

ANEXO III:

**VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E
INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE**

TOMO I

(DOCUMENTO RECOPIULATORIO – MAYO 2018)

Adaptado a las modificaciones derivadas de la ejecución de la Sentencia 258/15 de 30 de
septiembre del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 9 de Valencia
(Procedimiento Ordinario 121/2013)

El presente anexo III a la memoria contiene el conjunto de valoraciones de los elementos incompatibles con el planeamiento que se ejecuta a través de la reparcelación conforme a lo previsto en el artículo 173 de la LUV y artículo 403 del ROGTU.

Asimismo se incorpora y justifica la valoración que se deriva, sobre las fincas resultantes, de la ubicación de centros de transformación y reparto en las futuras parcelas, conforme al proyecto de urbanización que son dos centros de transformación y uno de reparto que se ubican en jardines privados de parcelas resultantes privadas, la indemnización por mudanzas y la cuantificación de la indemnización por arrendamiento de vivienda y la cuantificación de los posibles arrendamientos rústicos.

Centro Transformación:

Para su valoración se parte del coste por Unidad de Aprovechamiento urbanizada de 1.177,03 €/UA, y para el cálculo de la equivalencia de unidades de aprovechamiento se parte de la diferencia de coeficiente de homogeneización entre edificación abierta libre con y sin jardín privado que resulta ser de 0,083644736 de tal modo que:

$$\text{CT de } 48,35 \text{ m}^2 \times 0,083644736 = 4,044223 \text{ UA} \times 1.177,03 \text{ €/UA} = 4.760,17 \text{ €}$$

$$\text{CRT de } 63,55 \text{ m}^2 \times 0,083644736 = 5,315623 \text{ UA} \times 1.177,03 \text{ €/UA} = 6.256,65 \text{ €}$$

Por tanto al disponerse dos CT's y un CRT el valor total de la indemnización alcanzará los 15.776,99 €.

Mudanzas:

Tal y como se contemplaba en los diversos informes de alegaciones emitidos por el urbanizador se cuantifican en 1.800€ por unidad (aportadas 129A, 172, 199A, 212 y 204).

Arrendamiento Urbano:

En la aportada 199A se manifiesta un arrendamiento urbano a razón de 120€/mensuales, por diferencia de renta y capitalizado con el interés actual se prevé una indemnización cautelar de 12.000€.

Arrendamientos Rústicos:

Procede la práctica de la valoración con carácter cautelar, a los efectos de determinar el importe de la indemnización que debe ser consignado para el caso de que se considerara que la extinción del derecho de arrendamiento es consecuencia de la ejecución del planeamiento.

A tal efecto, debe valorarse el derecho en el momento que se extingue, máxime, cuando el arrendatario puede usar y disfrutar del bien hasta que se ocupe para la ejecución de las obras de urbanización, de modo que hasta que se produce el daño no surge el derecho a la indemnización. Por tanto, la **fecha de referencia a efectos de valoraciones** debería ser la de aprobación del

Proyecto de Reparcelación, pero como ello no es viable, se tomará como referencia el día 1 de julio de 2.012.

La valoración ha de tener en consideración los siguientes datos objetivos:

1.- **Valor inicial.**- Fijado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.2 de la Ley 6/1986, de 15 de Diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos, que dice:

Artículo 5.

2. *Si como consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asiente la finca sobre la que recaiga el arrendamiento histórico debe cesar la actividad agraria del cultivador, el plus valor de la enajenación del suelo urbanizable será asignado, respectivamente, al propietario y al titular del cultivo del modo siguiente: en los casos contemplados en el apartado 1 del artículo 3, el 50 % para cada uno de ellos, y en los del apartado 2 del artículo 3 dicha asignación será del 60 % para el propietario y el 40 % para el cultivador.*

El expresado plus valor se obtendrá practicando las siguientes minoraciones sobre el valor del suelo urbanizable:

a) El valor de la parcela agrícola y de sus accesiones relativas a plantaciones, construcciones e instalaciones.

b) Los gastos necesarios satisfechos por el propietario en el proceso urbanizador.

Así configurado el valor inicial es el valor rústico o del suelo no urbanizable de uso agrario. A tal efecto, tomamos como referencia la valoración obtenida del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa referida a una finca de regadío destinada al cultivo de naranjos, afectada por la ejecución de una ronda perimetral de una población. Dicha valoración distingue el suelo y el vuelo con nitidez, por lo que tomaremos el valor del suelo cifrado en 35 euros por metro cuadrado.

2.- El **valor final** de la parcela, es el del suelo urbanizable a cuyo efecto procede hallar el valor unitario de un metro cuadrado de techo destinado a VPP sin urbanizar, según el siguiente método:

Precio básico nacional (Resolución de la Secretaria de Estado de Planificación e Infraestructuras de 13 de Febrero de 2.012, BOE nº 50 de 28.02.2012)	758 €/m2 de superficie útil
Valencia es un Municipio incluido en Ambito Territorial de Precio Máximo Superior del Grupo A-1 (Orden del Ministerio de Vivienda VIV/1952/2009, de 2 de julio, ámbitos territoriales de precio máximo superior para 2009, aplicable al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Publicación en DOCV 5782, de 11.06.2008 (pg. 66348)	
El coeficiente o módulo aplicable para obtener el precio máximo de venta por m2 de superficie útil en Municipios de la Zona B (Decreto 92/02, del Consell de la G. Valenciana, de 30 de mayo, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005; DOGV nº 4263, de 4.06.2002)	2,4
Precio máximo de venta por m2 de superficie útil (Precio básico nacional x coeficiente) 758 € x 2,4	1.819,20 €/m2 de superficie útil

Conversión a precio máximo de venta por m2 de superficie construida (Precio máximo de venta por m2 útil x coeficiente 0,7)	1.273,44 €/m2 de superf. construida
Valor máximo de repercusión del suelo urbanizado (15% del precio máximo de venta por m2 construido por tratarse de urbanización superior a 500 viviendas) DA 14 del Decreto 92/02	191,02 €/ m2 de suelo

Puesto que el aprovechamiento subjetivo una vez efectuada la cesión del excedente de aprovechamiento es de 230.403,74 U.A. y la total superficie del Sector, de 416.145.61 m2, el aprovechamiento subjetivo es de 0,55366 UA/ m2 de suelo.

Por otra parte, como el uso de vivienda protegida que nos proporciona el valor de referencia se encuentra ponderado en el Proyecto de Reparcelación Forzosa mediante el estudio de coeficientes de homogeneización elaborado por la Universidad Politécnica de Valencia con un coeficiente 0,28 por relación al uso dominante que es el residencial libre, el valor final del suelo urbanizado es el siguiente:

$$(Vr \times As) / KVP = (191,02 \times 0,55366) / 0,28 = 404,69 \text{ €/m}^2\text{s}$$

En donde:

Valor máximo de repercusión del suelo en VPP (Vr)	204,66 €/m2
Aprovechamiento subjetivo (As)	0,55366 UA/m2s
Coficiente de homogeneización VP (KVP)	0,28

De modo que el valor final del suelo urbanizado es 377,71 €/m2s:

3.- Los **costes de urbanización** a deducir, ascienden, preliminarmente a la suma de:

Coste obras de urbanización:	28.114.817,74 €
Indemnizaciones:	4.242.486,82 €
Total Cargas de urbanización (Cu):	32.366.188,24 €
Superficie de suelo del Sector (S)	416.145.61 m2

La repercusión de cargas de urbanización por cada metro cuadrado de suelo es:

$$Cu / S = 32.366.188,24 \text{ €} / 416.145.61 \text{ m}^2 = 77,78 \text{ €/m}^2$$

4.- El **valor de las afecciones** (derechos de regadío e infraestructuras de riego) se estima en 3 €/m2s

5.- El plusvalor a que se refiere el art. 5 de la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos es la diferencia entre el valor final, una vez deducidos los costes de urbanización y el valor de las afecciones citadas, y el valor inicial es decir:

$$377,71 - 77,78 - 3 - 35 = 261,93 \text{ €/m}^2\text{s}$$

6.- Y el importe de la indemnización será el 50% o el 40% del plusvalor, puesto que no se ha acreditado por los posibles arrendatarios históricos encontrarse en el supuesto del art. 5.2.a) de la referida Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos

$$261,93 \text{ €/m}^2\text{s} \times 0,50 = 130,97 \text{ €/m}^2\text{s}$$

$$261,93 \text{ €/m}^2\text{s} \times 0,40 = 104,77 \text{ €/m}^2\text{s}$$

7.- Lo que aplicada a la superficie afectada por el arrendamiento histórico a razón de 831,19 m2/hanegada de una indemnización que cautelarmente será consignada y soportada por el propietario de:

Arrendatario Vicente Ferrandis Calvo :

$$831,19 \times 2 \text{ hg} \times 130,97 \text{ €/m}^2\text{s} = 217.713,60 \text{ €}.$$

Arrendatarios Vicenta y Vicente Mocholí Gisbert:

$$831,19 \times 6,75 \text{ hg} \times 104,77 \text{ €/m}^2\text{s} = 587.815,49 \text{ €}.$$