



DICIEMBRE 2021

ÍNDICE

1	Parcelas.....	3
1.1	Edificabilidad media del ámbito.....	4
2	Cálculo de las indemnizaciones.....	4
2.1	Parcela objeto de indemnización por no adherirse al PAI.....	4
2.1.1	Legislación Estatal.....	4
2.2	Cálculo mediante método residual.....	5
2.2.1	Valoración del suelo.....	5
2.2.2	Parcela Avda. Constitución 196.....	5
2.2.3	Resumen del valor de indemnización por método residual.....	6
2.3	Cálculo mediante método de comparación.....	6
2.3.1	Estudio de comparables.....	8
2.3.2	Valor del inmueble.....	11
2.4	Valoración de la parcela no adherida.....	12

1 Parcelas

La mayoría de las parcelas que forman parte de la unidad de ejecución están edificadas e igualmente, la mayoría de las edificaciones es de vivienda residencial unifamiliar adosada en medianería. La tipología edificatoria es heterogénea.

La superficie bruta de la propuesta es de 5.571,09, correspondiente a las parcelas marcadas en verde en el siguiente gráfico:



La siguiente tabla contiene la relación de todas las parcelas que componen la unidad.

Nº DE FINCA SEGÚN PLANO DE PROYECTO	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE ADOPTADA (m2)
1	METROVACESA	6 151703YJ2765A	4151	586,00
2	CONCEPCIÓN NEBOT LLOP	6 151704YJ2765A	13370	477,00
3	SALVADOR LLUCHGNER	6 151705YJ2765A	25308	462,00
4	METROVACESA	6 151706YJ2765A	4172	608,00
5	CARMEN SANZ BALAGUER	6 151707YJ2765A	33478	430,44
6	CONCEPCIÓN SANCHO GASPAR	6 151708YJ2765A	9678	204,54
7 y 7 bis	METROVACESA	6 151709YJ2765A	24604	549,00
			23291	
8	METROVACESA	6 151710YJ2765A	16265	438,00
9	FRANCISCA BALAGUER PÉREZ Y OTROS	6 151711YJ2765A	15646	674,00
10	METROVACESA	6 151712YJ2765A	7877	436,00
11	METROVACESA	6 151713YJ2765A	7871	386,00
12	METROVACESA	6 151738YJ2765A	16942	241,00
13	AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA/COMUNIDAD DE REGANTES			40,61
14	JOSÉ SANCHO GIMENO Y OTRAS		16941	38,50

El artículo 140.1 y 2 de la LOTUP establecen:

Artículo 140. Posiciones básicas del propietario ante el programa de actuación integrada y sus efectos.

1. Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.
2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre

valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

El presenta anejo realiza tales valoraciones de las parcelas de aquellos propietarios que o bien expresamente o bien por omisión han decidido no adherirse al Programa.

1.1 Edificabilidad media del ámbito

La edificabilidad media del ámbito es la establecida en el Plan de Reforma Interior que acompaña al PAI, aprobado definitivamente, junto con el convenio de programación de la Actuación Integrada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de abril de 2019.

En él se establece que la edificabilidad bruta media del ámbito para las parcelas privadas es de:

$$EM = 2,77164 m_t^2/m^2$$

2 Cálculo de las indemnizaciones

2.1 Parcela objeto de indemnización por no adherirse al PAI

En respuesta al emplazamiento notificado a los propietarios en cumplimiento de la Resolución de Alcaldía GL-1208 de 23 de marzo de 2020 por la que se resuelve proceder al trámite de emplazamiento, definitivamente, únicamente 1 propietario ha manifestado expresamente su voluntad de no adherirse a PAI por lo que en cumplimiento del artículo 140.2 procede calcular su valoración de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

Esta es la parcela no adherida:

Ref. Catastro	Ref. Registro	Dirección	Superficie	Edificación
6151708YJ2765A0001YX	9678	Av. de la Constitución, 196. 46019 Valencia	204	Vivienda

2.1.1 Legislación Estatal

Por tanto, para el cálculo de las indemnizaciones se va a seguir el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Dado que se trata de suelo urbano sometido a transformación, se aplicará el sistema de valoración en situación de suelo urbanizado, artículos 19 y siguientes.

En concreto, el reglamento establece dos situaciones para la valoración del suelo urbano. Solares no edificados o en situación ilegal o ruina física, o suelo edificado o en curso de edificación.

Para la valoración de suelo no edificado se dispone lo establecido en el artículo 22:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente"

Es decir, se deberá usar el método del valor de repercusión del suelo.

Para la valoración del suelo edificado se debe seguir lo dispuesto en el artículo 23:

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Es decir, se deberá realizar la tasación por ambos procedimientos y elegir el que sea más favorable para el propietario. Por lo tanto, se procederá a calcular el valor para la parcela Avda. Constitución 196.

2.2 Cálculo mediante método residual

En primer lugar, se va a calcular por el método residual, según el artículo 22 del Reglamento, para las 3 parcelas, dado que el procedimiento es el mismo y las condiciones de las 3 parcelas a los efectos de este cálculo son las mismas, se va a proceder al cálculo del valor residual del suelo estableciendo finalmente el valor de cada una de sus parcelas en función de su superficie de suelo.

2.2.1 Valoración del suelo.

Como valor de suelo de debe utilizar el valor residual del suelo sin urbanizar establecido en el PAI, V_{SO} , calculado por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, que asciende a de **300,34 €/m²**.

Edificabilidad media

Para obtener el valor de cada parcela es necesario conocer la edificabilidad de cada una de ellas, según lo establecido en el artículo 21 del Reglamento. Se usará la edificabilidad media del ámbito homogéneo teniendo en cuenta que aún no ha comenzado su desarrollo, es decir, del total de la superficie bruta del ámbito, según los datos del punto 1.1.1:

$$EM = 2,77164 m^2/m^2$$

Valor que se aplicará a cada parcela individualmente en función de la superficie de esta.

Valor del suelo

El valor del suelo de cada parcela será el resultado de multiplicar el V_{SO} por la edificabilidad correspondiente a la misma, que se calculó como el producto de su superficie por la edificabilidad media:

$$V_i = S * V_{SO} * EM \text{ €}$$

2.2.2 Parcela Avda. Constitución 196.

Parcela con una edificación de uso residencial de 2 plantas en medianería reformada exteriormente cerrando los huecos, con el interior y el patio en estado muy deteriorado, con un total de 145 metros cuadrados construidos.

PARCELA CATASTRAL 6151708YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 196
VALENCIA (VALENCIA)
201 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151708YJ2765A0001YX AV CONSTITUCION DE LA 196
Residencial | 145 m² | 100,00% | 2013

La superficie adoptada para esta parcela es la registral, que según aparece en el presente proyecto de reparcelación forzosa es 204,54 m².

Los lindes son:

- Al Sur, parcela Avda. Constitución 194. Edificada
- Al Norte, parcela Avda. Constitución 198. Edificada.
- Al Este, parcela C/ Baeza 13. Edificada.

Todas adheridas al PAI.

Valoración

Así pues, el valor de indemnización de la parcela Avenida de la Constitución 196, con referencia catastral 6151708YJ2765A0001YX es:

$$Edif = 204,54 * 2,77164 = 566,91 m^2$$

$$V = 566,91 * 300,34 = 170.265,75 €$$

2.2.3 Resumen del valor de indemnización por método residual.

La siguiente tabla resume el valor de la indemnización resultante de la parcela según el método del valor de repercusión del suelo establecido en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Parcela	Superficie	Valor
Avd. Constitución 196	204,54	170.265,75 €

2.3 Cálculo mediante método de comparación

La parcela Avd. Constitución 196 ha de valorarse también por el método comparación para la obtención de la tasación conjunta del suelo y la edificación.

Para ello se debe establecer una selección de comparables para obtener el valor de mercado real de tal forma que se pueda establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble. Lo cual ha de realizarse independientemente para cada una de las parcelas en función de sus características, usos y estado.

Como ya se ha descrito se trata de una parcela de uso residencial unifamiliar con 145 m² de edificabilidad con la fachada reformada según proyecto aprobado de febrero de 2012.



Se puede apreciar por las fotos que el estado de la edificación no se corresponde con el de la fachada, siendo el estado del resto de la edificación deficiente sin llegar a considerarse en ruina física.

Por lo tanto, para el método de comparación se procede a la búsqueda de inmuebles en venta en la zona para uso de vivienda unifamiliar.

La fecha de construcción del inmueble según la información catastral es de 2013, sin embargo, se trata de la fecha de la reforma de la fachada ya mencionada. La fecha de construcción del inmueble original es 1913.



Para tener en cuenta el efecto de la reforma en la edad del inmueble se aplica la corrección al respecto según lo que establece el punto 4 del artículo 18 del Reglamento y las Normas Técnicas de Valoración de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico de la Generalitat Valenciana.

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

Donde F_a es la fecha a efectos de indemnización, F_c es la fecha de construcción, F_r en la fecha de la reforma, y el parámetro i depende del tipo de reforma, siendo en este caso 0,25, el adoptado para una reforma mínima, la adecuación ante el riesgo de ruina.

Obteniéndose como fecha:

$$F_a = 1913 + (2013 - 1913) 0,25 = 1938$$

2.3.1 Estudio de comparables.

De conformidad con el artículo 24 del Reglamento de valoraciones:

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.

- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Como comparables más semejantes se realiza una búsqueda dentro del distrito Rascanya, barrios Torrefiel y Els Orriols, de viviendas unifamiliares de cierta antigüedad o reformados comparables para poder establecer únicamente factores de comparación entre la antigüedad y el estado de conservación, ante la dificultad de encontrar edificios de esa antigüedad.

Para la comparación de inmuebles de distinta antigüedad se usa la expresión de punto 2 del artículo 24 del Reglamento:

$$V_{V'} = V_v \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Se establece que el valor de F sea 1 para todos los inmuebles por entenderse que tienen una misma relación entre su valor en venta y el valor de construcción por tratarse de la misma zona y uso.

El coeficiente β del inmueble a indemnizar, según el anexo II, siendo la antigüedad de 82 años, sobre los 100 años de vida útil según el anexo III, 82%, y un estado deficiente, da un valor de 0,8731.

El coeficiente β_i se calculará para cada edificio y se obtendrá el valor homogéneo para el cálculo.

Muestra 1

Casa unifamiliar en venta en el barrio de Torrefiel, en estado normal, es decir, completamente funcional para su uso sin necesidad de reformas de ningún tipo, con 2 alturas de edificación y pequeño patio interior, siendo sus principales características:

SUPERFICIE	PRECIO	€/M ² _T	ANTIGÜEDAD	ESTADO	LINK
200 m ² _t	320.000 €	1.600	1950	Normal	https://www.idealista.com/inmueble/88488020/

Para la homogenización del coste se calcula el coeficiente β_i para un 70% de antigüedad y estado normal, dando como resultado 0,5950.

Por lo tanto, el valor de venta homogeneizado es:

$$V_{V'} = 1.600 \frac{1 - 0,8731}{1 - 0,5950} = 1.600 \cdot 0,31\hat{3} = 501,33 \text{ €}$$

Muestra 2

Casa unifamiliar en venta en el barrio Els Orriols, en estado regular, por presentar pequeños defectos permanentes, que requerirán de remodelación, tal y como el vendedor ya declara, pero que no afectan a la habitabilidad ni a la estabilidad, con 2 alturas de edificación y pequeño patio interior, siendo sus principales características:

	SUPERFICIE	PRECIO	€/M ² _T	ANTIGÜEDAD	ESTADO	LINK
	200 m ² _t	330.000 €	1.650	1945	Regular	https://www.idealista.com/inmueble/81678033/

Para la homogenización del coste se calcula el coeficiente β_i para un 75% de antigüedad y estado regular, dando como resultado 0,7078.

Por lo tanto, el valor de venta homogeneizado es:

$$V_{V'} = 1.650 \frac{1 - 0,8731}{1 - 0,7078} = 1.650 \cdot 0,43429158 = 716,58 \text{ €}$$

Muestra 3

Casa unifamiliar en venta en el barrio de Els Orriols, en estado normal, es decir, sin necesidad de reparaciones ni reformas para el uso residencial, con 2 alturas de edificación sin patio interior, siendo sus principales características:

	SUPERFICIE	PRECIO	€/M ² _T	ANTIGÜEDAD	ESTADO	LINK
	180 m ² _t	330.000 €	1.833	1940	Normal	https://www.idealista.com/inmueble/91525367/

Para la homogenización del coste se calcula el coeficiente β_i para un 80% de antigüedad y estado normal, dando como resultado 0,72.

Por lo tanto, el valor de venta homogeneizado es:

$$V_{V'} = 1.833 \frac{1 - 0,8731}{1 - 0,7200} = 1.833 \cdot 0,45321429 = 830,74 \text{ €}$$

Muestra 4

Casa unifamiliar pareada en venta en la calle José Esteve, completamente reformado en 2004 y por lo tanto en estado normal según el reglamento, sin necesidad de reformas ni reparaciones, con 3 alturas de edificación con terraza, siendo sus principales características:

	SUPERFICIE	PRECIO	€/M ² _T	ANTIGÜEDAD	ESTADO	LINK
	225 m ² _t	320.000 €	1.422	2004	Normal	https://www.idealista.com/inmueble/25168083/

Para la homogenización del coste se calcula el coeficiente β_i para un 16% de antigüedad y estado normal, dando como resultado 0,0928.

Por lo tanto, el valor de venta homogeneizado es:

$$V_{V'} = 1.422 \frac{1 - 0,8731}{1 - 0,0928} = 1.422 \cdot 0,13988095 = 198,91 \text{ €}$$

Muestra 5

Casa unifamiliar pareada en venta en la calle del Historiador Chabret, en venta para reformar según lo expuesto por el vendedor y lo observado del estado real, y por lo tanto en estado deficiente, con 3 alturas de edificación con terraza, siendo sus principales características:

SUPERFICIE	PRECIO	€/M ² _t	ANTIGÜEDAD	ESTADO	LINK
130 m ² _t	118.000 €	908	1920	Deficiente	https://www.idealista.com/inmueble/90044657/

En este caso, la vivienda es comparable al inmueble a valorar por ser de antigüedad similar y, con la reforma menor de la fachada del inmueble a reformar, también equiparables en estado. Luego el precio es el de la oferta, 908 €/m².

Muestra 6

Casa unifamiliar pareada en venta en el barrio Terrefiel, en perfecto estado, con patio interior y terraza, con 2 alturas de edificación en estado normal, construido en 1992 sin necesidad de reformas ni reparaciones, siendo sus principales características:

SUPERFICIE	PRECIO	€/M ² _t	ANTIGÜEDAD	ESTADO	LINK
148 m ² _t	275.000 €	1.858	1992	Normal	https://www.idealista.com/inmueble/30069687/

Para la homogenización del coste se calcula el coeficiente β_i para un 28% de antigüedad y estado normal, dando como resultado 0,1792.

Por lo tanto, el valor de venta homogeneizado es:

$$V_{V'} = 1.858 \frac{1 - 0,8731}{1 - 0,1792} = 1.858 \cdot 0,15460526 = 287,26 \text{ €}$$

2.3.2 Valor del inmueble

Para la valoración del inmueble se utilizará el valor medio de los valores de venta homogeneizados de las muestras analizadas, expresados en € por metros cuadrado construido:

	Valor Actual	Valor Corregido
Muestra 1	1.600,00 €	501,33 €
Muestra 2	1.650,00 €	716,58 €
Muestra 3	1.833,00 €	830,74 €
Muestra 4	1.422,00 €	198,91 €
Muestra 5	908,00 €	908,00 €
Muestra 6	1.858,00 €	287,26 €
Valor medio		573,80 €

Por lo tanto, se obtiene el valor de tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación como el producto de la edificabilidad del inmueble por el precio medio:

$$V_{Tasacion} = S * 573,80 = 145 m_t^2 \cdot 573.80 \text{ €/}m_t^2 = 83.201,57 \text{ €}$$

2.4 Valoración de la parcela no adherida.

Según establece el artículo 23 del Reglamento se debe tomar como valor de tasación, y, por lo tanto, como valor de indemnización para lo dispuesto en el artículo 140, punto segundo, de la LOTUP, en favor del propietario en la reparcelación, el mayor de los valores calculados para cada inmueble, quedando como indemnización económica la recogida en la siguiente tabla:

Parcela	Valor Método Residual	Valor método Comparación	Indemnización económica
Avd. Constitución 196	170.265,75 €	83.201,57 €	170.265,75 €