

**ANEXO III:**

**VALORACIONES DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES A  
DEMOLER POR SER INCOMPATIBLES CON LA ORDENACION**

De conformidad con lo aprobado en la documentación técnica relativa al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Moncayo", se adjunta este Anexo correspondiente a la valoración de las distintas cargas variables que afectan a la actuación.

Según dispone el artículo 150.2 del TRLOTUP son cargas de urbanización en la categoría de variables las siguientes:

***a)** El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada 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.*

***b)** Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*

***c)** Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*

***d)** En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este Texto Refundido.*

Y, además, continúa indicando el citado precepto la forma en la que tienen que hacerse efectivas dichas cargas:

*El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.*

En el presente caso, no existen, en el ámbito objeto de gestión, plantaciones o instalaciones a indemnizar, aunque sí existen construcciones. Con posterioridad al inicio del trámite ambiental se han realizado demoliciones como consecuencia de ordenes de ejecución municipales (por declaración de ruina o peligro de desprendimientos). Asimismo, existen otras construcciones que necesariamente deberán ser demolidas al ser incompatibles con la ejecución del planeamiento.

No existen actividades económicas en funcionamiento, o derechos a extinguir sobre las fincas afectadas, por lo que no se prevén indemnizaciones a satisfacer por dicho concepto.

Igualmente, no existen, salvo los derribos mencionados, otras obras de urbanización que se hayan sufragado, ni tampoco gastos de realojo o retorno.

**a) Indemnizaciones de edificaciones existentes actualmente incompatibles con el planeamiento:**

Actualmente, los edificios existentes fuera de ordenación y que deben derribarse por incompatibilidad con la nueva ordenación son los siguientes:

- C/ Pianista Amparo Iturbi nº 14.
- C/ Pianista Amparo Iturbi nº 16.
- C/ Pianista Amparo Iturbi nº 18.
- C/ San Vicente nº 249.

Para el cálculo del valor de la indemnización de estos edificios utilizaremos lo estipulado en el siguiente RD:

**El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), en su Título V, artículo 34. "Ámbito del Régimen de Valoraciones", establece en su punto 1 que: "*Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

- a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) *La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) *La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

Y en su artículo 35, establece los “**criterios generales para la valoración de inmuebles**”, y más concretamente, en el punto 3, se refiere a las edificaciones, construcciones e instalaciones.

La Disposición Final Segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo, autoriza al desarrollo de la citada Ley, que se materializa en el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre**, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS)**.

La Ley y su Reglamento, establecen criterios generales de valoración que se aplican a todo tipo de construcciones, edificaciones e instalaciones según la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación. (Anexo II)

*El **valor de reposición bruto** será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

**El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.**

*El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el **Anexo II del RVLS**, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:*

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

*Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.*

Cuando se analizan los gastos necesarios para construir una promoción inmobiliaria es necesario considerar, además del Coste de Construcción por Contrata, el resto de gastos necesarios que son los siguientes:

- Los **honorarios técnicos** correspondientes al proyecto que se pretende ejecutar y a la dirección de las obras, que serán abonados a los profesionales encargados de estos aspectos.
- Los costes correspondientes a **licencias y tasas de la construcción**, que varían en función del tipo de promoción que se pretende construir.
- **Impuestos no recuperables y aranceles** necesarios para adquirir el suelo sobre el que se construirá la promoción, el edificio que se pretende rehabilitar y, posteriormente para obtener la declaración de obra nueva de dicho inmueble.
- Los **gastos de administración del promotor y otros estudios necesarios**.

El conjunto de estos gastos conforme a publicaciones especializadas y bibliografía específica, se pueden estimar en un 21% del total considerado inicialmente en el Coste de Ejecución por Contrata.

El Coste de Ejecución por Contrata (PEC) incluye los gastos repercutibles de la obra (lo que se denomina Coste de Ejecución Material), los gastos generales y el beneficio industrial del constructor. Los gastos generales y el beneficio industrial suponen un 19% del PEC.

Por tanto, el **Valor de Reposición Bruto** del inmueble, es lo que costaría hacerlo a fecha de la valoración como si fuera nuevo a precios de mercado. El artículo 18.2 del RVLS admite que la reposición se haga con similares características de materiales actuales, aunque no sean los mismos que la realidad y utilizando tecnología actual. Además de la reposición propiamente dicha, el Reglamento admite el **reemplazamiento** como sinónimo de la reposición.

C/ Pianista Amparo Iturbi nº 14.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1950
- Antigüedad: 71 años
- Uso: Almacén
- Estado de conservación: Normal
- Superficie construida:
  - Almacén planta baja 195 m2t.
  - Almacén planta primera 86 m2t.
- Vida útil: 50 años

2. Cálculo indemnización:

<b>SITUACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>VALOR IVE PEM (€/m2)</b>	<b>VALOR (€)</b>
PL. BAJA	Almacén	195,00	302,50	58.987,50 €
PL. 1ª	Almacén	86,00	302,50	26.015,00 €
<b>SUBTOTAL</b>				<b>85.002,50 €</b>
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				16.150,47 €
21% de Otros Gastos Necesarios				17.850,52 €
<b>TOTAL, AMPARO ITURBI 14</b>				<b>151.219 €</b>

Teniendo en cuenta que la edificación ha superado su vida útil, su valor indemnizatorio se estima en el 10% del coste de reposición, es decir **15.122 euros**.

C/ Pianista Amparo Iturbi nº 16.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1930
- Antigüedad: 90 años
- Uso: Comercial – Oficinas - Almacén
- Estado de conservación: Normal
- Superficie construida:
  - Planta Baja:
    - Industrial: 286 m2t.
    - Almacén: 210 m2t.
    - Comercial: 49 m2t.
  - Planta Primera:
    - Oficinas: 123 m2t.
- Vida útil: 50 años

2. Cálculo Indemnización:

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR IVE PEM (€/m2)	VALOR (€)
PL. BAJA	Nave	286,00	363,00	103.818 €
	Almacén	210,00	302,50	63.525 €
	Comercio	49,00	726,00	35.574 €
PL. 1ª	Oficinas	123,00	605,00	74.415 €
SUBTOTAL				<b>277.332 €</b>
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				52.693 €
21% de Otros Gastos Necesarios				58.240 €
<b>TOTAL, AMPARO ITURBI 16</b>				<b>388.265 €</b>

Igualmente, teniendo en cuenta que la edificación ha superado su vida útil, su valor indemnizatorio se estima en el 10% del coste de reposición, es decir **38.826 euros**.

C/ Pianista Amparo Iturbi nº 18.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción estimada: 1950
- Antigüedad: 70 años
- Uso: Almacén Según catastro: solar sin edificar
- Estado de conservación: Deficiente
- Superficie construida: 900,38 m2t
- Vida útil: 50 años

2. Cálculo Indemnización:

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE(m2)	VALOR IVE PEM (€/m2)	VALOR (€)
PL. BAJA	Nave	900,38	363,00	326.838 €
SUBTOTAL				<b>326.838 €</b>
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				62.099 €
21% de Otros Gastos Necesarios				68.636 €
<b>TOTAL, AMPARO ITURBI 18</b>				<b>457.573 €</b>

Aún, cuando este inmueble no figura como edificado en el catastro legislación urbanística establece que siempre prevalece la realidad física sobre los datos existentes en los distintos registros y dada la evidencia de su existencia como consta en las fotografías de la zona, se debe valorar su indemnización.

Del mismo modo, como la edificación ha superado su vida útil su valor indemnizatorio se estima en el 10% de su coste de reposición, es decir **45.757 euros**.

C/ San Vicente nº 249.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1925
- Antigüedad: 96 años
- Uso: Residencial – Comercial – Almacén - Residencial
- Estado de conservación: Deficiente
- Superficie construida:
  - Planta Baja:
    - Comercial: 35 m2t
    - Almacén: 47 m2t
  - Planta Primera:
    - Residencial: 97 m2t
- Vida útil: 100 años

2. Cálculo Indemnización:

<b>SITUACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>VALOR IVE PEM (€/m2)</b>	<b>VALOR (€)</b>
PL. BAJA	Almacén	47,00	302,50	14.217 €
	Comercial	35,00	726,00	25.410 €
PLANTA 1ª	Residencial	97,00	713,75	69.234 €
<b>SUBTOTAL</b>				<b>108.861 €</b>
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				20.684 €
21% de Otros Gastos Necesarios				22.861 €
<b>TOTAL, SAN VICENTE 249</b>				<b>152.406 €</b>

Aun cuando este edificio no ha llegado al final de su vida útil, por aplicación de la fórmula prevista del art. 18 del Reglamento de Valoraciones y dado los coeficientes obtenidos por estado de conservación y antigüedad, se aplica a efectos indemnizatorios el valor el mínimo legal establecido, es decir el 10% de su coste de reposición que es **15.240 euros**.

Resumen indemnizaciones:

<b>SITUACIÓN</b>	<b>INDEMNIZACIONES</b>
C/ Pianista Amparo Iturbi nº 14	15.122 euros
C/ Pianista Amparo Iturbi nº 16	38.826 euros
C/ Pianista Amparo Iturbi nº 18	45.757 euros
C/ San Vicente nº 249	15.240 euros
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>114.945 euros</b>

**b) Indemnizaciones de edificaciones demolidas por Orden Administrativa:**

En esta actuación, la Mercantil ITURBI MONCAYO DESARROLLO, S.L., en su condición de Agente Urbanizador ha tenido que realizar la demolición de tres inmuebles de su propiedad según orden de ejecución de ruina dictada por el Ayuntamiento de Valencia.

Estas indemnizaciones y costes han sido abonados por el Agente Urbanizador, conforme resulta con la orden administrativa de ejecución dictada por el Ayuntamiento de Valencia y cuyo coste de derribo se acredita con las correspondientes facturas satisfechas a las empresas que efectuaron el derribo. Se adjuntan copias de estos documentos en el Anexo nº 3. A continuación, se resumen dichos gastos:

C/Amparo Iturbi, nº 8 y 10.

El valor de la indemnización se considera 0 porque los edificios se encontraban en estado de ruina inminente.

C/ San Vicente, 255.

Al igual que en el caso anterior, el valor de la indemnización se considera 0 porque según consta en el informe emitido por la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación de fecha 18 de diciembre de 2019 el edificio se encontraba en situación de ruina inminente.

C/ San Vicente nº 247.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1925
- Antigüedad: 96 años
- Uso: Residencial – Comercial
- Estado de conservación: Deficiente
- Superficie construida:
  - Planta baja: Comercial: 96,00 m2t
  - Planta 1ª: Residencial: 96,00 m2t
- Vida útil: 100 años

2. Cálculo Indemnización:

Partimos de las superficies declaradas en catastro y los valores por metro cuadrado del Instituto Valenciano de la Edificación para calcular el coste de reposición.

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR IVE (€/m2)	VALOR (€)
PL. BAJA + PL. 1ª	Vivienda	192,00	648,86	124.581,12 €
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				23.670,41 €
21% de Gastos Varios				26.162,04 €
<b>TOTAL SAN VICENTE 247</b>				<b>174.413,57 €</b>

Por la antigüedad del inmueble, construido en 1925, es decir con una antigüedad de 96 años, su coeficiente  $\beta$  es 0,9704%. Aplicando la fórmula:

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta$$

Siendo:

VR = Coste de reposición

VF = Valor de la construcción al final de su vida útil

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Anexo II del RD 1492/2011 que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo)

San Vicente 247 ..... 12,664% s/ 174.413,57 euros ..... **22.087,73 euros**

**ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.**

Resumen indemnizaciones:

<b>SITUACIÓN</b>	<b>INDEMNIZACIONES</b>
C/ Amparo Iturbi, nº 8 y 10	0 euros
C/ San Vicente nº 255	0 euros
C/ San Vicente nº 247	22.087,73 euros
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>22.087,73 euros</b>