unidad de Ejecución nº 4 del PEPRI del Barrio de Velluters



LOVA TRES S.L.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA

Unidad de Ejecución número 4 del PEPRI del Barrio de Velluters

LOVA TRES S.L.

| DERECHO APORTADO | | Superficie aportada | | % participación | | Derecho bruto | | | Derecho <15% parcela mínima | | Derecho Neto |
|------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Titular/es | FINCA | por finca | por titular | por finca | por titular | por finca | por titular | por finca | por titular | Derecho <15% parcela mínima | Derecho Neto |
| LOVA-TRES, S.L. | A | 38,65 m ² s | | 2,0453% | | 98,76 m ² | | | | | |
| | B | 271,80 m ² s | | 14,3834% | | 694,51 m ² | | | | | |
| | D | 36,44 m ² s | | 1,9281% | | 93,10 m ² | | | | | |
| | F | 107,72 m ² s | | 5,6990% | | 275,18 m ² | | | | | |
| | G | 74,75 m ² s | | 3,9557% | | 191,00 m ² | | | | | |
| | I-L | 113,76 m ² s | | 6,0203% | | 290,70 m ² | | | | | |
| | P | 75,10 m ² s | | 3,9742% | | 191,90 m ² | | | | | |
| | R | 210,59 m ² s | 928,81 m ² s | 11,1443% | 49,1503% | 538,11 m ² | 2.373,27 m ² | | | | 2.373,27 m ² |
| | C | 45,05 m ² s | 11,26 m ² s | 2,3840% | 0,5960% | 115,12 m ² | 28,78 m ² | 115,12 m ² | | | |
| | | | 11,26 m ² s | | 0,5960% | | 28,78 m ² | | | | |
| TITULARIDAD DUDOSA | E | 38,51 m ² s | 19,25 m ² s | 2,0377% | 1,0188% | 98,39 m ² | 49,20 m ² | 98,39 m ² | 98,39 m ² | | |
| | | | 4,81 m ² s | | 0,2547% | | 12,30 m ² | | | | |
| | | | 4,81 m ² s | | 0,2547% | | 12,30 m ² | | | | |
| | | | 4,81 m ² s | | 0,2547% | | 12,30 m ² | | | | |
| | | | 1,60 m ² s | | 0,0849% | | 4,10 m ² | | | | |
| | | | 1,60 m ² s | | 0,0849% | | 4,10 m ² | | | | |
| | | | 1,60 m ² s | | 0,0849% | | 4,10 m ² | | | | |
| | F | 15,66 m ² s | 15,66 m ² s | 0,8303% | 0,8303% | 40,09 m ² | 40,09 m ² | 40,09 m ² | 40,09 m ² | 40,09 m ² | |
| | H | 28,38 m ² s | 28,38 m ² s | 1,5018% | 1,5018% | 72,52 m ² | 72,52 m ² | 72,52 m ² | 72,52 m ² | 72,52 m ² | |
| | I-L | 56,88 m ² s | 56,88 m ² s | 3,0102% | 3,0102% | 145,35 m ² | 145,35 m ² | 145,35 m ² | 145,35 m ² | 145,35 m ² | |
| EXCM. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA | M | 213,32 m ² s | | 11,2889% | | 545,09 m ² | | | | | |
| | Q | 60,58 m ² s | | 3,2060% | | 154,81 m ² | | | | | |
| | S | 276,29 m ² s | | 14,6212% | | 706,00 m ² | | | | | |
| | T | 5,47 m ² s | 555,67 m ² s | 0,2895% | 29,4056% | 13,98 m ² | 1.419,87 m ² | 13,98 m ² | 1.419,87 m ² | | 1.419,87 m ² |
| | N | 85,04 m ² s | 42,52 m ² s | 4,5002% | 2,2501% | 217,29 m ² | 108,65 m ² | 217,29 m ² | 108,65 m ² | 217,29 m ² | |
| TITULARIDAD DUDOSA | | | 42,52 m ² s | | 2,2501% | | 108,65 m ² | | | | |
| | O | 135,68 m ² s | 135,68 m ² s | 7,1800% | 7,1800% | 346,69 m ² | 346,69 m ² | 346,69 m ² | 346,69 m ² | 346,69 m ² | |
| TOTALES | | 1.889,68 m ² s | 1.889,68 m ² s | 100,0000% | 100,0000% | 4.828,59 m ² | 4.828,59 m ² | 4.828,59 m ² | 4.828,59 m ² | 1.035,45 m ² | 3.793,14 m ² |



LOVA TRES S.L.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

Unidad de Ejecución nº 4 del PEPRI del Barrio de Velluters



LOVA TRES S.L.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA

Unidad de Ejecución número 4 del PEPR del Barrio de Velluters

LOVA TRES S.L.

| Titular/es | FINCA APOR | Derecho <15% parcela mínima | Derecho Neto | DERECHO ADJUDICADO | | Excesos/Defectos | | Cargas Programa | Saldo Total por titular |
|---------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------|----------------------|-------------|------------------|--------------|-----------------|-------------------------|
| | | | | FINCA Edificabilidad | Superficie | % | m² | | |
| LOVA-TRES, S.L. | A | | | | | | | | |
| | B | | | | | | | | |
| | D | | | | | | | | |
| | F | | | | | | | | |
| | G | | | | | | | | |
| | I-L | | | | | | | | |
| | P | | | | | | | | |
| | R | | 2.373,27 m² | UE4 | 4.828,59 m² | 1.191,66 m²-s | -2.455,32 m² | -1.639.431,84 € | -2.516.785,33 € |
| XXXX | C | 115,12 m² | | | | | 115,12 m² | 76.862,40 € | 19.215,60 € |
| XXXX | | | | | | | | | 19.215,60 € |
| XXXX | | | | | | | | | 19.215,60 € |
| XXXX | | | | | | | | | 19.215,60 € |
| XXXX | E | 98,39 m² | | | | | 98,39 m² | 65.695,37 € | 32.847,68 € |
| XXXX | | | | | | | | | 8.211,92 € |
| XXXX | | | | | | | | | 8.211,92 € |
| XXXX | | | | | | | | | 8.211,92 € |
| XXXX | | | | | | | | | 2.737,31 € |
| XXXX | | | | | | | | | 2.737,31 € |
| XXXX | | | | | | | | | 2.737,31 € |
| TITULARIDAD DUDOSA | F | 40,09 m² | | | | | 40,09 m² | 26.780,12 € | 26.780,12 € |
| INICIATIVES URBANES BARRI ANTIC, S.L. | H | 72,52 m² | | | | | 72,52 m² | 48.420,23 € | 48.420,23 € |
| XXXX | I-L | 145,35 m² | | | | | 145,35 m² | 97.049,02 € | 97.049,02 € |
| EXCM. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA | M | | | | | | | | |
| | Q | | | | | | | | |
| | S | | | | | | | | |
| | T | | 1.419,87 m² | | | | 1.419,87 m² | 948.050,44 € | 948.050,44 € |
| XXXX | N | 217,29 m² | | | | | 217,29 m² | 145.087,57 € | 72.543,79 € |
| XXXX | | | | | | | | | 72.543,79 € |
| TITULARIDAD DUDOSA | O | 346,69 m² | | | | | 346,69 m² | 231.486,70 € | 231.486,70 € |
| TOTALES | | 1.035,45 m² | 3.793,14 m² | | 4.828,59 m² | 1.191,66 m²-s | 0,00 m² | 0,00 € | -877.353,49 € |



