

NOTA:
COPIA ANONIMIZADA PARA LA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO



PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR

DOCUMENTO 5

TASACIÓN DE LOS DERECHOS,
EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O
PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O
DESTRUIRSE POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN

DOCUMENTO 5

Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por la ejecución del plan

Con carácter general, los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

Según establece la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP) en su artículo 68, la gestión del planeamiento urbanístico se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas, de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y de prevención activa de la especulación.

El artículo 144.2.a) de la LOTUP incluye como carga de urbanización variable:

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.

Por tanto, y de acuerdo también con lo establecido en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación (en adelante TRLSRU), las actuaciones de urbanización deberán indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la LOTUP, la valoración de los bienes y derechos correspondientes será, en su defecto, conforme con la legislación estatal de suelo.

Actualmente, la norma estatal que regula los criterios de valoración se encuentra en el TRLSRU así como en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RD 1492/2011).

Las valoraciones necesarias a los efectos del reparto de beneficios y cargas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística se referirán a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive, de acuerdo con el artículo 34 del TRLSRU.

Y como establece el artículo 35.3 del TRLSRU, las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con



independencia de los terrenos y para ello se 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.

Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento. Si los elementos se encuentran en estos casos, se indemnizarán. En otro caso, se conservarán para su propietario y, por tanto, no serán objeto de indemnización.

En lo relativo a los derechos reales y cargas con que esté gravada la finca, habrá que atenerse a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 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 la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Así, las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

Cuando dichas titularidades, derechos o cargas no fueran declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras.

Por el contrario, cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 12 del citado RD 1093/1997.

En lo relativo a los derechos de realojamiento en favor de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del TRLSRU.

1.- Criterios específicos de valoración de indemnizaciones

De acuerdo con los criterios generales de valoración de indemnizaciones contenidas en el apartado anterior, a continuación se explicitan diversos criterios específicos relativos a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia del plan, existentes en el presente Proyecto de Reparcelación.

1.1.- Derechos por plantaciones

Una vez más, indicamos que sólo habrán de ser objeto de indemnización aquellos elementos que no puedan conservarse.

En la legislación urbanística se produce una remisión genérica y concreta respecto de este aspecto, a la legislación de expropiación forzosa, tal como señala el artículo 36.1.c) del TRLSRU: *Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

La remisión que se hace a la Ley de Expropiación Forzosa (Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, en adelante LEF) tropieza con la dificultad de no encontrar en ella un precepto que contemple directamente la tasación de este tipo de bienes. Por ello, habrá que acudir a su artículo 43, en cuya virtud se aplicarán los "criterios estimativos que se juzguen más adecuados".

Con carácter general, el método de comparación es el que más se ajusta a la realidad.

1.2.- Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones

La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones se realizará, de acuerdo con el artículo 18 del RD 1492/2011, aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_r) \cdot \beta$$

Siendo:

- V Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
- V_R Valor de reposición bruto, en euros.
- V_r Valor residual al final de la su vida útil en euros.
- β Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

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 residual al final de la vida útil de la edificación, construcción e instalación, 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 β , por antigüedad y estado de conservación, será:

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

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 adjunta.

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	68
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de tratamiento de fluidos:	
Red de distribución	40
Depósitos y tanques de almacenamiento	50
Instalaciones anticontaminantes	14
Otras instalaciones	18

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.

- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- d) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

El Coeficiente C adoptará, por tanto, uno de los siguientes valores:

- $C = 1,00$ en caso de estado **normal**.
- $C = 0,85$ en caso de estado **regular**.
- $C = 0,50$ en caso de estado **deficiente**.
- $C = 0,00$ en caso de estado **ruinoso**.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \times i$$

Siendo:

- F_a la fecha de antigüedad a efectos del cálculo del VRN.
- F_c la fecha de la construcción de la edificación.
- F_r la fecha de la reforma.
- i un índice que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Para graduar la corrección de la antigüedad, se ha establecido las siguientes definiciones de las posibles obras de reforma y su influencia en la modificación de la antigüedad a los efectos de cálculo de la misma:

1. Rehabilitación integral. Sus características constructivas permiten suponer que el uso, función y condiciones de construcción, han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida (reforma mayor 75% valor obra nueva).
2. Reforma total. Elementos fundamentales de la construcción (entre 50 y 75%).
3. Reforma media. Fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas (entre 25 y 50%).



4. Reforma mínima. Elementos constructivos no fundamentales (reforma menor 25% valor obra nueva).

El Coeficiente i adoptará, por tanto, uno de los siguientes valores:

$i = 1,00$ en caso de **rehabilitación integral**.

$i = 0,75$ en caso de **reforma total**.

$i = 0,50$ en caso de **reforma media**.

$i = 0,25$ en caso de **reforma mínima**.

En resumen, se aplicará el método de reposición para determinar el coste bruto de la edificación y luego se depreciará el valor obtenido según su estado de conservación y antigüedad.

O sea, primero se determinará el valor de reposición bruto, que será el coste del edificio a valorar si fuera nuevo, teniendo en cuenta la medición realizada de la superficie construida. Para su valoración se determinará el precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido.

El módulo empleado será el Módulo Básico de la Construcción (MBC) asignado al municipio por la correspondiente ponencia catastral -valoración administrativa existente-, actualizado de acuerdo con la variación correspondiente al Índice de Precios de Consumo desde la fecha de aprobación de la correspondiente ponencia, hasta la actualidad.

Este módulo vendrá corregido por el coeficiente que le corresponda, según su uso, calidad y carácter, del *Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones* de la Norma 20 del *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana* (en adelante, RD 1020/1993), o en su defecto, los contemplados en la *Circular 03.04/07, de 17 de Mayo, sobre Procedimiento de Valoración de Construcciones en Suelo Rustico*, de la Dirección General del Catastro.

La Norma 11 (Valor de las construcciones. Definiciones) del RD 1020/1993 regula que:

“1. La asignación de una área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro cuadrado, al que se aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponde, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.

2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definido en la norma 13 siguiente que le fuera de aplicación.

3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianeras, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatros orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 m.”

En el caso del presente Proyecto de Reparcelación las zonas y valores correspondientes, son los siguientes:

Valencia excepto pueblos del Norte, Oeste y Sur: MBC_2 55.800 pts/m²
(según OM de 24 de enero de 1995)

A partir de este módulo se establecerán los valores definidos en el Cuadro de Coeficientes de Valor de las Construcciones de la Norma 20 del RD 1020/1993.

En este caso, además, procederá la actualización del MBC_2 ya que la Ponencia vigente utilizó el módulo de 1995, siendo que este se ha visto modificado con posterioridad, y por lo tanto, procede aplicar el último módulo publicado correspondiente a Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril (BOE de 5 de mayo de 2005):

$$MBC_2 = 600,00 \text{ Euros/m}^2$$

A este valor, que es el último publicado, habrá que aplicar el índice de precios de consumo (IPC) correspondiente a los años transcurridos, para su actualización. De acuerdo con los datos consultados en la base del Instituto Nacional de Estadística, el incremento correspondiente desde mayo de 2005 hasta agosto de 2020, el IPC varió en un 23,6%, luego el MBC_2 actualizado asciende a:

$$MBC_2 (2018) = 741,60 \text{ Euros/m}^2$$

Tal y como ya se ha mencionado, este valor vendrá multiplicado por el coeficiente 1,4 de gastos-beneficios de la promoción, necesarios, en su día para materializar la edificación.

$$MBC_2 (2020) = 741,60 \text{ €/m}^2 \times 1,4 = 1.038,24 \text{ €/m}^2$$

A dicho módulo se aplicarán los correspondientes coeficientes correctores:

$$\text{Valoración} = MBC \times C$$

Donde:

MBC = Módulo Básico de la Construcción.

C = Coeficiente de tipología y categoría.

CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2. INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20

CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES (continuación)

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
3. OFICINAS	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4. COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5. DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, ETC.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, ETC.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90



CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES (continuación)

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
6. ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7. OCIO HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTELES, HOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTE	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8. SANIDAD Y BENEFICIENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIO	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES (continuación)

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
8. SANIDAD Y BENEFICIENCIA	8.3 BENEFICIOS Y ASISTENCIAS	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencia, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9. CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FALCUTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10. EDIFICIOS SINGULARES	10. HISTÓRICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95

CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES (continuación)

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
10. EDIFICIOS SINGULARES	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,150	0,010	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,03	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M ³)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M ³)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M ³)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

1.3.- Valoración de otras construcciones

Se consideran dentro de este apartado aquellos elementos construidos que no son edificios, tales como vallas, accesos a las parcelas, soleras, etc.

Al igual que las edificaciones, las obras o construcciones de este tipo, se han calculado con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición. Se ha tomado como referencia el cuadro de precios del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), valor que se ha apreciado un 13% correspondiente a Gastos Generales y un 6% a Beneficio Industrial. Este valor resultante se ha gravado con una depreciación, considerada para cada caso, atendiendo a la antigüedad y al estado de conservación de la obra a valorar.

$$\text{Valor} = \text{Medición} \times \text{Valor de Reposición (V)} \times \text{Coeficiente de Depreciación (D)}$$

1.4.- Indemnización a ocupantes de inmuebles que constituyan su residencia habitual

En virtud de lo establecido en los art. 18 y 19 del 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, a los interesados, que durante la exposición al público del

Proyecto de Reparcelación, soliciten y acrediten que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, se les ofrecerá una vivienda de sustitución, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable, salvo que opten por percibir el equivalente económico en metálico, consignado en la cuenta de liquidación del presente proyecto de reparcelación.

En este caso se considerarán aquellos ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, siempre que se acredite que cumplen los requisitos para ello. En el ámbito del presente proyecto de reparcelación únicamente se han detectado posibles ocupantes con residencia habitual en el inmueble situado en Entrada Estiguet, 2 (finca aportada 02a). Se deberá acreditar que los posibles ocupantes cumplen los requisitos legales para ser titulares del derecho de realojamiento.

La valoración de la indemnización por las edificaciones se ha realizado conforme al procedimiento descrito en apartados anteriores para el conjunto de edificaciones o construcciones incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, mientras que la valoración de la indemnización por traslado de la vivienda habitual se incluye en apartado específico.

1.5.- Indemnización a inquilinos de locales de negocio o actividad

Hay que considerar una doble posibilidad:

- El traslado de la actividad, o bien
- El cese de actividad.

La valoración del traslado de las actividades, se fundamenta en el supuesto de que dichas actividades sean susceptibles de reponerse en las condiciones actuales, en un nuevo local similar al existente, ubicado en un entorno relativamente próximo a la situación actual, y con disponibilidad de idénticos servicios e infraestructuras.

Para aquellos casos en los que los titulares de negocio optasen por la continuidad del mismo en nueva localización, la Jurisprudencia ha fijado una serie de conceptos a considerar en el expediente expropiatorio, y por similitud, en el reparcelatorio, como son:

a) Gastos de apertura de nueva actividad.

Comprenden los honorarios de redacción de los proyectos técnicos, de dirección y certificación final de las instalaciones, que son necesarios para solicitud de la pertinente licencia municipal de actividad y la legalización de las instalaciones ante los organismos autonómicos competentes.

Se incluyen además en este apartado la valoración de las tasas administrativas generadas por las licencias y legalizaciones mencionadas.

Se han calculado los honorarios de la redacción de los proyectos por los profesionales competentes en la materia, en función de la superficie de la



parcela que ocupan actualmente y del importe de la facturación del último año, teniendo en cuenta siempre al menos unos honorarios mínimos, dependiendo del tipo de proyecto.

b) Gastos de nueva instalación.

Comprenden los derechos de acometida a satisfacer a las Compañías suministradoras de los distintos servicios a contratar.

Se han calculado los costes que supondría darse de alta en la nueva instalación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y red de telefonía.

c) Gastos de traslado.

Se refieren esencialmente al traslado de los elementos de maquinaria actualmente adscritos a la actividad hasta su nueva ubicación, incluyendo los trabajos de desmontaje, carga, transporte, descarga y montaje, con reparación o reposición de aquellas partes o todos que hayan resultado deteriorados como consecuencia de dichas operaciones.

Los precios aplicados a la mano de obra necesaria para efectuar las labores del traslado, contemplan salarios, primas, dietas y desplazamientos.

Los costes del transporte, se han estimado en función de un tiempo, independientemente de la distancia, ya que se desconoce la nueva ubicación de las instalaciones.

d) Gastos de sustitución por obras.

Abarcan los gastos necesarios para adecuar el nuevo local a la actividad a desarrollar. Dependerán del tipo de local y de la superficie necesaria.

e) Indemnizaciones al personal.

En este apartado se incluyen los gastos por el pago de las nóminas a los trabajadores mientras el traslado paralice temporalmente la actividad.

El cálculo del coste mensual por este concepto se ha realizado en base a los documentos TC1 y TC2 de la empresa, o bien extrayendo del Balance de Pérdidas o Ganancias, el apartado de Gastos de Personal (sueldos y salarios y cargas sociales).

f) Indemnización por pérdida de beneficios.

Contempla la compensación correspondiente a la hipotética pérdida de clientela y de beneficios por el cese temporal de la actividad.

En nuestro caso no consideraremos indemnización alguna por este concepto de pérdida de clientela, habida cuenta que el suministro a la clientela habitual continuará efectuándose normalmente, en la nueva ubicación.

En relación con la pérdida de beneficios sí deberemos suponer que la empresa dejará de percibir los beneficios correspondientes a los meses de paralización.

Para la evaluación de los mismos, como es práctica común jurídicamente

aceptada, utilizaremos la media de los resultados contables de los últimos ejercicios, previamente actualizados a la fecha presente.

Se calcula mediante los datos de los Balances de situación y cuentas de Resultados de los Impuestos sobre Sociedades de los últimos tres ejercicios, o en el caso de no disponer de estos datos mediante las Cuentas de pérdidas o ganancias abreviadas, obtenidas en el Registro Mercantil.

- g) Indemnización por mayor renta. Obtenida de modo similar a la establecida para los cambios de residencia; es decir, la actualización de la diferencia de rentas referidas a un período temporal que se establecerá en función de las circunstancias particulares.
- h) Indemnización por traspaso. En función de los valores medios de mercado para el tipo de negocio o actividad que se trate, siempre que el pago del mismo resulte imprescindible para su reubicación.

En este caso, se ha observado la presencia de una única actividad, dedicada a taller de reparación de motos y automóviles y cuyo titular es Antonio López Miralles. La licencia de actividad conferida tiene carácter provisional, hasta la ejecución del planeamiento, y no da derecho a indemnización alguna por su cese o traslado. Por tanto, en el presente proyecto de reparcelación no se contempla indemnización alguna a locales de negocio o actividades.

En Valencia, septiembre de 2020.

Fdo.: Salvador España Tamayo
Ingeniero CC y P

Fdo.: Vicente Ruiz Puertes
Abogado



PRECIOS UNITARIOS DE VALORACIÓN
PRF SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR



ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
MÓDULOS

	TIPOLOGÍA CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	MÓDULO
CONSTRUCCIONES RESIDENCIAL	01.1.1	Uso residencial. Vivienda colectiva de carácter urbano. Edificación abierta	1.038 €/m ²
	01.1.2	Uso residencial. Vivienda colectiva de carácter urbano. En manzanas cerradas	1.038 €/m ²
	01.1.3	Uso Residencial. Vivienda colectiva de carácter urbano. Garajes, trasteros y locales en estructura	1.038 €/m ²
	01.2.1	Uso Residencial. Viviendas unifamiliares de carácter urbano. Edificación aisladas o pareada, y uso residencial.	1.038 €/m ²
	01.2.2	Uso residencial. Viviendas unifamiliares de carácter urbano. En línea o manzana cerrada	1.038 €/m ²
	01.2.3	Uso residencial. Viviendas unifamiliares de carácter urbano. Garajes y porches en planta baja	1.038 €/m ²
	01.3.1	Uso residencial. Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda	1.038 €/m ²
	01.3.2	Uso residencial. Edificación rural. Anexos	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES INDUSTRIAL	02.1.1	Uso Industrial. Naves de fabricación y almacenamiento. Fabricación en una planta	1.038 €/m ²
	02.1.2	Uso industrial. Naves de fabricación y almacenamiento. Fabricación en varias plantas	1.038 €/m ²
	02.1.3	Uso industrial. Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento	1.038 €/m ²
	02.2.1	Uso industrial. Garajes y aparcamientos. Garajes	1.038 €/m ²
	02.2.2	Uso industrial. Garajes y aparcamientos. Aparcamientos	1.038 €/m ²
	02.3.1	Uso industrial. Servicios de transporte. Estaciones de servicio	1.038 €/m ²
	02.3.2	Uso industrial. Servicios de transporte. Estaciones	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES OFICINAS	03.1.1	Uso oficinas. Edificio exclusivo. Oficinas múltiples	1.038 €/m ²
	03.1.2	Uso oficinas. Edificio exclusivo. Oficinas unitarias	1.038 €/m ²
	03.2.1	Uso oficinas. Edificio mixto. Unido a viviendas	1.038 €/m ²
	03.2.2	Uso oficinas. Edificio mixto. Unido a industria	1.038 €/m ²
	03.3.1	Uso oficinas. Banca y seguros. En edificio exclusivo	1.038 €/m ²
	03.3.2	Uso oficinas. Banca y seguros. En edificio mixto	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES COMERCIAL	04.1.1	Uso comercial. Comercios en locales comerciales y talleres	1.038 €/m ²
	04.1.2	Uso comercial. Comercios en galerías comerciales	1.038 €/m ²
	04.2.1	Uso comercial. Comercios en edificio exclusivo en una planta	1.038 €/m ²
	04.2.2	Uso comercial. Comercios en edificio exclusivo en varias plantas	1.038 €/m ²
	04.3.1	Uso comercial. Mercados y supermercados. Mercados	1.038 €/m ²
	04.3.2	Uso comercial. Mercados y supermercados. Hipermercados y supermercados	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES DEPORTES	05.1.1	Uso deportes. Cubiertos. Deportes varios	1.038 €/m ²
	05.1.2	Uso deportes. Cubiertos. Piscinas	1.038 €/m ²
	05.2.1	Uso deportes. Descubiertos. Deportes varios	1.038 €/m ²
	05.2.2	Uso deportes. Descubiertos. Piscinas	1.038 €/m ²
	05.3.1	Uso deportes. Auxiliares. Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1.038 €/m ²
	05.4.1	Uso deportes. Espectáculos deportivos. Estadios, plazas de toros	1.038 €/m ²
	05.4.2	Uso deportes. Espectáculos deportivos. Hipódromos, canódromos, velódromos, etc.	1.038 €/m ²

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
MÓDULOS

	TIPOLOGÍA CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	MÓDULO
CONSTRUCCIONES ESPECTÁCULO	06.1.1	Uso espectáculos. Varios. Cubiertos	1.038 €/m ²
	06.1.2	Uso espectáculos. Varios. Descubiertos	1.038 €/m ²
	06.2.1	Uso espectáculo. Bares musicales, salas de fiesta y discotecas. En edificio exclusivo	1.038 €/m ²
	06.2.2	Uso espectáculo. Bares musicales, salas de fiesta y discotecas. Unido a otros usos	1.038 €/m ²
	06.3.1	Uso espectáculos. Cines y teatros. Cines	1.038 €/m ²
	06.3.2	Uso espectáculos. Cines y teatros. Teatros	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES OCIO Y HOSTELERÍA	07.1.1	Uso ocio y hostelería. Con residencia. Hoteles, hostales	1.038 €/m ²
	07.1.2	Uso ocio y hostelería. Con residencia. Apartahoteles, bungalows	1.038 €/m ²
	07.2.1	Uso ocio y hostelería. Sin residencia. Restaurantes	1.038 €/m ²
	07.2.2	Uso ocio y hostelería. Sin residencia. Bares y cafeterías	1.038 €/m ²
	07.3.1	Uso ocio y hostelería. Exposiciones y reuniones. Casinos y clubs sociales	1.038 €/m ²
	07.3.2	Uso ocio y hostelería. Exposiciones y reuniones. Exposiciones y congresos	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES SANIDAD Y BENEFICENCIA	08.1.1	Uso de sanidad y beneficencia. Sanitarios con camas. Sanatorios y clínicas	1.038 €/m ²
	08.1.2	Uso de sanidad y beneficencia. Sanitarios con camas. Hospitales	1.038 €/m ²
	08.2.1	Uso sanidad y beneficencia. Sanitarios varios. Ambulatorios y consultorios	1.038 €/m ²
	08.2.2	Uso sanidad y beneficencia. Sanitarios varios. Balnearios, casas de baños	1.038 €/m ²
	08.3.1	Uso sanidad y beneficencia. Beneficios y asistencia. Con residencia (asilos, residencia, etc.)	1.038 €/m ²
	08.3.2	Uso sanidad y beneficencia. Beneficios y asistencia. Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES CULTURALES Y RELIGIOSOS	09.1.1	Uso culturales y religiosos. Culturales con residencia. Internados	1.038 €/m ²
	09.1.2	Uso culturales y religiosos. Culturales con residencia. Colegios mayores	1.038 €/m ²
	09.2.1	Uso culturales y religiosos. Culturales sin residencia. Facultades, colegios, escuelas	1.038 €/m ²
	09.2.2	Uso culturales y religiosos. Culturales sin residencia. Bibliotecas y museos	1.038 €/m ²
	09.3.1	Uso culturales y religiosos. Religiosos. Conventos y centros parroquiales	1.038 €/m ²
	09.3.2	Uso culturales y religiosos. Religiosos. Iglesias y capillas	1.038 €/m ²
CONSTRUCCIONES EDIFICIOS SINGULARES	10.1.1	Uso edificios singulares. Histórico-artístico. Monumentales	1.038 €/m ²
	10.1.2	Uso edificios singulares. Histórico-artístico. Ambientales o típicos	1.038 €/m ²
	10.2.1	Uso edificios singulares. De carácter oficial. Administrativos	1.038 €/m ²
	10.2.2	Uso edificios singulares. De carácter oficial. Representativos	1.038 €/m ²
	10.3.1	Uso edificios singulares. De carácter especial. Penitenciarios, militares y varios	1.038 €/m ²
	10.3.2	Uso edificios singulares. De carácter especial. Obras urbanización interior	1.038 €/m ²
	10.3.3	Uso edificios singulares. De carácter especial. Campings	1.038 €/m ²
	10.3.4	Uso edificios singulares. De carácter especial. Campos de golf	1.038 €/m ²
	10.3.5	Uso edificios singulares. De carácter especial. Jardinería	1.038 €/m ²
	10.3.6	Uso edificios singulares. De carácter especial. Silos y depositos para sólidos (m ³)	1.038 €/m ²
	10.3.7	Uso edificios singulares. De carácter especial. Depositos líquidos (m ³)	1.038 €/m ²
	10.3.8	Uso edificios singulares. De carácter especial. Depositos gases (m ³)	1.038 €/m ²

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
MÓDULOS

	TIPOLOGÍA CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	MÓDULO
PLANTACIONES	11.1.1	Terreno de cultivo temporal	3,01 €/m ²
	11.1.2	Tierras labradas con plantas arbóreas o arbustivas (frutales).	4,51 €/m ²
	11.1.3	Tierras cubiertas con especies forestales	2,40 €/m ²
	11.1.4	Erial	sin valor
CERRAMIENTOS - VALLADOS	12.1.1	Vallado artesanal formado por somieres y otros restos, de 1 metro de altura	sin valor
	12.1.2	Vallado artesanal formado por somieres y otros restos, de 1'80 metros de altura.	sin valor
	12.1.3	Vallado provisional, realizado con mallazo ME 15x15 Ø 4-4, de 2 metros de altura.	1,20 €/ml
	12.1.4	Vallado tipo cerca de madera de 1 m de altura.	6,01 €/ml
	12.1.5	Vallado ejecutado con malla metálica de 2 metros de altura aproximadamente, y sujeción mediante postes tubulares metálicos.	16,56 €/ml
	12.1.6	Vallado ejecutado con malla metálica de 1,5 metros de altura aproximadamente, y sujeción mediante postes tubulares metálicos.	15,15 €/ml
	12.1.7	Vallado ejecutado con alambrada de 1'50 metros de altura aproximadamente, y sujeción mediante postes tubulares metálicos.	1,80 €/ml
	12.1.8	Vallado formado por seto de aproximadamente 2 metros de altura.	3,61 €/ml
CERRAMIENTOS - CERCAS	12.2.1	Cerca terminada de 220 cm de altura, realizado con 150 cm malla metálica de simple torsión y postes de tubo de acero galvanizado, dispuestos cada 3 m aproximadamente, y zócalo de 70 cm y 20 cm de espesor, realizado con bloques huecos de hormigón ordinarios.	9,02 €/ml
	12.2.2	Cerca terminada de 300 cm de altura, realizado con 100 cm malla metálica de simple torsión y postes de tubo de acero galvanizado, dispuestos cada 3 m aproximadamente, y zócalo de 200 cm y 20 cm de espesor, realizado con bloques huecos de hormigón ordinarios.	15,03 €/ml
	12.2.3	Cerca terminada de 300 cm de altura, realizado con 100 cm malla metálica de simple torsión y alambrada, y zócalo de 200 cm realizado con mampostería enfoscado con mortero de cemento.	16,83 €/ml
	12.2.4	Cerca terminada de 260 cm de altura, realizado mallazo ME 15x15 Ø 4-4 de 20 cm de altura, y zócalo de 60 cm de 1/2 pie de espesor, realizado ladrillo cerámico hueco de 25x12x7, enfoscado con mortero de cemento.	12,02 €/ml
	12.2.5	Cerca terminada de 170 cm de altura, realizado con celosía de 120 cm de altura, y zócalo de 50 cm de 20 cm de espesor, realizado mediante bloque de hormigón enfoscado con mortero de cemento y pilares cada 5 metros.	21,04 €/ml
	12.2.6	Cerramiento de parcela formado por malla electrosoldada, acabado galvanizado, con recercado o bastidor de perfil hueco de acero galvanizado y montantes de postes de tubo rectangular de acero galvanizado, altura 2,00 m. sobre muro de cerramiento, continuo, de 1 m de altura de 20 cm de espesor de fábrica, de bloque CV hueco de hormigón, liso, color, 40x20x20 cm, con junta, recibida con mortero de cemento, incluso p.p. zapata corrida de cimentación.	131,50 €/ml
CERRAMIENTOS- MUROS	12.3.1	Muro de 40 cm de espesor de fábrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 2 a 2'5 m de altura, y acabado enfoscado rugoso.	19,23 €/ml
	12.3.2	Muro de 40 cm de espesor de fábrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 4 a 4'5 m de altura, y acabado enfoscado rugoso.	30,00 €/ml
	12.3.3	Muro esbelto de fábrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 2 a 2'5 m de altura, enfoscado y pintado.	14,42 €/ml

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
MÓDULOS

	TIPOLOGÍA CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	MÓDULO
CERRAMIENTOS- MUROS	12.3.4	Muro esbelto de fabrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 3 a 3'5 m de altura, enfoscado y pintado.	18,03 €/ml
	12.3.5	Muro esbelto de fabrica de ladrillo cerámico hueco de 25x12x7 cm, recibido con mortero de cemento, de 2'00 m de altura.	10,82 €/ml
	12.3.6	Muro esbelto de fabrica de ladrillo cerámico perforado de 25x12x7 cm, recibido con mortero de cemento, de 1'80 m de altura y pilares cada 3 metros formados por viguetas armadas.	10,82 €/ml
	12.3.7	Muro esbelto de fabrica de ladrillo cerámico macizo de 25x12x5 cm, recibido con mortero de cemento, de 2'00 m de altura con acabado enfoscado con mortero de cemento.	9,02 €/ml
	12.3.8	Muro de hormigón para vallado de parcela	70,45 €/m ²
PUERTAS	12.4.1	Puerta abatible metálica	436,26 €/m ²
	12.4.2	Puerta corredera metálica, apertura automática	430,38 €/m ²
	12.4.3	Puerta corredera metálica tipo reja	24,04 €/m ²
	12.4.4	Puerta metálica tipo chapa pegaso	33,06 €/m ²
	12.4.5	Puerta abatible metálica tipo reja	12,02 €/m ²
PAVIMENTOS	13.1.1	Pavimento sobre parcela de solado de hormigón	18,92 €/m ²
	13.1.2	Pavimento sobre parcela ejecutado con aglomerado asfáltico.	8,88 €/m ²
	13.1.3	Pavimento sobre parcela ejecutado con baldosas.	18,03 €/m ²
	13.1.4	Pavimento sobre vial ejecutado con aglomerado asfáltico.	0,00 €/m ²
	13.1.5	Pavimento sobre vial ejecutado con baldosas.	0,00 €/m ²
	13.1.6	Pavimento sobre vial ejecutado con hormigón.	0,00 €/m ²
VARIOS	14.1.1	Carteleria publicitaria colocada en parcela sobre postes metálicos con panel de 6'00x4'00 m.	785,00 €/ud
	14.2.1	Chabola.	sin valor
	14.3.1	Invernadero.	sin valor
	14.4.1	Porche realizado con obra de fábrica.	30,00 €/m ²
	14.4.2	Cobertura metálica aparcamiento	57,08 €/m ²
	14.5.1	Instalación alumbrado	15,48 €/ml
	14.5.2	Instalación circuito cerrado videovigilancia	23,92 €/ml
	14.6.1	Generador 600kVA trif	82.648,25 €/u
14.6.2	Deps ente comb liq par sim 5000	8.683,68 €/u	

FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE VALORACIÓN POR FINCA DE APORTACIÓN
PRF SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR



Oficina Técnica TES

Proyecto de Reparcelación Forzosa

Sector SUR PRR-7 Malilla Sur
AP10-04-I_DOC05_INDEMNIZACIONES-
A.ed3.docx

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

02a

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 5495002YJ2659F0001QA (*) Localización: CL ESTIGUET 2 Superficie Suelo: 243 m² Superf. Construida: 90 m²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomo: 1522 Libro: 63 Folio: 17 Finca: 2767 Superficie Título: 42,40 m²

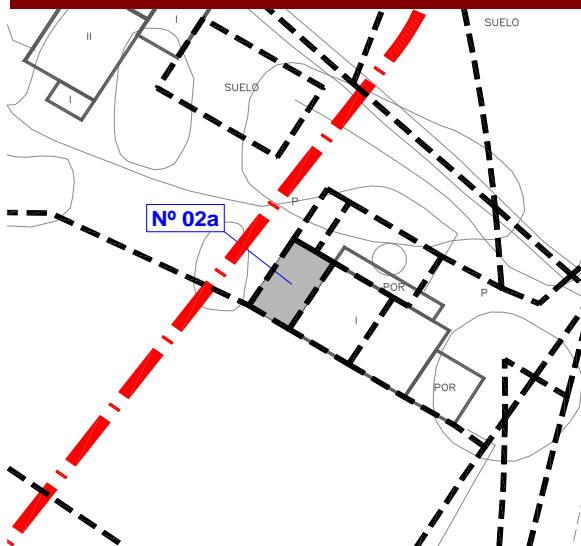
(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***9451** y ***-----**

***0011** y ***-----**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Residencial

Observaciones: Vivienda

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
01.3.1	Uso residencial. Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda	84,80 m ²	1985	Reforma total	Normal

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
01.3.1	84,80 m ²	830,59 €/m ²	34,00%	0,23	55.993,78 €



Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

02b

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 5495002YJ2659F0001QA (*) Localización: CL ESTIGUET 2 Superficie Suelo: 243 m² Superf. Construida: 90 m²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomo: 1522 Libro: 63 Folio: 13 Finca: 4268 Superficie Título: 62,70 m²

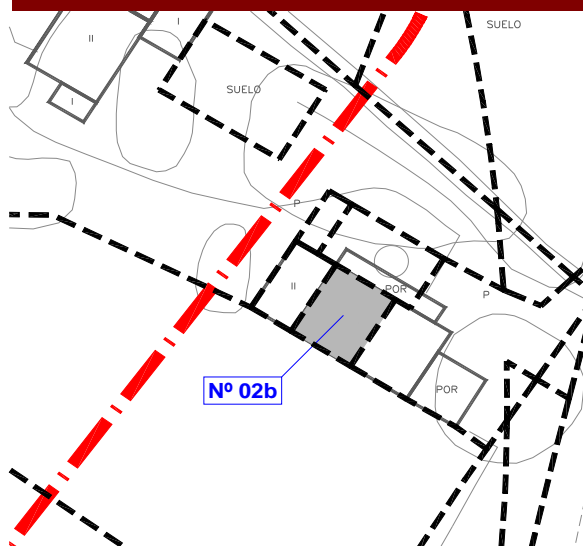
(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***9451** y ***.....**

***0011** y ***.....**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Residencial
Observaciones: Taller y desgüace de coches

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
02.2.1	Uso industrial. Garajes y aparcamientos. Garajes	62,70 m ²	1985		Normal

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
02.2.1	62,70 m ²	622,94 €/m ²	68,00%	0,57	18.979,21 €



Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

02c

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5495002YJ2659F0001QA (*)	CL ESTIGUET 2	243 m ²	90 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomó: 1522 Libro: 63 Folio: 15 Finca: 4270	Superficie Título: 488,94 m ²
--	--

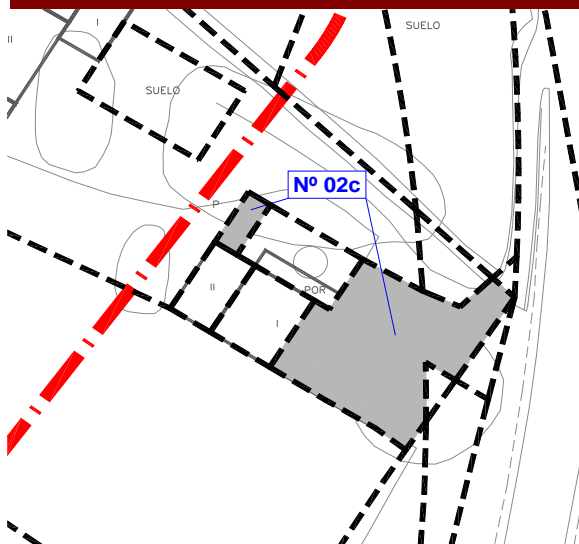
(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***9451** y ***-----**

***0011** y ***-----**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso:	Residencial
Observaciones:	Taller y desgüace de coches

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
02.2.1	Uso industrial. Garajes y aparcamientos. Garajes	100,41 m ²	1985		Normal
14.4.2	Cobertura metálica aparcamiento	58,08 m ²			Normal
13.1.1	Pavimento sobre parcela de solado de hormigón	174,91 m ²			Normal



Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

02c

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
02.2.1	100,41 m ²	622,94 €/m ²	68,00%	0,57	30.394,78 €
14.4.2	58,08 m ²	57,08 €/m ²	100,00%	1,00	331,50 €
13.1.1	174,91 m ²	18,92 €/m ²	85,00%	0,82	872,05 €
				Suma:	31.598,33 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

02d

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 5495002YJ2659F0001QA (*) Localización: CL ESTIGUET 2 Superficie Suelo: 243 m² Superf. Construida: 90 m²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomó: 2027 Libro: 248 Folio: 62 Finca: 1988 Superficie Título: 72,96 m²

(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

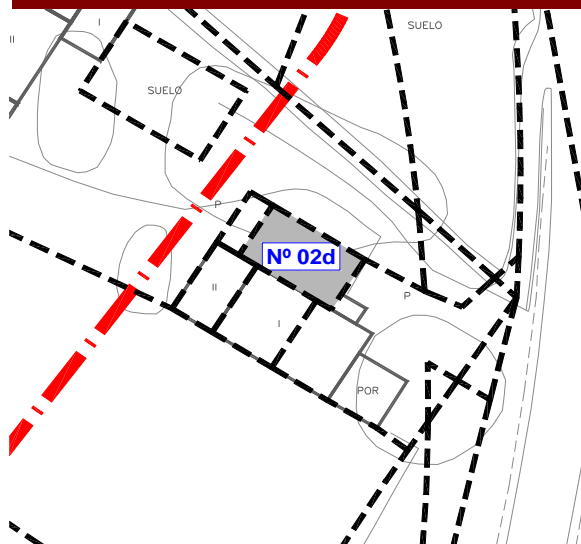
TITULAR/es:

***5029**

***9012**

***9012**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar
Observaciones: Patio de acceso a la vivienda (propiedad adyacente)

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
01.3.2	Uso residencial. Edificación rural. Anexos	3,75 m ²			Normal
12.4.3	Puerta corredera metálica tipo reja	13,00 m ²			Normal
13.1.1	Pavimento sobre parcela de solado de hormigón	69,21 m ²			Normal



VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
01.3.2	3,75 m ²	415,30 €/m ²	86,67%	0,81	423,60 €
12.4.3	13,00 m ²	24,04 €/m ²	65,00%	0,54	161,69 €
13.1.1	69,21 m ²	18,92 €/m ²	65,00%	0,54	677,48 €
				Suma:	1.262,77 €



Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05a

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5495005YJ2659D0001TH (*)	CM MOLINO DE LAS FUENTES 27	3.833 m ²	1.596 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

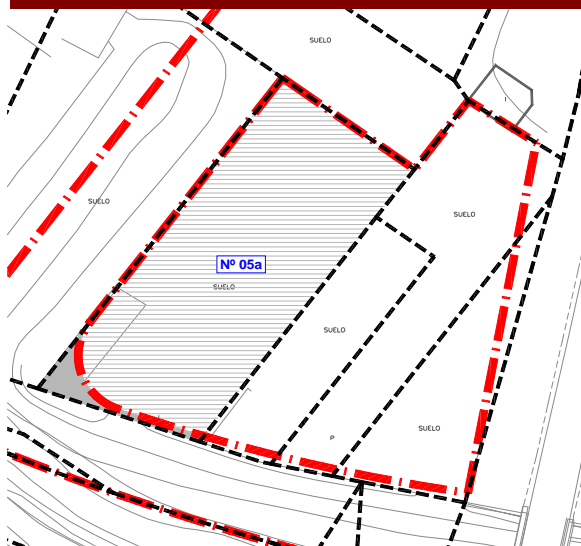
Tomo: 1654 Libro: 108 Folio: 10 Finca: 2041	Superficie Título: 1.663,45 m ²
---	--

(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***9205**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar

Observaciones: -

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
13.1.1	Pavimento sobre parcela de solado de hormigón	70,64 m ²			Deficiente
12.3.3	Muro esbelto de fabrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 2 a 2'5 m de altura, enfoscado y pintado.	42,93 ml			Ruinoso

Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05a

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
13.1.1	70,64 m ²	18,92 €/m ²	47,50%	0,68	524,39 €
12.3.3	42,93 m ²	14,42 €/ml	47,50%	1,00	61,91 €
				Suma:	586,30 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05b

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5495005YJ2659D0001TH (*)	CM MOLINO DE LAS FUENTES 27	3.833 m ²	1.596 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

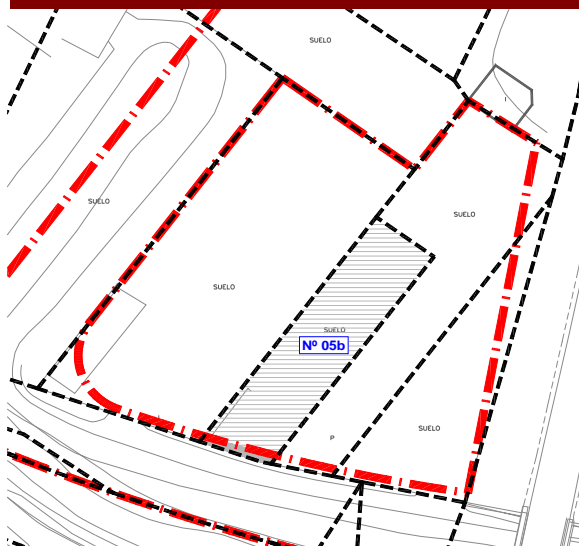
Tomo: 1654 Libro: 108 Folio: 5 Finca: 4264	Superficie Título: 558,00 m ²
--	--

(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***9205**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar

Observaciones: -

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
13.1.1	Pavimento sobre parcela de solado de hormigón	17,73 m ²			Deficiente
12.3.3	Muro esbelto de fabrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 2 a 2'5 m de altura, enfoscado y pintado.	12,30 ml			Ruinoso

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05b

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
13.1.1	17,73 m ²	18,92 €/m ²	47,50%	0,68	131,62 €
12.3.3	12,30 m ²	14,42 €/ml	47,50%	1,00	17,74 €
				Suma:	149,35 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05c

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5495005YJ2659D0001TH (*)	CM MOLINO DE LAS FUENTES 27	3.833 m ²	1.596 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

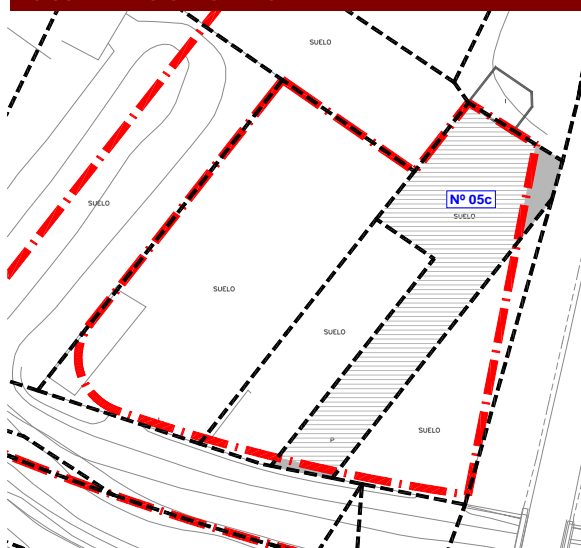
Tomó: 1540 Libro: 69 Folio: 213 Finca: 6827	Superficie Título: 851,00 m ²
---	--

(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***9205**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar

Observaciones: -

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
13.1.1	Pavimento sobre parcela de solado de hormigón	67,09 m ²			Deficiente
12.3.3	Muro esbelto de fabrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 2 a 2'5 m de altura, enfoscado y pintado.	10,31 ml			Ruinoso

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05c

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
13.1.1	67,09 m ²	18,92 €/m ²	47,50%	0,68	498,04 €
12.3.3	10,31 ml	14,42 €/ml	47,50%	1,00	14,87 €
				Suma:	512,91 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05d

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5495005YJ2659D0001TH (*)	CM MOLINO DE LAS FUENTES 27	3.833 m ²	1.596 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

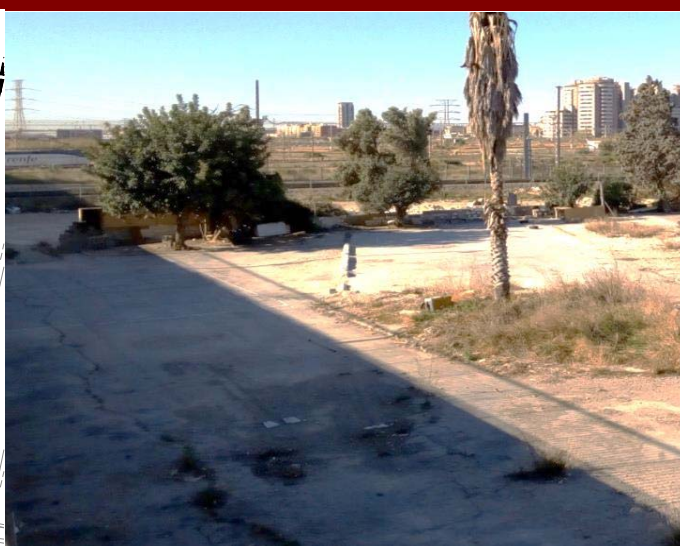
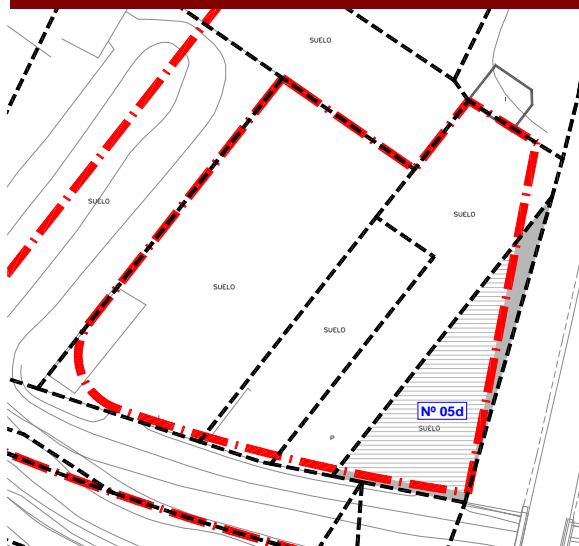
Tomó: 1540 Libro: 69 Folio: 216 Finca: 6829	Superficie Título: 623,00 m ²
---	--

(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***9205**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar

Observaciones: -

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
13.1.1	Pavimento sobre parcela de solado de hormigón	126,67 m ²			Deficiente
12.3.3	Muro esbelto de fabrica de bloques de hormigón de 40x20x20 cm, recibido con mortero de cemento, de 2 a 2'5 m de altura, enfoscado y pintado.	78,15 ml			Ruinoso

Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

05d

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
13.1.1	126,67 m ²	18,92 €/m ²	47,50%	0,68	940,33 €
12.3.3	78,15 m ²	14,42 €/ml	47,50%	1,00	112,69 €
				Suma:	1.053,02 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

12

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5694902YJ2659D0001HH	PL NUM 155 RES URB 167(B)	686 m ²	0 m ²
5694903YJ2659D0001WH	PL NUM 155 RES URB 167(A)	1.949 m ²	0 m ²
5694909YJ2659D0001PH	PL NUM 155 RES URB 167(C)	165 m ²	0 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomos: 2133 Libro: 281 Folio: 194 Finca: 17743 Superficie Título: 3.052,03 m²

TITULAR/es:

***8256**

***2804**

***4437**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar
Observaciones: Vallas publicitarias

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
11.1.4	Erial	3.137,38 m ²			
14.1.1	Cartelería publicitaria colocada en parcela sobre postes metálicos con panel de 6'00x4'00 m.	2,00 ud			Normal



Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

12

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
11.1.4	3.137,38 m ²	sin valor			
14.1.1	2,00 ud	785,00 €/ud	94,44%	0,92	272,57 €
				Suma:	272,57 €



Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

16

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 5694910YJ2659D0001GH Localización: CR MALILLA 123 Superficie Suelo: 600 m² Superf. Construida: 600 m²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomó: 1584 Libro: 82 Folio: 127 Finca: 1738 Superficie Título: 600,00 m²

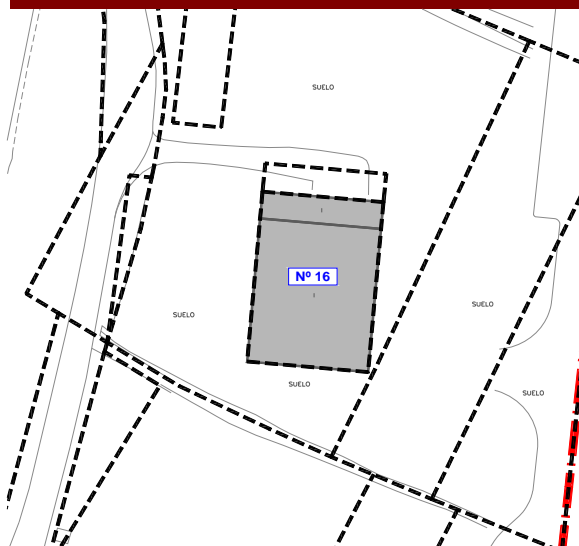
TITULAR/es:

***8899**

***3446** y ***7751**

***2729** y ***-----**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Industrial

Observaciones: Almacén frutas

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
02.1.3	Uso industrial. Naves de fabricación y almacenamiento. Almacenamiento	601,10 m ²	1975	Reforma media	Normal

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β:	Valoración:
02.1.3	601,10 m ²	467,21 €/m ²	84,29%	0,78	84.540,72 €



Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

18

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5695302YJ2659F0001BA (*)	CR MALILLA 117	628 m ²	174 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

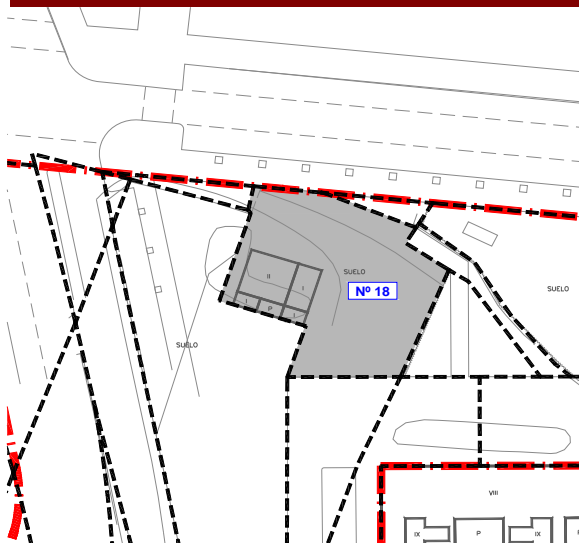
Tomó: 2031	Libro: 249	Folio: 35	Finca: 14530	Superficie Título: 1.812 m ²
------------	------------	-----------	--------------	---

(*) Varias fincas aportadas con la misma referencia catastral

TITULAR/es:

***8995**	***1443**
***0756**	***4066**
***1187**	***2782**
***3511**	***7493**
***6232**	***5162**
***1231**	***3143**
***7989**	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso:	Residencial
Observaciones:	Vivienda deshabitada

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

18

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
01.3.1	Uso residencial. Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda	174,00 m ²	1925		Regular
11.1.4	Erial	719,97 m ²			
12.1.5	Vallado ejecutado con malla metálica de 2 metros de altura aproximadamente, y sujeción mediante postes tubulares metálicos.	119,84 ml			Deficiente
12.4.1	Puerta abatible metálica	6,91 m ²			Deficiente

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
01.3.1	174,00 m ²	830,59 €/m ²	87,75%	0,85	33.938,17 €
11.1.4	719,97 m ²	sin valor			
12.1.5	119,84 ml	16,56 €/ml	100,00%	1,00	198,45 €
12.4.1	6,91 m ²	436,26 €/m ²	100,00%	1,00	301,56 €
				Suma:	34.438,18 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

19

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5695304YJ2659F0001GA	PL NUM 155 RES URB 117(B)	1.834 m ²	0 m ²
5695307YJ2659F0001LA	PL NUM 155 RES URB 117(Z)	130 m ²	-
5795101YJ2659F0001KA	PL NUM 155 RES URB 117	1.692 m ²	-
5795102YJ2659F0001RA	PL NUM 155 RES URB 117(D)	1.479 m ²	-

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomos: 1528 Libro: 66 Folio: 195 Finca: 3003

Superficie Título: 7.117 m²

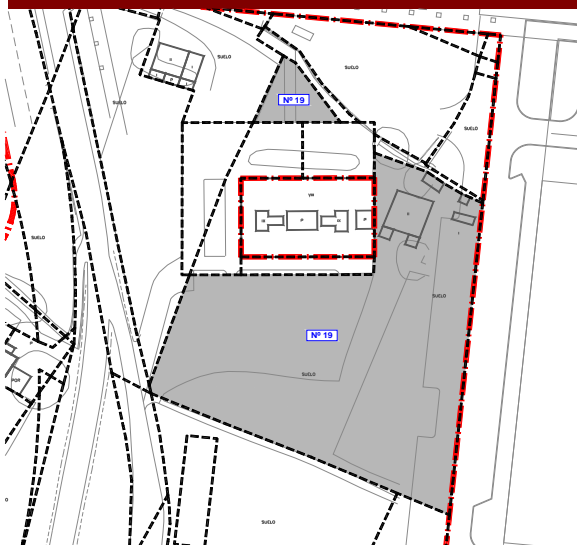
TITULAR/es:

***5029**

***8242**

***9012**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar
Observaciones: Vivienda abandonada

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
11.1.4	Erial	4.823,14 m ²			
01.3.1	Uso residencial. Edificación rural. Uso exclusivo de vivienda	255,19 m ²			Regular
01.3.2	Uso residencial. Edificación rural. Anexos	51,25 m ²			Regular
12.1.2	Vallado artesanal formado por somieres y otros restos, de 1'80 metros de altura.	15,06 ml			Deficiente



Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

19

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
11.1.4	4.823,14 m ²	sin valor			
01.3.1	255,19 m ²	830,59 €/m ²	92,00%	0,90	40.134,82 €
01.3.2	51,25 m ²	415,30 €/m ²	92,00%	0,90	4.030,15 €
12.1.2	15,06 ml	sin valor			
				Suma:	44.164,97 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

21

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 5696901YJ2659F0001JA Localización: PL NUM 155 RES URB 3 Superficie Suelo: 1.237 m² Superf. Construida: 0 m²

DATOS REGISTRALES

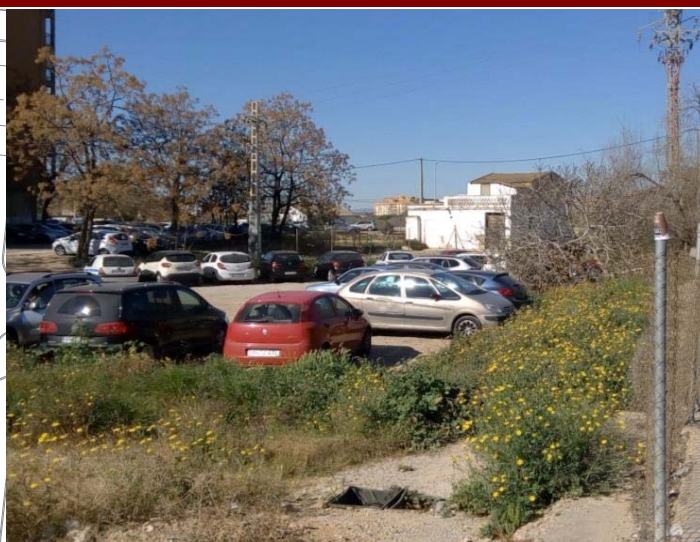
Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomo: 2142 Libro: 283 Folio: 49 Finca: 17869 Superficie Título: 1.351 m²

TITULAR/es:

***0159**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso: Suelo sin edificar

Observaciones: -

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
11.1.4	Erial	1.257,38 m ²			
12.1.6	Vallado ejecutado con malla metálica de 1,5 metros de altura aproximadamente, y sujeción mediante postes tubulares metálicos.	118,56 ml			Deficiente

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
11.1.4	1.257,38 m ²	sin valor			
12.1.6	118,56 ml	15,15 €/ml	100,00%	1,00	179,62 €
				Suma:	179,62 €



Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

23

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5796101YJ2659F0001MA	PL NUM 155 RES URB 7	319 m ²	0 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

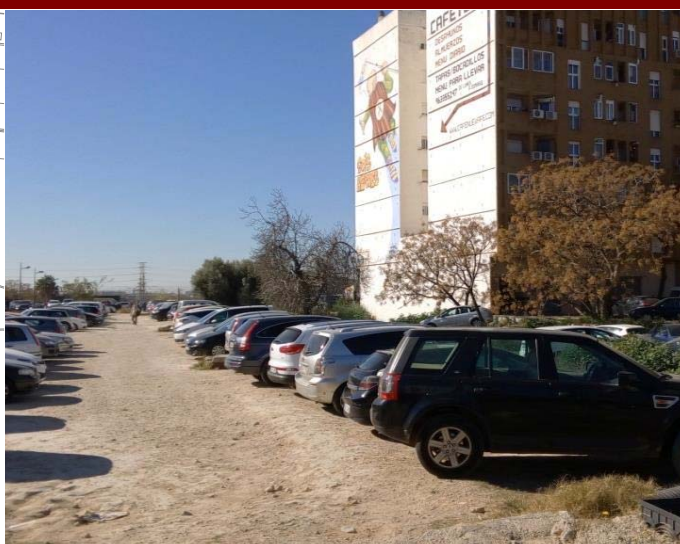
Tomo: 545	Libro: 13	Folio: 207	Finca: 897	Superficie Título: 1.246 m ²
-----------	-----------	------------	------------	---

TITULAR/es:

***1879**

***3229**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso:	Suelo sin edificar
Observaciones:	Solar vallado, con palets y somieres. Pequeño cultivo

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
11.1.1	Terreno de cultivo temporal	324,23 m ²			
12.1.2	Vallado artesanal formado por somieres y otros restos, de 1'80 metros de altura.	87,03 ml			Deficiente



Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

23

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
11.1.1	324,23 m ²	3,01 €/m ²			975,93 €
12.1.2	87,03 ml	sin valor			
				Suma:	975,93 €



Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

24

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5796102YJ2659F0001OA	PL NUM 155 RES URB 208 Suelo	38 m ²	0 m ²

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

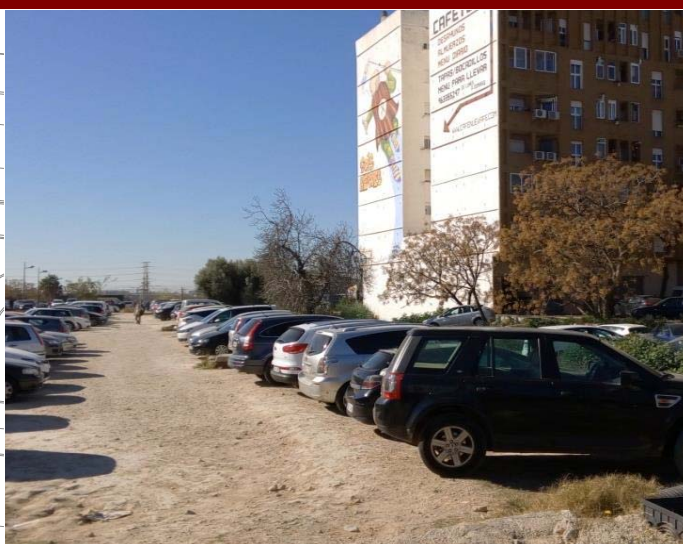
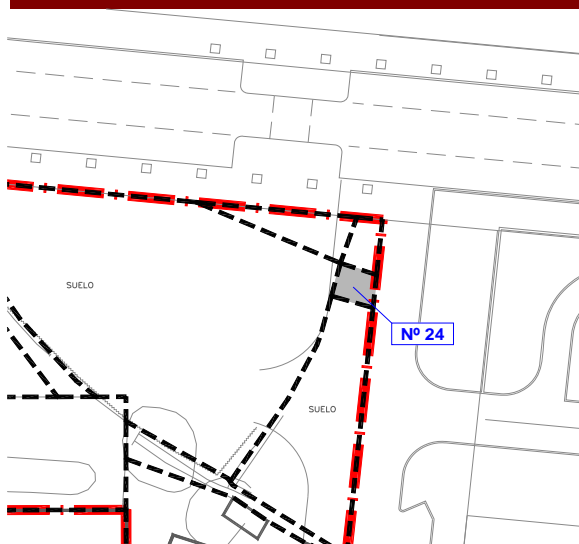
Tomo: 2139 Libro: 282 Folio: 104 Finca: 17795	Superficie Título: 582 m ²
---	---------------------------------------

TITULAR/es:

***3557**

***5957**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso:	Suelo sin edificar
Observaciones:	Solar vallado, con palets y somieres. Pequeño cultivo

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
11.1.1	Terreno de cultivo temporal	23,37 m ²			
12.1.2	Vallado artesanal formado por somieres y otros restos, de 1'80 metros de altura.	19,47 ml			Deficiente



Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

24

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
11.1.1	23,37 m ²	3,01 €/m ²			70,33 €
12.1.2	19,47 ml	sin valor			
				Suma:	70,33 €

Promotor:



Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

25

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	Localización:	Superficie Suelo:	Superf. Construida
5796105YJ2659F0001DA	PL NUM 155 RES URB 209(D)	22 m ²	0 m ²

DATOS REGISTRALES

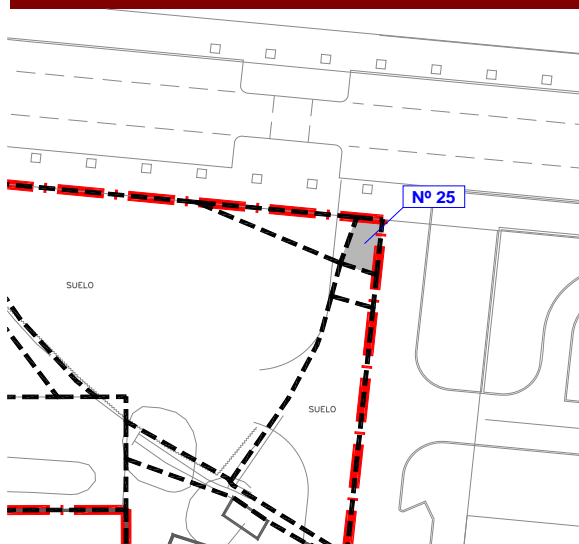
Registro de la Propiedad de Valencia número Doce

Tomó: 545	Libro: 13	Folio: 191	Finca: 892	Superficie Título: 785 m ²
-----------	-----------	------------	------------	---------------------------------------

TITULAR/es:

***1761**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Actividad o uso:	Suelo sin edificar
Observaciones:	Solar vallado, con palets y somieres.

DESCRIPCIÓN AFECCIONES (ELEMENTOS EXISTENTES)

Código:	Descripción:	Medición:	Año const.:	Reformas:	Conservación:
01.3.2	Uso residencial. Edificación rural. Anexos	12,19 m ²			Deficiente
12.1.2	Vallado artesanal formado por somieres y otros restos, de 1'80 metros de altura.	21,21 ml			
11.1.4	Erial	15,88 m ²			



Promotor:



*Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
(AUMSA)*

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"

Nº DE FINCA

FICHA DE INFORMACIÓN

25

VALORACION DE AFECCIONES

Código:	Medición:	VRB:	Antigüedad/Vida útil:	Coef. Corrector β :	Valoración:
01.3.2	12,19 m ²	415,30 €/m ²	100,00%	1,00	506,25 €
12.1.2	21,21 ml	sin valor			0,00 €
11.1.4	15,88 m ²	sin valor			0,00 €
				Suma:	506,25 €

INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE RESIDENCIA HABITUAL
PRF SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR



1.- INTRODUCCIÓN

En el presente proyecto de reparcelación se ha considerado la indemnización de aquellos propietarios de viviendas que constituyan su residencia habitual y que resultan incompatibles con la nueva ordenación urbanística.

A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del 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, así como en lo previsto en la legislación urbanística.

Se han detectado posibles ocupantes con residencia habitual en la edificación situada en Entrada Estiguet, 2 (finca aportada 02a), que se corresponde con la finca registral **2767**, cuyos titulares son los siguientes:

- Finca registral **2767**, propiedad de los esposos *****----**** y *****0011****, y los esposos *****----**** y *****9451****; con una superficie de 42,40 m².

De acuerdo con la información disponible, y a falta de que los interesados lo acrediten, el citado inmueble serviría de vivienda habitual para las siguientes personas:

Nombre	Domicilio actual
----**	**
0011**	**

Puesto que la valoración del inmueble se incluye en las fichas individualizadas por finca de aportación, en favor de los titulares del inmueble, quedará por valorar independientemente del bien inmueble, la indemnización por el traslado o mudanza de los bienes muebles existentes en la vivienda habitual, a favor de los ocupantes legales de la misma.

La valoración del traslado de la vivienda habitual deberá atender a los siguientes conceptos:

- Desmontaje de mobiliario en la vivienda actual.
- Traslado de mobiliario.
- Montaje de mobiliario en la nueva vivienda.

2.- VALORACIÓN

2.1.- DESMONTAJE DE MOBILIARIO EN VIVIENDA ACTUAL

Teniendo en cuenta que la actual vivienda ocupa una superficie construida de 90 m², se considera un tiempo necesario para el desmontaje y embalaje del mobiliario existente igual a un día:

DESMONTAJE DE MOBILIARIO EN VIVIENDA DE 90 m²

Desmontaje y embalaje	8 h	a 100,00 €/h	800,00 €
<hr/>			
Total gastos de desmontaje			800,00 €

2.2.- TRASLADO DE MOBILIARIO

Se ha considerado el traslado del mobiliario dentro de un radio de 10 km, siendo el tiempo necesario para el traslado de los bienes muebles existentes en la vivienda de Entrada Estiguet, 2, igual a medio día.

TRASLADO DE MUEBLES A DISTANCIA INFERIOR A 10 KM

Transporte	4 h	a 100,00 €/h	400,00 €
<hr/>			
Total gastos de traslado			400,00 €

2.3.- MONTAJE DE MOBILIARIO EN NUEVA VIVIENDA

Teniendo en cuenta que la actual vivienda ocupa una superficie construida de 90 m², se considera un tiempo necesario para el montaje y embalaje del mobiliario, en una nueva vivienda de superficie equivalente, igual a un día:

MONTAJE DE MOBILIARIO EN VIVIENDA DE 90 m²

Desembalaje y montaje	8 h	a 100,00 €/h	800,00 €
<hr/>			
Total gastos de montaje			800,00 €

3.- CONCLUSIÓN

El resumen de los distintos conceptos analizados, que conforma el montante global de la presente valoración, es el siguiente:

Desmontaje de mobiliario en vivienda habitual	800,00 €
Traslado de muebles a distancia inferior a 10 km	400,00 €
Montaje de mobiliario en vivienda habitual	800,00 €
<hr/>	
TOTAL GASTOS DE TRASLADO RESIDENCIA HABITUAL	2.000,00 €

Asciende pues la valoración del traslado de la vivienda habitual de los cónyuges ***----
** y ***0011**, a la expresada cantidad de DOS MIL EUROS.

En Valencia, septiembre de 2020.

Fdo.: Salvador España Tamayo
Ingeniero CC y P

Fdo.: Vicente Ruiz Puertes
Abogado



TABLA RESUMEN DE VALORACIONES
PRF SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR



ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
RESUMEN VALORACIÓN ECONÓMICA

Finca aportada	Titular/es Apellidos	Nombre	VALORACIÓN
01 a	***0159** ***_** ***0647** ***9622** ***0647** ***2462** ***0402** ***0184** ***4559**		0,00 €
01 b	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		0,00 €
02 a	***9451** ***_** ***0011** ***_**		55.993,78 €
02 b	***9451** ***_** ***0011** ***_**		18.979,21 €
02 c	***9451** ***_** ***0011** ***_**		31.598,33 €
02 d	***5029** ***9012** ***8242**		1.262,77 €
02 e	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		0,00 €
03 a	***2211** ***7135** ***0647** ***4264**		0,00 €
03 b	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		0,00 €
04 a	***0159** ***0647** ***0647** ***4559** ***0402**		0,00 €
04 b	***0159** ***_** ***0647** ***9622** ***0647**		
(continua)	***2462**		
suma y sigue...			107.834,09 €

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
RESUMEN VALORACIÓN ECONÓMICA

Finca aportada	Titular/es Apellidos	Nombre	VALORACIÓN
04b (cont.)	***0402** ***0184** ***4559**		0,00 €
04 c	***0159** ***0647** ***0647** ***4559** ***0402**		0,00 €
05 a	***9205**		586,30 €
05 b	***9205**		149,35 €
05 c	***9205**		512,91 €
05 d	***9205**		1.053,02 €
06	***7319** ***9503**		0,00 €
07	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		0,00 €
08 a	TITULAR DESCONOCIDO		0,00 €
08 b	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		0,00 €
09 a	***0756** ***1187** ***7493** ***5162** ***3143** ***7989** ***1443** ***2782** ***4066** ***3511** ***6232** ***1231** ***6353** ***9679** ***0741** ***5324**		0,00 €
09 b	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		0,00 €
10	***5029** ***9012** ***8242**		0,00 €
11	***5029** ***9012** ***8242**		0,00 €
suma y sigue...			110.135,67 €

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
RESUMEN VALORACIÓN ECONÓMICA

Finca aportada	Titular/es Apellidos	Nombre	VALORACIÓN
12	***8256** ***4437** ***2804**		272,57 €
13	***8256** ***4437** ***2804**		0,00 €
14	***3161** ***5532** ***4681** ***4685** ***5591** ***5572** ***5572** ***5572** ***7647** ***8354**		0,00 €
15	***5029** ***9012** ***8242**		0,00 €
16	***8899** ***2729** ***_** ***3446** ***7751**		84.540,72 €
17	***8256** ***4437** ***2804**		0,00 €
18	***8995** ***0756** ***1187** ***3511** ***6232** ***1231** ***7989** ***1443** ***2782** ***4066** ***7493** ***5162** ***3143**		34.438,18 €
suma y sigue...			229.387,14 €

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
RESUMEN VALORACIÓN ECONÓMICA

Finca aportada	Titular/es Apellidos	Nombre	VALORACIÓN
19	***5029** ***9012** ***8242**		44.164,97 €
20	***0756** ***1187** ***7493** ***5162** ***3143** ***7989** ***1443** ***2782** ***4066** ***3511** ***6232** ***1231** ***6353** ***9679** ***0741** ***5324**		0,00 €
21	***0159**		179,62 €
22	***5029** ***9012** ***8242**		0,00 €
23	***1879** ***3229**		975,93 €
24	***3557** ***5957**		70,33 €
25	***1761**		506,25 €
26	***2318**		0,00 €
CR 01	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CR 02	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CR 03	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CR 04	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CR 05	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CR 06	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
PE 01	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
EX 01	MINISTERIO DE FOMENTO		0,00 €
EX 02	MINISTERIO DE FOMENTO		0,00 €
AC 01	COMUNIDAD REGANTES ACEQUIA DE FAVARA		0,00 €
AC 02	COMUNIDAD REGANTES ACEQUIA DE FAVARA		0,00 €
CE 01	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CE 02	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
suma y sigue...			275.284,24 €

ESTUDIO DE VALORACIÓN - Proyecto de Reparcelación Forzosa U.E. PRR-7 "Malilla Sur"
RESUMEN VALORACIÓN ECONÓMICA

Finca aportada	Titular/es Apellidos	Nombre	VALORACIÓN
CE 03	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CE 04	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CE 05	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CE 06	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CM 01	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
CM 02	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		0,00 €
Valoración de edificaciones, construcciones y plantaciones			
			TOTAL 275.284,24 €
INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE RESIDENCIA HABITUAL			
02 a	***0011**		
	***_...**		20.000,00 €
Indemnización por traslado de residencia habitual			20.000,00 €
TOTAL INDEMNIZACIONES			TOTAL 295.284,24 €