

**URBANIZADORA XEREA S.L**

**SOBRE A: ALTERNATIVA TECNICA PARA TOMAR PARTE  
EN EL CONCURSO PARA LA PROGRAMACION POR  
GESTION INDIRECTA DE LA UNIDAD DE EJECUCION 1 DEL  
BARRIO DE LA SEU XEREA**

**URBANIZADORA XEREA S.L**

**MEMORIA DE PROGRAMA**

## URBANIZADORA XEREA SL

### **INDICE**

1	INTRODUCCIÓN .....	2
2	FUNCIÓN Y OBJETO DE ESTE PROGRAMA .....	3
3	PLANEAMIENTO OBJETO DE DESARROLLO.....	5
4	ÁMBITO .....	7
5	CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE INTEGRACIÓN .....	8
5.1	ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA .....	8
5.2	OTRAS CONDICIONES DE INTEGRACION.....	10
6	AGENTE URBANIZADOR.....	12
7	PLAZOS .....	15
8	OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS.....	20
9	MEDIDAS CONTROL CALIDAD Y MEDIOAMBIENTAL .....	30
10	INVENTARIO PRELIMINAR DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES CON LA ACTUACIÓN.....	30
11	ESTIMACIÓN PRELIMINAR GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES. ....	36
11.1	ESTIMACION DEL COSTE DE LA EXCAVACION ARQUEOLOGICA.....	36
11.2	REPERCUSION DE LOS GASTOS VARIABLES POR M <sup>2</sup> .....	41
11.3	ESTIMACION NO VINCULANTE DE LAS INDEMNIZACIONES .....	42
11.4	RESUMEN DE LOS GASTOS VARIABLES Y ESTIMACION NO VINCULANTE DE INDEMNIZACIONES .....	49

### **ANEXOS:**

ANEXO I	INFORME DE VALOR DEL SUELO Y DETERMINACION DE COEFICIENTES Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO
ANEXO II	PROPUESTA DE PARKING ROBOTIZADO
ANEXO III	PRESUPUESTO EXCAVACION ARQUEOLOGICA PRESENTADO POR VESTIGIS CB
ANEXO IV	ESTUDIO DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES EN EL AMBITO DE LA UE1
ANEXO V	TASACION DE VIVIENDA EN ESPADA 12 (TINSA)

## 1 INTRODUCCIÓN

Regula la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), en su artículo 14 las Actuaciones Integradas, definiéndolas como aquella que se desarrolla mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación.

El capítulo segundo, del Título II de la ley, referido a los Instrumentos De Ordenación Urbanística, en su artículo 39, incluye los Programas para el desarrollo de actuaciones integradas como Instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, definiéndolos como *aquellos que regulan el proceso de ejecución de éstas, las condiciones y cargas de urbanización, fijando los plazos especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos y garantías.*

Y define el art 266 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, con las modificaciones introducidas por el Decreto 36/2007, de 13 de abril (en adelante ROGTU) como Actuación Integrada, *el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales y de planeamiento a los efectos de transformar el suelo urbanizable y el urbano sin urbanización consolidada en solares urbanizados y edificables.*

Finalmente, resulta imprescindible anotar el objeto, ámbito y oportunidad de la formulación de los programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas tal y como se recogen en el art. 117.1 LUV:

- a) Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer
- b) Programar los plazos para su ejecución.
- c) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
- d) Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a la LUV, sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados.

e) Fijar las garantías de su cumplimiento.

La función, ámbito, plazos y todos los demás aspectos que definen de forma concreta esta figura, se desarrollan a continuación.

El presente documento se sujeta a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de VALENCIA y concretamente en las Bases Particulares reguladoras del concurso para la selección y adjudicación por gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Número 1 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea, aprobadas en sesión plenaria de 27-02-09 y publicadas en el DOCV Nº 5989 de 06-04-2009.

## **2 FUNCIÓN Y OBJETO DE ESTE PROGRAMA**

El 124 de la LUV, recoge las distintas previsiones de los Programas, y establece como objetivos los siguientes:

*“1. Los Programas han de contener las previsiones precisas para cumplir con los siguientes objetivos mínimos:*

*a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.*

*b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.*

*c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.*

*d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.*

## URBANIZADORA XEREA SL

*e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.*

*f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.*

*g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados*

*h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.*

*2. El programa podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje. La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos por el programa con carácter general se considera siempre objetivo complementario del programa.”*

El caso que nos ocupa y en lo referente a los Programas según la clasificación del Suelo, hay que tener en cuenta que la Unidad que se pretende desarrollar lo es de Suelo urbano, de acuerdo con el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu – Xerea, aprobado por acuerdo plenario de 18 de Diciembre de 1992 y su Modificación Parcial aprobada por acuerdos plenarios del Ayuntamiento de 31 de Mayo de 2002 y 26 de Julio del mismo año, BOP de 5 de Febrero de 2003, que modifica entre otras la Ficha de la Unidad de Ejecución 1.

Este programa tiene como objetivo identificar el ámbito de la actuación integrada con expresión de:

- a) las obras de urbanización a acometer,

Sobre A: Memoria de Programa

4

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

- b) plazos de ejecución de las mismas,
- c) bases técnicas y económicas para gestionar la actuación,
- d) compromisos y obligaciones que asume el urbanizador,
- e) garantías de cumplimiento de las mismas.

### **3 PLANEAMIENTO OBJETO DE DESARROLLO**

Las disposiciones del PGOU que afectaban a la zona que nos ocupa vienen recogidas en sus normas de ordenación pormenorizada, articuladas en los siguientes apartados:

a) Definición y Ámbito.- Se trata de una Unidad de Ejecución única, en Suelo Urbano, cuya delimitación venía fijada como UE 1 del PEPRI de la Seu-Xerea y una superficie, una vez realizados los ajustes al entorno de 1.191,39 m<sup>2</sup>.

A través del presente Programa de Actuación Integrada, y de acuerdo con el art. 58.2 de la L.U.V y el 122.3 del ROGTU, se redelimita la Unidad de Ejecución, que según el PEPRI de la Seu-Xerea tiene una superficie de 1.178,46 m<sup>2</sup> y que, una vez ajustado a la realidad topográfica y al entorno reajusta la misma hasta los 1.191,39 m<sup>2</sup> tal y como se indica en los planos adjuntos.

En la base particular VII se contempla esta posibilidad de efectuar *“...meros retoques o ajustes de detalle en algún punto...*

b) Aprovechamiento apropiable por los propietarios.- En el momento que se redacta el presente documento, y de conformidad con lo establecido en el art. 21.2, modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios (o aprovechamiento subjetivo) es del 95%.

c) En cuanto al Régimen General De Usos es el siguiente:

**Uso Global:** Residencial.

**Usos Incompatibles:**

Sobre A: Memoria de Programa

5

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

## URBANIZADORA XEREA SL

### 1) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios, Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona; Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Locales de oficinas (Tof.2) si se ubicaren en áreas en las que expresamente se estableciere limitación de usos terciarios mediante Plan Especial.

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

### 2) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3

### 3) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

### 4) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

### d) En cuanto a los Parámetros de la Edificación :

- **Modo de Ordenación:** Edificación entre medianeras en manzana cerrada.

Sobre A: Memoria de Programa

6

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

## URBANIZADORA XEREA SL

- **Coefficiente de máxima edificabilidad:** No procede
- **Número Máximo de Plantas:** Según el Plan

e) Dimensiones y Magnitudes en el vigente Plan

SUPERFICIE DEL ÁMBITO 0,119 Ha

## 4 ÁMBITO

El Art. 117.2 de la LUV establece al respecto:

“El programa abarcará una o varias unidades de ejecución completas”.

El art. 122.3 ROGTU señala:

*“Los Programas podrán dividir y redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación, y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma. Las unidades de ejecución podrán abarcar terrenos incluidos en distintas áreas de reparto conservando los terrenos incorporados a una unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general.*”

El ámbito que comprende este Programa es la totalidad de los terrenos que conforman la UE 1 del PEPRI

## URBANIZADORA XEREA SL

de la Seu-Xerea, y que se indica en la documentación gráfica adjunta. La UE abarca todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

Los límites de la Unidad de ejecución son los siguientes:

*Norte:* Calle Espada y calle Musico Jose Iturbi

*Sur:* Calle Espada y trasera de la calle Jovellanos y callejón de Impertinencias.

*Este:* Calle Espada

*Oeste:* Traseras de los edificios situados en la calle Músico Jose Iturbi

Respecto de la Unidad de ejecución definida en el PEPRI de la Seu-Xerea, se ha efectuado un reajuste del ámbito para adaptarlo a la realidad física y topográfica del terreno y una medición digitalizada que nos arroja una superficie de 1.191,95 m<sup>2</sup>.

Dimensiones y Magnitudes en el Programa

SUPERFICIE DE LA UNIDAD	1.191,39 m <sup>2</sup> suelo
SUELO LUCRATIVO	834,60 m <sup>2</sup> suelo
SUELO DOTACIONAL	356,79 m <sup>2</sup> suelo
EDIFICABILIDAD TOTAL (RESIDENCIAL)	2.577,65 m <sup>2</sup> techo

## **5 CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE INTEGRACIÓN**

### **5.1 ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA**

La LOTPP (Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje) en su Artículo 11. Protección del paisaje establece lo siguiente:

*3. El paisaje actuará como criterio condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y de la implantación de las infraestructuras. Los planes que prevean los crecimientos urbanos y los*

## URBANIZADORA XEREA SL

*planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, que se incluirá en los estudios de evaluación estratégica ambiental.*

Igualmente el REGLAMENTO DE PAISAJE (Decreto 120 /2006 de 11 de Agosto) en su Artículo 48. Estudios de Integración Paisajística, establece que:

*1 . Los Estudios de Integración Paisajística se elaborarán en los casos previstos en el artículo 11.3 de Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje valorando la incidencia en el paisaje de las actuaciones que tengan por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación e infraestructuras.*

*4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:*

*a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana*

Igualmente la LUV (Ley Urbanística Valenciana) en su Artículo 38. Instrumentos de planeamiento de carácter espacial, establece que:

*El territorio de la Comunidad Valenciana se ordenará mediante los Instrumentos regulados en la legislación autonómica sobre ordenación del territorio y protección del paisaje y los siguientes:*

*c) Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.*

A la vista de lo anterior Urbanizadora Xerea entiende que es de aplicación en este caso la presentación de un Estudio de Integración Paisajística aun cuando no se hace mención al mismo en las Bases Particulares del Programa.

En consecuencia Urbanizadora Xerea presenta el Estudio de Integración Paisajística como un Anexo al documento de Modificación del PEPRI para que el Ayuntamiento, cuando lo estime oportuno, disponga su tramitación.

## **5.2 OTRAS CONDICIONES DE INTEGRACION**

### **5.2.1 Red Viaria:**

Con el objeto de resolver la integración de la unidad de ejecución en su entorno inmediato, se pavimenta la totalidad de las calles del ámbito, debido a su escasa anchura. Ello permitirá el mejor acceso posible de los vehículos de emergencia y de servicio.

El mobiliario urbano queda reducido a la mínima expresión, con el objeto de no mermar la accesibilidad.

Los materiales a emplear serán los que se implantan con carácter general en la Ciutat Vella.

Eliminación del pavimento y solera actuales en todo el ámbito de la calle Espada afectado por el sótano. En el resto se eliminará el pavimento solamente.

Construido el forjado de sótano se rellenará, hasta nivel de solera de calle, zahorras compactadas por capas de 40cm de espesor.

Ejecución de zanja para el conjunto de instalaciones: agua potable, red unitaria de residuales, gas, baja tensión, alumbrado y telefonía.

Solera de 18 cm de espesor con hormigón de HF-4 en toda la calle.

Pavimento de baldosa de piedra caliza de 20x20 recibida con mortero de cemento. Incluso juntas de dilatación cada 5 metros de PVC.

### **5.2.2 Red de Evacuación De Aguas Residuales y Pluviales**

La red actual es de sección rectangular unitaria, salvo el tramo próximo a la calle Iturbi que es circular de Ø250.

## URBANIZADORA XEREA SL

Se opta por la sustitución total de la existente en el ámbito, con tubería de PVC Ø300, de tipo unitario, puesto que en el entorno no existe red separativa a la cual conectar.

Se dotará de pozos de registro prefabricados de hormigón, con trapa circular del tipo estándar municipal, en la posición que se indica en planos.

Los imbornales sifónicos necesarios serán también los exigibles por el Ayuntamiento, colocándose cada 20 metros de distancia a eje de vial. La acometida de evacuación de los mismos será a través de los pozos de registro.

### **5.2.3 Red de Abastecimiento de Aguas**

Instalación de tubería de Fundición Dúctil FD-150 conectada a las líneas actuales: en la calle Tetuán a la tubería FD-200 y en la calle Iturbi a la FD-100 existentes. Estas conexiones llevarán llaves de cierre en arqueta.

Se instalarán acometidas a las tres parcelas previstas en la calle.

En ambos extremos del tramo recto central de la calle Espada se instalarán sendos hidrantes enterrados en arquetas modelo municipal.

### **5.2.4 Equipamientos privados**

Están previstos, en suelo privado, la reubicación del centro de transformación existente en el ámbito, propiedad de Iberdrola, situado en Espada 8, que se encuentra activo, para proporcionar la energía eléctrica necesaria para el abastecimiento a la zona, tanto del ámbito como externa a ella.

## 6 AGENTE URBANIZADOR

Es el artículo 119 de la Ley Urbanística Valenciana, el que se refiere a:

*“1.- El Urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en la presente ley, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las bases, proponer y gestionar el correspondiente proyecto de reparcelación y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización, en los supuestos y conforme a las condiciones establecidas en esta ley. El urbanizador está obligado a financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del programa, que deberá ser garantizado en forma y proporción suficientes, pudiendo repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes.*

*2.- La administración actuará como urbanizadora cuando, en ejercicio directo de sus competencias, asuma la responsabilidad de ejecutar las actuaciones urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 117. Los municipios podrán desarrollar éstas en el ámbito comarcal.*

*3.- Los particulares, sean o no propietarios del terreno, actuarán como urbanizadores mediante la gestión indirecta, cuando sean seleccionados en pública concurrencia al aprobar y adjudicar un programa de actuación integrada, de conformidad con lo que establece el presente título.*

*4.- La relación entre el urbanizador y la administración actuante se rige por lo establecido en la presente Ley, aplicándose supletoriamente las disposiciones contenidas en el título IV del libro II del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

*5. En ningún caso se requerirá una clasificación especial para ser urbanizador”*

La gestión de la presente actuación integrada se realizará como gestión indirecta por la **Urbanizadora Xerea, S.L.** promotor del presente programa.

Esta entidad será el agente público responsable de ejecutar la actuación de conformidad con las previsiones contenidas en este programa y según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en vigor y del proyecto de urbanización que acompaña a este documento.

Urbanizadora Xerea SL se constituyó el día 22 de Abril de 2008 ante la Notario de Utiel Dña Vicenta Ramón Royo, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con el número 1724 de su protocolo, mediante la aportación por D. Vicente D. Juan Luis Gascó Aznar de 2/3 indivisos de la parcela catastral num. 62304094YJ2763A0001SA, correspondiente a la finca sita en la cl. Espada num. 26 de 150 m<sup>2</sup> de

## URBANIZADORA XEREA SL

superficie catastral.

Posteriormente, en 18 de Julio de 2008 se llevo a cabo una **Primera Ampliación de Capital** por la que se incorporan a la sociedad Dña Maria Desamparados y D. Jose Antonio Esparcia Romera, Dña Anna-Isabel y Dña Alicia Vicenta Esparcia Alcázar, D. Vicente Rico Ferrer y D. Miguel Corbaton Zorraquino, que hacen aportación de las siguientes fincas respectivamente:

1. Dña Maria Desamparados y D Jose Antonio Esparcia Romera una mitad indivisa del piso segundo izquierda de la finca que existió en la cl. Músico Jose Iturbi 16 y que fue derribada hace mas de veinte años y de la que corresponde 1/8 parte de la superficie total al no constar a división horizontal de la finca, que se corresponde con la finca catastral 6230420YJ2763A0001AA
2. Dña Anna Isabel y Dña Alicia Vicenta Esparcia Alcázar aportaron la cuarta parte indivisa de la finca antes citada.
3. D. Vicente Rico Ferrer hizo aportación del piso tercero de la finca existente en la cl Espada 12, correspondiéndole una cuota de participación en la finca del 11%, que se corresponde con la finca catastral 6230404YJ2763A0002FS.
4. D. Miguel Corbaton Zorraquino hizo aportación de la Planta Baja de la citada finca, a la que le corresponde una cuota de participación del 14%.
5. En el mismo acto los Sres D. Vicente y D. Juan Luis Gascó Aznar hicieron una aportación dineraria de 42.000€ cada uno, en total 84.000 €.

Con las anteriores aportaciones en especie y en metálico, Urbanizadora Xerea contaba a partir de esa fecha con un Capital Social de 598.885 €

En fecha 9 de Julio de 2008 Urbanizadora Xerea compró a ADIGES C.V. SL el 30% de la finca, hoy solar, sita en la cl. Espada 24 que se corresponde con la finca catastral 6230408YJ2763A0001EA de 42m2 de superficie catastral.

En fecha 23 de Julio de 2008 la mercantil Urbanizadora Xerea SL compro a los hermanos D. Ángel Luis, D. Agustín y Dña Maria Luisa Esparcia García la cuarta parte indivisa restante, tal cual se ha citado anteriormente, del piso segundo izquierda de la finca que existió en la cl. Músico Jose Iturbi 16.

En 13 de Noviembre de 2008 se llevo a cabo una **Segunda Ampliación de Capital** por la que por un parte Dña Anna Isabel y Dña Alicia Esparcia Alcázar y por otra Dña Teresa Juan Pérez, aportaron las siguientes

URBANIZADORA XEREA SL

fincas:

1. Las Sras Esparcia Alcázar el piso primero hoy solar sito en la cl. Espada 24, al que le corresponde una cuota participativa del 27% del total de la finca ya descrita anteriormente.
2. Dña Teresa Juan Pérez el piso primero hoy solar de la finca sita en la cl. Músico Jose Iturbi 16, al que le corresponde una cuota de participación de 1/8 de la superficie total al no constar a división horizontal de la finca, que se corresponde con la finca catastral 6230420YJ2763A0001AA

Con estas aportaciones el Capital Social quedo fijado en 681.507€

Con fecha 29 de Mayo de 2009 se llevo a cabo la **Tercera Ampliación de Capital** por la que Dña Emma y D. Julio González Cotorruelo Balbuena y D. Gonzalo González Cotorruelo Melo hicieron aportación de  $\frac{3}{4}$  partes indivisas del piso segundo, hoy solar de la finca situada en la cl. Músico Jose Iturbi 16 al que le corresponde 1/8 parte de la superficie total al no constar a división horizontal de la finca, que se corresponde con la finca catastral 6230420YJ2763A0001AA

Es de hacer constar aquí que en el proceso de llevar a cabo esta Ampliación de Capital, falleció D. Jose Luis González Cotorruelo Balbuena, no siendo posible por sus herederos llevar a cabo la aportación de su parte, por lo que esta queda pendiente de formalización.

Con esta aportación el Capital Social quedo fijado en 723.135€

Por ultimo en 23 de Junio de 2009 se llevo a cabo la **Cuarta Ampliación de Capital** por la que Doña Beatriz Gascó Aznar hizo aportación de su 1/3 indiviso del solar de la calle Espada 26, que viene ya descrito anteriormente.

Con esta aportación el Capital Social quedo fijado en 834.211€

Es muy importante hacer notar aquí que **URBANIZADORA XEREA SL ha ofrecido a prácticamente TODOS los propietarios de suelo en el ámbito de actuación de la UE 1 la posibilidad de asociarse mediante la aportación de sus fincas, en las mismas condiciones que los socios actuales.**

El resultado es que a la fecha Urbanizadora Xerea es propietaria del siguiente suelo en el ámbito de actuación:

Sobre A: Memoria de Programa

14

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

## URBANIZADORA XEREA SL

SUELO PROPIEDAD DE URBANIZADORA XEREA SL					
DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARIOS	URB. XEREA %	URB. XEREA m <sup>2</sup>
JOSE ITURBI, 16	6230420YJ2763A	189.7214	Urb. Xerea + 5	34.37	65.20
JOSE ITURBI, 18	6230401YJ2763A	90.8514	1		
ESPADA, 6	6230402YJ2763A	53.8337	3		
ESPADA, 8	6230403YJ2763A	39.9304	1		
ESPADA, 12	6230404YJ2763A	54.4248	Urb. Xerea + 6	25	13.6
ESPADA, 14	6230405YJ2763A	48.2444	1		
ESPADA, 16	6230406YJ2763A	61.3099	3		
ESPADA, 22	6230407YJ2763A	267.3634	8		
ESPADA, 24	6230408YJ2763A	42.3174	Urb. Xerea + 13	57	24.11
ESPADA, 26	6230409YJ2763A	151.061	Urb. Xerea	100	151
IMPERTINENCIAS, 2,	6230412YJ2763A	73.6183	6		
<b>TOTAL</b>		1072.67	Urb. Xerea + 47		253.91

Siendo por lo tanto **el mayor propietario unitario de suelo** con cerca de un 25% del mismo, exactamente un 23.67% del total, y por consiguiente contando con poder dispositivo sobre ese suelo.

## 7 PLAZOS

Conforme establece el art. 125 LUV, los programas preverán la edificación de los solares resultantes en un año contador a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiéndose ampliar de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución, en dos bases bianuales.

El Programa de Actuación Integrada deberá sujetarse al siguiente calendario, conforme se establece en el art. 332 del ROGTU:

1. La **presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al Proyecto de Urbanización** deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la Alternativa Técnica.

## URBANIZADORA XEREA SL

2. El **Proyecto de Reparcelación deberá someterse a información al público** por el Urbanizador en el plazo máximo de dos meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana y el ROGTU.
3. La **presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación** deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto inicialmente formulado.
4. El **inicio de las obras de urbanización** deberá producirse en el plazo de un mes desde que adquiera firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
5. Las **obras de urbanización deberán finalizar** en el plazo máximo de 12 meses desde su inicio.

Los mencionados plazos únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Las Bases Particulares reguladoras del Concurso dicen lo siguiente en su Base XII:

### 1. FASE ADMINISTRATIVA PREVIA:

*-UN MES, contado desde la notificación al Urbanizador seleccionado de la aprobación del Programa, para presentar ante el Ayuntamiento los textos refundidos de los documentos integrantes de la Alternativa Técnica, con las modificaciones o correcciones impuestas en el acuerdo de aprobación.*

*-UN MES, contado desde la notificación al Urbanizador seleccionado de la resolución por la que se declare que los citados textos refundidos se ajustan a las exigencias del acuerdo de aprobación, para acreditar documentalmente ante el Ayuntamiento la práctica de las notificaciones a los propietarios de la aprobación del Programa y de su derecho a optar por la modalidad de retribución prevista en el mismo. En las citadas notificaciones se les indicara a los propietarios que disponen del plazo de DOS MESES para formalizar su opción*

*-UN MES, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa al adjudicatario para la formalización en documento administrativo del contrato para la formalización*

## URBANIZADORA XEREA SL

*en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de actuación integrada.*

*-DOS MESES, contados desde la finalización del plazo de opción por la modalidad de retribución, para someter a Información pública el Proyecto de Reparcelación.*

*-UN MES, contado desde la notificación al urbanizador seleccionado de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, para la presentación ante el Ayuntamiento del texto refundido del Proyecto de Reparcelación, con las modificaciones o correcciones impuestas en el acuerdo de aprobación. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación no se aprobará si previamente no se ha suscrito el contrato para el desarrollo y ejecución del programa y se han depositado las garantías correspondientes.*

*-TRES MESES, contados desde la notificación al urbanizador seleccionado de la resolución por la que se declare que el citado texto refundido se ajusta a las exigencias del acuerdo de aprobación, para pagar o consignar a los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional, elevación a escritura pública del Proyecto de Reparcelación e inscripción registral del mismo.*

## 2. FASE DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

*- Las excavaciones arqueológicas de la Unidad de ejecución deberán iniciarse dentro del plazo de UN MES siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y una vez pagados o consignados los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional y una vez suscrita la correspondiente acta de replanteo.*

- *Para el supuesto de **no ejecución** del aparcamiento:*
  - *Inicio obras de urbanización: UN MES desde la finalización de las excavaciones arqueológicas*
  - *Finalización: DOCE MESES a contar desde su inicio, acreditándose su finalización mediante el certificado final de obras expedido por su director facultativo.*
  
- ***Para el supuesto de ejecución del aparcamiento vinculado a la edificación privada, se simultanearán los anteriores plazos con los procedimientos de licencias de edificación sin que en ninguna caso se pueda superar el plazo máximo señalado en el apartado siguiente, punto 3***

*-Recepción por el Ayuntamiento: antes del plazo de DOS MESES desde el ofrecimiento formal para esa recepción.*

*-Plazo de Garantía: DOCE MESES desde el acta de recepción*

## URBANIZADORA XEREA SL

*-Los plazos de ejecución serán prorrogables por causa justificada, no imputable al Urbanizador. A salvo lo anterior, el incumplimiento de los plazos fijados para la presentación del Proyecto de Reparcelación, dará lugar a la resolución del contrato y de la adjudicación del programa. La demora injustificada en la terminación de la obra dará lugar a la aplicación del régimen general previsto en el art. 143 de la LUV.*

*-Los plazos señalados en esta base podrán ser alterados por las propuestas, de manera que se asuman unos plazos de ejecución más rigurosos o unos mayores plazos de garantía.*

*-El incumplimiento por causa imputable al Urbanizador, de los plazos, y en su caso de las prorrogas que puedan concederse conforme a la Base General de Programación 28, apartado 2, comportarán la aplicación de las penalidades establecidas en la Base General de Programación 29*

### 3. SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACION DE LOS SOLARES RESULTANTES:

*El Urbanizador **deberá solicitar licencia para la edificación de los solares de su propiedad en el plazo máximo de UN AÑO** desde la recepción de las obras de Urbanización. El resto de propietarios deberá hacerlo en el plazo máximo de DOS AÑOS desde dicha fecha.*

Por lo tanto y en aplicación de lo dispuesto en los apartados citados de la Base XII, Urbanizadora Xerea SL propone llevar a cabo las obras de urbanización y de los edificios de los cuales resulte adjudicataria, mediante un Plan de Obra que tiene las siguientes características:

La ejecución debe ser secuencial, comenzando por la Zona al Norte del Refugio para continuar con la Zona al sur del mismo

1. Esto es debido a la necesidad de mantener el Transformador de Iberdrola que se encuentra situado en la calle Espada 8 activo durante toda la obra, ya que suministra energía no solo al ámbito de actuación sino a edificaciones e instalaciones externas al mismo y por consiguiente surge la necesidad de trasladarlo a una instalación provisional y una vez terminado o en fase de terminación el edificio donde vaya a ser instalado, devolverlo a su ubicación definitiva antes de terminar las obras en su conjunto.
2. La obras de urbanización deben de adecuarse a las obras de construcción del parking de los edificios que Urbanizadora Xerea SL resulte adjudicataria.
3. La ejecución del parking esta sujeta a la concesión por el Ayuntamiento del uso del subsuelo publico en el que va parte del aparcamiento propuesto.

Dicho Plan de Obra se resume en el siguiente cuadro que se acompaña:

URBANIZADORA XEREA SL

PLAN DE OBRA			
NUM	TAREAS	DURACION (MESES)	OBSERVACIONES
<b>Se denomina Zona A a la comprendida al Norte del Refugio y Zona B al sur del mismo</b>			
1	Acta de Replanteo	0	
2	Retirada del Arbolado existente en Zonas Norte y Sur del Refugio	1	
3	Estudio Geotécnico del terreno en Zonas Norte y Sur	1	Obtención del Informe Geotécnico
4	Presentación de Proyecto de Derribos y del Proyecto de Excavación Arqueológica	1	Obtención de la Licencia de Derribos y del Permiso de Excavación Arqueológica
5	Traslado del transformador desde su ubicación actual a una instalación provisional en Espada 26	1	
6	Presentación de los Proyectos Básico y de Ejecución del Parking y Viviendas		Obtención de Licencia de Obras
7	Conexión con la red general y puesta en funcionamiento	0,5	Dependiente de la decisión de Iberdrola sobre la activación del Transformador Provisional
8	Comienzo de los derribos en la zona Norte		
9	Conclusion de los Derribos	1.5	De los tres edificios incompatibles con la Urbanización
10	Ejecución de muros pantalla	2	Antes de excavar construimos los muros, después vaciamos
11	Excavación arqueológica en la zona Norte	4.5	En principio es hasta la cota -2.5 aunque Conselleria puede variar esta profundidad. La estimación de su duración es de 125 días, es decir 4.5 meses para una profundidad en torno a los 3 mts ya que debe efectuarse a mano
12	Continuación de la excavación hasta la cota necesaria para la futura ejecución del parking que se decida	1.5	Desde esos tres m. hasta unos seis o nueve según se construyan dos o tres niveles de parking robotizado en función de las características geotécnicas del terreno
13	Inicio de la cimentación del Edificio a construir en la zona Norte	3	
14	Montaje de la maquinaria del Parking	4	Incluye montaje y puesta en marcha. Consideramos el mismo tiempo sean dos o tres los niveles que se construyan
15	Cubierta del parking con forjado	1	
16	Comienzo de las obras de urbanización en la zona Norte	10	Duración estimada
17	Construcción de las canalizaciones de servicios		
18	Comienza la construcción del edificio	20	
19	Traslado del transformador a una ubicación definitiva en el edificio en construcción	1	Estimado cuando el edificio se encuentre a un 70% de completarse
20	Conexión con la red general y puesta en funcionamiento	0.5	Igual que la tarea 7.
21	Excavación arqueológica en la zona Sur	2	Cifra aproximada en base a la tarea 6
22	Comienzo del edificio situado en la zona Sur	20	
23	Comienzo obras de urbanización zona Sur	10	Duración estimada

Sobre A: Memoria de Programa

19

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

## 8 OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS

Prevé el art. 124.2 LUV, la inclusión en el programa, si procede, de otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje. La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos por el programa con carácter general se considera siempre objetivo complementario del programa.

En base a ello, el Agente urbanizador, Urbanizadora Xerea SL, se compromete a :

1. Costear la asistencia técnica que designe el Ayuntamiento para la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.
2. La rehabilitación de las fachadas exteriores del Refugio y la limpieza exterior de la cubierta y del interior del mismo, a fin de permitir su puesta en valor y su exhibición en condiciones adecuadas.
3. La ejecución de un parking robotizado con un número de plazas de aparcamiento, entre un mínimo de 43 y un máximo de 67 dependiendo de que las condiciones geotécnicas del terreno que permitan la excavación a la profundidad necesaria.

La traducción económica de los anteriores compromisos asumidos por el Urbanizador son las siguientes:

### RESUMEN

Provisión de 25.000€ para el caso de que el Ayuntamiento decida contratar los servicios externos de un profesional o empresa para supervisar la ejecución de las obras de urbanización.
La rehabilitación del Refugio conlleva una inversión estimada de 156.000€
La ejecución de un parking robotizado de 67 plazas implica una inversión cercana a 1.7M€

URBANIZADORA XEREA SL

Cuyo detalle es el siguiente:

1. COSTEAR LA ASISTENCIA TECNICA QUE DESIGNE EL AYUNTAMIENTO PARA LA SUPERVISION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION CORRESPONDIENTES

En el caso de que el Ayuntamiento estime conveniente contratar los servicios externos de un profesional o empresa para llevar a cabo la supervisión de los trabajos de urbanización, estimamos que ello no puede superar el 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra de Urbanización, cifrando dicho coste en 25.000€ como máximo.

2. REHABILITACION DEL REFUGIO:

La rehabilitación del Refugio consiste en su limpieza exterior e interior y la rehabilitación de las fachadas exteriores de acuerdo al siguiente presupuesto estimado:

01	Limpieza General del Edificio, eliminación de vegetación, pintura en mal estado, escombros y otros	4.000€
02	Reparación de desperfectos y sellado de grietas en general	17.000€
03	Reparación o sustitución de revestimientos interiores y exteriores	37.000€
04	Reparación y/o sustitución de pavimentos	22.000€
05	Instalación básica de alumbrado y fuerza	16.000€
06	Instalación básica de un punto de agua potable y desagüe forzado por bombeo	14.000€
07	Pinturas en general	18.000€
08	Reposición de carpintería exterior e interior	7.000€
09	Varios: rotulo, pequeñas obras de albañilería interior, etc.	21.000€
	<b>TOTAL</b>	<b>156.000€</b>

En definitiva, llevar a cabo esta acción supone un desembolso adicional estimado en 156.000€

3. EJECUCION DE UN PARKING ROBOTIZADO PARA 67 PLAZAS:

3.1 ADJUDICACION DE PARCELA DONDE LLEVAR A CABO EL APARCAMIENTO

Sobre A: Memoria de Programa

21

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

Uno de los objetivos fundamentales del PAI, expresado en las BBPP es la resolución del problema del aparcamiento existente en el barrio.

*“IV. Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada*

*1. Memoria de necesidades.*

*La potenciación del carácter residencial del barrio, implica la necesidad de facilitar o favorecer el aparcamiento de vehículos para los residentes, por lo que en los criterios de puntuación fijados para la valoración de la alternativa técnica, y para la aplicación del correspondiente baremo, se tendrá en cuenta el mayor número de plazas de aparcamiento cuya construcción garantice el concursante, sobre aquellas parcelas de las que resulte adjudicatario y/o sobre las parcelas de otros propietarios con los que obtenga acuerdos, o cualquier otra propuesta que asegure el mayor número de plazas de aparcamiento para residentes, teniendo en cuenta la posibilidad de solicitar la concesión administrativa de uso privativo del subsuelo público.*

*2. Objetivos de la programación.*

*2. Como objetivos complementarios del programa, el urbanizador podrá comprometerse a:*

*c. Solicitar la concesión administrativa de uso privativo del subsuelo público de propiedad municipal para la construcción de plazas de aparcamiento vinculadas a la edificación residencial o terciaria, con el fin de cumplir con la dotación mínima de aparcamientos en uso residencial establecida en el artículo 5.131 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de diciembre de 1988, de conformidad con la disposición adicional del citado PGOU de Valencia (modificación PGOU, aprobación por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 17 de junio de 1999; BOP 21.VIII.1999) y con el pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económico-administrativas, aprobado por Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de 26 de marzo de 1999 y su modificación por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 14 de mayo de 2004. Dentro de los criterios de puntuación fijados para la valoración de la alternativa técnica, y para la aplicación del correspondiente baremo, se tendrá en cuenta el mayor número de plazas de aparcamiento cuya construcción garantice el concursante, sobre aquellas parcelas de las que resulte adjudicatario y/o sobre las parcelas de otros*

## URBANIZADORA XEREA SL

*propietarios con los que obtenga acuerdos.”*

Para ello Urbanizadora Xerea se compromete a construir un aparcamiento subterráneo en el solar D de la Unidad de Ejecución, el resultante de la ordenación al norte del refugio, para lo cual se efectúan las siguientes precisiones:

Una vez terminada la investigación arqueológica, esta debe permitir que se pueda continuar la excavación hasta la cota – 6 ó – 9m.

Las características geotécnicas del terreno deben permitir la excavación hasta dicha profundidad.

El Ayuntamiento debe conceder la explotación del subsuelo de la calle Espada en la parte colindante con el suelo privado destinado a aparcamiento.

Urbanizadora Xerea tiene disposición, como propietaria, del 25% de la edificabilidad del ámbito, lo que le da derecho a parcela de resultado.

El resto de propiedades están de tal forma subdivididas, que solamente la propiedad del refugio antiaéreo, en Espada, 22 tiene derecho a parcela edificable, junto al Ayuntamiento, que es propietario de la finca de Espada 14 y adjudicatario del 5% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, según las últimas modificaciones legislativas.

Urbanizadora Xerea tendrá derecho, en la reparcelación, a materializar un aprovechamiento que excede ampliamente el correspondiente a la parcela D al Norte del Refugio, sobre la que proyecta realizar el aparcamiento robotizado de 67 plazas.

### 3.2 JUSTIFICACION DE LA ADJUDICACION DE PARCELA

URBANIZADORA XEREA dispone propiedades en el ámbito que representan 268,46 m<sup>2</sup> del suelo de la UE con derecho a aprovechamiento, un 24,86% de los 1079,79 m<sup>2</sup> totales.

Para mayor precisión se ha efectuado un levantamiento topográfico que se adjunta a los documentos de la modificación del PEPRI.

URBANIZADORA XEREA SL

También se ha repartido la superficie de cada parcela entre los propietarios de la misma, según la división horizontal en los casos en que la hay, o la división entre las fincas registrales, en el caso en que no la hubiere.

Ello nos ofrece el siguiente cuadro de suelo aportado a una futura reparcelación:

PROPIEDAD	SUPERFICIES SEGÚN TOPOGRAFÍA			% APORTADO		
	TOTAL	URB.XEREA	OTROS	TOTAL	URB.XEREA	OTROS
<b>JOSE ITURBI, 16</b>	<b>221,72</b>	<b>83,15</b>	<b>138,57</b>	<b>20,53%</b>	<b>7,70%</b>	<b>12,83%</b>
JI,16-1			27,72			2,57%
JI,16-2			27,72			2,57%
JI,16-3			27,72			2,57%
JI,16-4			27,72			2,57%
JI,16-5			27,72			2,57%
<b>JOSE ITURBI, 18</b>	<b>56,95</b>		<b>56,95</b>	<b>5,27%</b>		<b>5,27%</b>
<b>ESPADA, 6</b>	<b>55,24</b>		<b>55,24</b>	<b>5,12%</b>		<b>5,12%</b>
ESPADA,6-1			18,41			1,70%
ESPADA,6-2			18,41			1,70%
ESPADA,6-3			18,41			1,70%
<b>ESPADA, 8</b>	<b>42,8</b>		<b>42,80</b>	<b>3,96%</b>		<b>3,96%</b>
<b>ESPADA, 12</b>	<b>73,92</b>	<b>18,48</b>	<b>55,44</b>	<b>6,85%</b>	<b>1,71%</b>	<b>5,13%</b>
ESPADA,12-1			9,24			0,86%
ESPADA,12-2			9,24			0,86%
ESPADA,12-3			9,24			0,86%
ESPADA,12-4			9,24			0,86%
ESPADA,12-5			9,24			0,86%
ESPADA,12-6			9,24			0,86%
<b>ESPADA, 14</b>	<b>48,24</b>		<b>48,24</b>	<b>4,47%</b>		<b>4,47%</b>
<b>ESPADA, 16</b>	<b>59,7</b>		<b>59,70</b>	<b>5,53%</b>		<b>5,53%</b>
			19,90			1,84%
			19,90			1,84%
			19,90			1,84%
<b>ESPADA, 22</b>	<b>266,08</b>		<b>266,08</b>	<b>24,64%</b>		<b>24,64%</b>
<b>ESPADA, 24</b>	<b>40,28</b>	<b>22,96</b>	<b>17,32</b>	<b>3,73%</b>	<b>2,13%</b>	<b>1,60%</b>
ESPADA,24-1			8,06			0,75%
ESPADA,24-2			4,63			0,43%
ESPADA,24-3			4,63			0,43%
<b>ESPADA, 26</b>	<b>143,88</b>	<b>143,88</b>	<b>-</b>	<b>13,32%</b>	<b>13,32%</b>	
<b>IMPERTINENCIAS, 2,</b>	<b>70,98</b>		<b>70,98</b>	<b>6,57%</b>		<b>6,57%</b>
IMPERTINENCIAS, 2-1			11,83			1,10%
IMPERTINENCIAS, 2-2			11,83			1,10%
IMPERTINENCIAS, 2-3			11,83			1,10%
IMPERTINENCIAS, 2-4			11,83			1,10%
IMPERTINENCIAS, 2-5			11,83			1,10%
IMPERTINENCIAS, 2-6			11,83			1,10%
<b>AGENTE URBANIZADOR</b>		<b>268,47</b>			<b>24,86%</b>	
<b>AYUNTAMIENTO</b>						
<b>SUMAS</b>	<b>1079,79</b>	<b>268,47</b>	<b>811,32</b>	<b>99,99%</b>	<b>24,86%</b>	<b>75,14%</b>

El Ayuntamiento es propietario del edificio de Espada, 14, y sus derechos en la reparcelación su unirán a los que obtendrá de la misma, según el art.. 21.2, de la Ley de Suelo modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, ya que el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios (o aprovechamiento subjetivo) es del 95%.

Para la determinación del valor del suelo de la Unidad de Ejecución 1 y la determinación de coeficientes y Unidades de aprovechamiento se ha redactado el **Anexo I**

URBANIZADORA XEREA SL

En el cuadro siguiente, para la adjudicación de derechos, se ha tenido en cuenta que la parcela mínima edificable es de 60 m<sup>2</sup> y 3 plantas según el PEPRI, lo que nos arroja 180 m<sup>2</sup> (180 UA), excepto en la parcela del refugio, que por sus características especiales, de estar calificada como dotación pública en subsuelo y planta baja, es parcela única, con una superficie de 266 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento lucrativo materializable en tres plantas de 600,57 m<sup>2</sup> (480,46 UA).

PROPIEDAD	DERECHOS UA			DERECHOS ADJUDICADOS(UA)		
	TOTAL	URB.XEREA	OTROS	URB.XEREA	AG-URB	OTROS
<b>JOSE ITURBI, 16</b>	<b>479,39</b>	<b>179,77</b>	<b>299,62</b>	<b>179,77</b>		
JI,16-1			59,92		59,92	
JI,16-2			59,92		59,92	
JI,16-3			59,92		59,92	
JI,16-4			59,92		59,92	
JI,16-5			59,92		59,92	
<b>JOSE ITURBI, 18</b>	<b>123,13</b>		<b>123,13</b>		<b>123,13</b>	
<b>ESPADA, 6</b>	<b>119,44</b>		<b>119,44</b>			
ESPADA,6-1			39,81		39,81	
ESPADA,6-2			39,81		39,81	
ESPADA,6-3			39,81		39,81	
<b>ESPADA, 8</b>	<b>92,54</b>		<b>92,54</b>		<b>92,54</b>	
<b>ESPADA, 12</b>	<b>159,83</b>	<b>39,96</b>	<b>119,87</b>	<b>39,96</b>		
ESPADA,12-1			19,98		19,98	
ESPADA,12-2			19,98		19,98	
ESPADA,12-3			19,98		19,98	
ESPADA,12-4			19,98		19,98	
ESPADA,12-5			19,98		19,98	
ESPADA,12-6			19,98		19,98	
<b>ESPADA, 14</b>	<b>104,30</b>		<b>104,30</b>			
<b>ESPADA, 16</b>	<b>129,08</b>		<b>129,08</b>			
			43,03		43,03	
			43,03		43,03	
			43,03		43,03	
<b>ESPADA, 22</b>	<b>575,30</b>		<b>575,30</b>			<b>575,30</b>
<b>ESPADA, 24</b>	<b>87,09</b>	<b>49,64</b>	<b>37,45</b>	<b>49,64</b>		
ESPADA,24-1			17,42		17,42	
ESPADA,24-2			10,02		10,02	
ESPADA,24-3			10,02		10,02	
<b>ESPADA, 26</b>	<b>311,09</b>	<b>311,09</b>		<b>311,09</b>		
<b>IMPERTINENCIAS, 2,</b>	<b>153,47</b>		<b>153,47</b>			
IMPERTINENCIAS, 2-1			25,58		25,58	
IMPERTINENCIAS, 2-2			25,58		25,58	
IMPERTINENCIAS, 2-3			25,58		25,58	
IMPERTINENCIAS, 2-4			25,58		25,58	
IMPERTINENCIAS, 2-5			25,58		25,58	
IMPERTINENCIAS, 2-6			25,58		25,58	
<b>AGENTE URBANIZADOR</b>						
<b>AYUNTAMIENTO</b>	<b>122,88</b>		<b>122,88</b>			<b>227,18</b>
<b>SUMAS</b>	<b>2457,54</b>	<b>580,46</b>	<b>1.877,08</b>	<b>580,46</b>	<b>1.074,60</b>	<b>802,48</b>

Solamente la propiedad de la finca del refugio antiaéreo de Espada, 22 y el Ayuntamiento, sumando sus derechos como propietario de Espada, 14 y el 5% del aprovechamiento lucrativo que le asigna la ley, alcanzan derechos suficientes para una parcela edificable.

## URBANIZADORA XEREA SL

El resto de propietarios del ámbito, los que tiene una proporción mayor, apenas alcanzan las 60 UA, aproximadamente un tercio de la parcela mínima.

Se ha efectuado una distribución de los derechos en parcelas de resultado de la unidad de ejecución y lo resumimos en estos cuadros y el plano de la página siguiente:

REPARTO	PROY (UA)	PROPIETARIO	UA	%	PROPIET.	UA	%
PARCELA-A	338,64	AYUNTAM.	227,18	67,09%	URB.XEREA	111,46	32,91%
PARCELA-B	575,20	URB.XEREA	575,20	100,00%			
PARCELA-C	480,46	FERRAZ	480,46	100,00%			
PARCELA-D	968,39	URB.XEREA	968,39	100,00%			
PARCELA-D1	94,85	FERRAZ	94,85	100,00%			
<b>SUMAS</b>	<b>2.457,54</b>						

R E S U M E N	PROPIETARIO	PARCELA	UA	%
	AYUNTAM.	A	227,18	100,00%
	URB.XEREA	A	111,46	6,73%
	URB.XEREA	B	575,20	34,75%
	URB.XEREA	D	968,39	58,51%
	<b>SUMA</b>		<b>1.655,05</b>	<b>100,00%</b>
	FERRAZ	C	480,46	83,51%
	FERRAZ	D1	94,85	16,49%
	<b>SUMA</b>		<b>575,30</b>	<b>100,00%</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>2.457,53</b>	

La parcela D, sobre la que se proyecta el aparcamiento robotizado, está formada por las subparcelas D, adjudicada a Urbanizadora Xerea, S.L. y la subparcela D1, adjudicada a los propietarios del refugio antiaéreo.

La adjudicación de la parcela D1 a los mismos propietarios del refugio tiene como objetivo facilitar el acceso a las tres plantas que se edifican sobre el mismo, para que este pueda hacerse independientemente del elemento dotacional que ocupa la planta baja del refugio y que dificulta la situación de accesos verticales independientes para las plantas que se sobreelevan.

Se solicitará la concesión administrativa del subsuelo de la vía pública lindante con la parcela D, para viabilizar la construcción del aparcamiento.

URBANIZADORA XEREA SL



Sobre A: Memoria de Programa

27

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

### 3.3 MODELO DE APARCAMIENTO PROPUESTO

La reserva de plazas establecida por el PGOU es de 1 por vivienda y 1 por cada 100m<sup>2</sup> de uso comercial o similar, lo que hace que el número de plazas exigibles deba de estar en torno a 35 siendo 40 una estimación máxima.

Se prevé la construcción de un parking robotizado para 43 o 67 plazas en función de que los condicionantes geotécnicos del terreno permitan llevar a cabo la excavación hasta 3 niveles de aparcamiento robotizado.

Las razones para escoger esta opción son las siguientes:

1. Existen tres posible opciones:

- Parking tradicional con acceso de coches mediante rampa
- Parking con monta coches y acceso peatonal con dos niveles
- Parking robotizado en tres niveles

2. El parking tradicional, dada la configuración de la parcela no permite la maniobra con facilidad, resultando en un menor numero de plazas de parking por planta, y por consiguiente para llegar al número de 35-40 requeriría la construcción de tres plantas de sótano, teniendo que llegar la excavación a cotas no aconsejables.

3. El parking con monta coches es una solución posible, que tiene casi todos los inconvenientes de la anterior en profundidad, maniobrabilidad, accesibilidad, seguridad, etc. y ninguna de las ventajas del parking robotizado.

4. El parking robotizado permite:

- a. Optimizar la relación profundidad del parking / numero de plazas
- b. Optimiza la ocupación por planta
- c. Elimina los problemas de accesibilidad

Teniendo el inconveniente de que la plaza individual es mas cara en principio, pero el resultado

URBANIZADORA XEREA SL

es que permite un 150% de plazas respecto del parking con monta coches.

Se presentan a continuación las estimaciones de costes para un parking de 40 plazas con monta coches y un parking robotizado:

<b>PARKING ROBOTIZADO 67 PLAZAS</b>		<b>PARKING 40 PLAZAS con monta coche y acceso peatonal</b>	
CONCEPTOS	COSTE	CONCEPTOS	COSTE
Vaciado	94.932	Vaciado	63.288,4
Muro Pantalla 50cm.	19.599,6	Muro Pantalla 40cm	130.073,7
Forjados Intermedios	133.466	Forjado Intermedio	66.733,6
Forjados (solera y superior)	56.432,8	Forjados ( solera y superior)	56.432,8
Maquinaria	1.202.650	Maquinaria (montacoches)	387.976,6
		Accesos Peatonales	135.436,8
		Alumbrado, Evacuación de Gases y varios	72.345,8
<b>TOTAL</b>	<b>1.683.475,4</b>	<b>TOTAL</b>	<b>912.287,7</b>
<b>Coste por plaza</b>	<b>25.126,49</b>	<b>Coste por plaza</b>	<b>22.807,19</b>

Optándose por esta ultima opción, siempre y cuando las características geotécnicas del terreno lo permitan y en ultima instancia se reduciría un nivel de parking limitándose a 43 el número de plazas, lo que esta por encima del numero mínimo exigible.

Las características técnicas del parking robotizado son las siguientes:

Niveles de aparcamiento	3
Numero de pallets	67
Peso máximo del vehiculo	2500
Dimensiones máximas	5.25 x 2.10

## URBANIZADORA XEREA SL

Velocidad vertical del robot	22m /min.
Velocidad horizontal	40m / min.
Velocidad de marcha del pallet	30m /min.
Tiempo máximo de salida de un coche	250 seg.
Tiempo mínimo de salida	160 seg.
Numero de salidas / hora	21
Numero de entradas / hora	24
Tiempo total de vaciado	3.19 horas

Este tiempo total de vaciado esta dentro del limite establecido por la norma alemana VDI 4466 que es de 3.90 horas.

Se adjunta la propuesta de parking robotizado como Anexo II

## **9 MEDIDAS CONTROL CALIDAD Y MEDIOAMBIENTAL**

La Base Particular X apartado 9, que establece las prescripciones técnicas del Proyecto de Urbanización, requieren en su apartado 9 la presentación de un estudio de control de calidad para la ejecución de las obras de urbanización.

A tal fin se presenta como parte integrante del Proyecto de Urbanización el requerido estudio de Control de Calidad y el estudio de Gestión Medioambiental.

## **10 INVENTARIO PRELIMINAR DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES CON LA ACTUACIÓN**

Conforme al art. 126, i) LUV, se relaciona, en este apartado, a modo de Inventario preliminar, que será concretado en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, las construcciones, plantaciones e

URBANIZADORA XEREA SL

instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exige la urbanización, que son los siguientes:

1. Edificio situado en la calle Espada 6
2. Transformador de Iberdrola situado en la calle Espada 8
3. Edificio situado en la calle Espada 12 ,

cuyas características vienen reseñadas en el siguiente cuadro.

DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	USO	M2	AÑO	ANTIG.
<b>JOSE ITURBI, 16</b>	6230420YJ2763A0001AA	SUELO			
<b>JOSE ITURBI, 18</b>	6230401YJ2763A0001OA	SUELO			
<b>ESPADA, 6, BJ,0</b>	6230402YJ2763A0001KA	ALMACÉN	55	1890	119
ESPADA, 6, 1, 1	6230402YJ2763A0002LS	VIVIENDA	55	1890	119
ESPADA, 6, 2, 2	6230402YJ2763A0003BD	VIVIENDA	55	1890	119
<b>ESPADA, 8</b>	6230403YJ2763A0001RA	ALMACÉN	23	1910	99
<b>ESPADA, 12, BJ, DR</b>	6230404YJ2763A0001DA	ALMACÉN	67	1890	119
ESPADA, 12, BJ, IZ	6230404YJ2763A0002FS	ALMACÉN	48	1890	119
ESPADA, 12, 2º, 1	6230404YJ2763A0003GD	VIVIENDA	28	1890	119
ESPADA, 12, 2º, 2	6230404YJ2763A0004HF	VIVIENDA	28	1890	119
ESPADA, 12, 3º, 3	6230404YJ2763A0005JG	VIVIENDA	27	1890	119
ESPADA, 12, 3º, 4	6230404YJ2763A0006KH	VIVIENDA	27	1890	119
ESPADA, 12, 4º, 5	6230404YJ2763A0007LJ	VIVIENDA	27	1890	119
ESPADA, 12, 4º, 6	6230404YJ2763A0008BK	VIVIENDA	27	1890	119
<b>ESPADA, 14</b>	6230405YJ2763A0001XA	SUELO			
<b>ESPADA, 16</b>	6230406YJ2763A0001IA	SUELO			
<b>ESPADA, 22</b>	6230407YJ2763A0001JA	REFUGIO	532	1937	72
<b>ESPADA, 24</b>	6230408YJ2763A0001EA	SUELO			
<b>ESPADA, 26</b>	6230409YJ2763A0001SA	SUELO			
<b>IMPERTINENCIAS, 2</b>	6230412YJ2763A0001SA	ALMACÉN	286	1850	159

Es decir se trata de edificios construidos en finales del siglo XIX y principios del siglo XX, (1890 y 1910 respectivamente), cuyo estado de conservación es deplorable, sin posibilidad alguna de rehabilitación.

Las siguientes fotografías ilustran el estado en que se encuentran los citados edificios.

ESPADA 6



Sobre A: Memoria de Programa

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

EDIFICIO TRANSFORMADOR EN ESPADA 8



**EDIFICIO EN ESPADA 12**

FACHADA



VISTA TRASERA DEL EDIFICIO ESPADA 12



## **11 ESTIMACIÓN PRELIMINAR GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES.**

Exige la Ley en el art. 126 j) y desarrolla el ROGTU en el 308, efectuar una estimación preliminar y general de los gastos de urbanización variables cuya cuantía no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas, como por ejemplo:

- la de las obras de urbanización que deban ser ejecutadas por cuenta de una actuación distinta y posterior pero que, beneficiando a la actuación que es objeto de la Alternativa Técnica, deba ser en parte sufragada con cargo a ésta a través del correspondiente canon de urbanización.
- aquéllos derivados de las actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos y paisajísticos que resulten exigibles para el desarrollo urbanístico de la actuación, así como los correspondientes a la ejecución de las medidas que proceda adoptar de acuerdo con las resoluciones administrativas derivadas de dichos informes.

Igualmente se exige una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que correspondan por todos los conceptos con cargo a la Actuación, sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público el Proyecto de Reparcelación.

En base a todo ello tenemos:

### **11.1 ESTIMACION DEL COSTE DE LA EXCAVACION ARQUEOLOGICA**

La excavación arqueológica consiste en:

- Rebajar con maquina hasta la profundidad de 30 cms.
- Excavar a mano desde esa profundidad hasta la cota -3mts en que se considera haber llegado a la capa inerte
- No obstante lo cual al tratarse de zona de vigilancia arqueológica 1, la Consellería de Cultura puede variar la anterior cota de excavación.
- Limpieza e inventario de materiales

## URBANIZADORA XEREA SL

- Memoria Técnica y otros trabajos de gabinete

### SUPERVISION DE LOS TRABAJOS:

La excavación arqueológica será supervisada por la Sección de Arqueología (SIAM) integrada dentro del Servicio de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento, y se realizara siguiendo la metodología y la normativa específica de las intervenciones arqueológicas en el termino municipal de Valencia, contenidas en el informe Homologación del PGOU que se encuentra en el SIAM.

El SIAM decidirá en última instancia, la conveniencia o no de que intervengan medios mecánicos durante el transcurso de los trabajos, si así lo formula el director de la excavación.

Será esta Unidad quien en definitiva decida sobre la conveniencia de desmontar estructuras que ya hayan sido documentadas.

Será esta misma Unidad quien de por concluida la intervención cuando en toda la superficie aflore la tierra estéril.

Será esta Unidad quien de el visto bueno mediante Informe Final para iniciar las obras del Proyecto de Urbanización.

Ante cualquier eventualidad será la Unidad de Arqueología quien marque las directrices a seguir en el proceso de excavación.

### PROCESO DE EXCAVACION

Este proceso de excavación se estructura en las siguientes fases:

#### FASE 1: GESTION, REDACCION DEL PROYECTO Y PETICION DE PERMISOS

Previo a la ejecución de las excavaciones arqueológicas y a cualquier trabajo que tenga que realizar el Urbanizador y que afecte al subsuelo, se realizaran los siguientes trabajos:

1. Redacción del Proyecto de Intervención arqueológica por parte de un arqueólogo que incluirá el Plan de Seguridad y Salud. De dicho Proyecto se dará traslado a la Sección de

## URBANIZADORA XEREA SL

Arqueología del ayuntamiento de Valencia y a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura para su aprobación

2. Obtención del permiso de Intervención arqueológica por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura y nombramiento del arqueólogo director que estar al frente de los trabajos
3. Notificación a la Sección de Arqueología de la fecha de inicio de los trabajos

### FASE 2: SEGUIMIENTO ARQUEOLOGICO DURANTE LA EXTRACCION DEL ARBOLADO

Supervisión arqueológica durante la extracción del arbolado existente en la parcela, mediante la presencia de un arqueólogo que realizara el seguimiento arqueológico de estos trabajos y coincidente con el plazo de ejecución de los mismos.

### FASE 3: EXCAVACION ARQUEOLOGICA

Que consistirá en la limpieza por medios mecánicos del solar hasta llegar a los niveles arqueológicos.

Excavación arqueológica manual que se realizara en toda la extensión de la parcela, excavando por etapas históricas y descendiendo hasta una profundidad aproximada de 3 m., donde se prevé encontrar los niveles arqueológicamente estériles.

### FASE 4: LIMPIEZA, CLASIFICACION Y ALMACENAMIENTO DEL MATERIAL ARQUEOLOGICO

Todo el material arqueológico recuperado durante la excavación se lavara y clasificara por numero de la Unidad de Excavación y naturaleza física (cerámica, metal, hueso, vidrio, madera, etc.) guardándose en bolsas con sus correspondientes etiquetas y en cajas tipo plancheta. Todos los materiales se depositaran en los almacenes municipales, junto con el listado y el acta de depósito correspondiente.

### FASE 5: SUPERVISION DE LA EJECUCION DE LOS MUROS PANTALLA PERIMETRALES

Será necesaria la presencia de un arqueólogo durante su ejecución y durante el tiempo que duren dichos trabajos

### FASE 6: REDACCION DEL INFORME ARQUEOLOGICO PRELIMINAR

## URBANIZADORA XEREA SL

Al finalizar la excavación arqueológica y de acuerdo con las normas establecidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura y la Sección de Arqueología del Ayuntamiento, se redactara un informe arqueológico preliminar que se entregara a dichas entidades y al servicio de Bomberos para poder comenzar las obras. Se deban depositar los materiales arqueológicos recuperados en los almacenes municipales.

### FASE 7: REDACCION DE LA MEMORIA CIENTIFICA

Con posterioridad a la finalización de la excavación arqueológica se realizaran los siguientes trabajos:

1. Redacción de la Memoria Científica que contendrá el estudio descriptivo e interpretativo según épocas históricas, de todos los vestigios arqueológicos encontrados, acompañados de la documentación histórica, gráfica y planimetría correspondiente.
2. Elaboración de los planos por épocas históricas y secciones de todas las zonas excavadas, alzado de estructuras y dibujo de los materiales cerámicos que se estimen necesarios, lo cual se entregara a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura y Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Valencia, al igual que todas las fichas de Unidades Estratigráficas utilizadas para el registro y documentación de la excavación y material fotográfico, según la normativa vigente

El cálculo del coste de la excavación se basa en el presupuesto facilitado por la empresa Vestigis CB, con CIF E97312961 que se adjunta como ANEXO III y que Urbanizadora Xerea ha ajustado a la baja en cuanto a la parte Técnica.

Se propone la ejecución de la excavación arqueológica con un equipo formado por:

Arqueólogos directores	1
Técnico Coordinador	1
Técnico Arqueólogo	4
Dibujante	1
Topógrafo	1
Encargados	4
Operarios ( La superficie de la parcela impone un límite al número de tajos que pueden abrirse y de operarios que pueden trabajar en cada uno)	16 (formando equipos de 1 Encargado y 4 Operarios)

## URBANIZADORA XEREA SL

La productividad del operario en excavación manual se establece en 0.80 m<sup>3</sup> por día de trabajo

Se estima que el volumen de tierra a excavar esta en torno a los 2700m<sup>3</sup>

Los 16 operarios necesitan 220 días para llevar a cabo la excavación:

$$16 \times 0.80 \times 220 = 2816 \text{ m}^3$$

Una estimación preliminar del coste de la excavación arqueológica es la siguiente:

### A) PARTE TECNICA

<b>Tramitación de permisos de intervención</b> ( 187€ x 3 jornadas x 1 Técnico)	561€
<b>Trabajos en Obra:</b> Sondeos, excavación, control y seguimiento de la excavación mecánica y manual ( 193 € x 125 jornadas x 6 Técnicos)	144.750€
<b>Topografía y Dibujo:</b> Realización de planta topográfica, secciones y perfiles ( 265 € por jornada estimándose un numero de 20 jornadas)	5.300
<b>Limpieza de Materiales:</b> Limpieza de todas las piezas extraídas de la excavación, etiquetado y registro documental y fotográfico (187€ x 10 jornadas x 2 Técnicos)	3.740€
<b>Inventario de Materiales:</b> Estudio de Materiales, realización de dibujos y fichas de materiales informatizadas de todas las piezas extraídas de la excavación y registro fotográfico, deposito de materiales en el Museo de acuerdo a la normativa exigida ( 265 por jornada estimándose 15 jornadas)	3.975€
<b>Trabajos de Gabinete:</b> Dibujo arqueológico en autocad, toma de cotas y datos estratigráficos, registro en fichas normalizadas, registro fotográfico ( 187 x 15 Jornadas x 2 Técnicos)	5.610€
<b>Memoria Técnica:</b> que incluye el Informe Preliminar y resto de Informes.	24.125€
<b>TOTAL</b>	<b>188.061€</b>

### B) MANO DE OBRA

La mano de obra que lleve a cabo la excavación será subcontratada. Las tarifas que ha pasado un posible Contratista son las siguientes:

Coste 4 Encargados a 59.8€ por día durante 220 días	52.624€
Coste 16 operarios a 42.90€ por día durante 220 días	151.008€
<b>TOTAL</b>	<b>203.632€</b>

Sobre A: Memoria de Programa

UE 1 – SEU –XEREA

Valencia

URBANIZADORA XEREA SL

C) MAQUINARIA Y EVACUACION DE TIERRAS

Maquinaria ( mini-retro)	2356€
Retirada de 3510m <sup>3</sup> de tierra utilizando un coeficiente de esponjamiento de la tierra de 1.3 a aplicar a los 2700m <sup>3</sup> de excavacion a 17 € por m <sup>3</sup> transportado a una distancia de 15 Kms de la excavacion	59670€
<b>TOTAL</b>	<b>62026€</b>

D) TOTAL

Parte Técnica Arqueología	188.061€
Mano de Obra	203.632€
Maquinaria y Evacuacion de Tierras	62.026€
<b>TOTAL</b>	<b>453.719€</b>

## 11.2 REPERCUSION DE LOS GASTOS VARIABLES POR M<sup>2</sup>

La repercusión de los Gastos Variables por m<sup>2</sup> se suelo y m<sup>2</sup> de techo es la siguiente:

1. REPERCUSION POR M2 DE SUELO

M2 DE SUELO DEL AMBITO (Bases Particulares)	1178.46m <sup>2</sup>
IMPORTE DE LOS GASTOS VARIABLES	453.719€
REPERCUSION DE LOS GASTOS VARIABLES POR M2 DE SUELO	385.01 €/M <sup>2</sup>

La repercusión de los Gastos Variables por m<sup>2</sup> de suelo es de 385.01€.

2. REPERCUSION POR M2 DE TECHO

M2 DE TECHO DEL AMBITO ( Bases Particulares)	2577.77m <sup>2</sup>
IMPORTE DE LOS GASTOS VARIABLES	453.719€
REPERCUSION DE LOS GASTOS VARIABLES POR M2 TECHO	176.01€/M <sup>2</sup>

### **11.3 ESTIMACION NO VINCULANTE DE LAS INDEMNIZACIONES**

Las propiedades que podrían ser susceptibles de indemnización son:

1. Las viviendas situadas en la calle Espada 12
2. El edificio de Espada 6
3. Los propietarios del Refugio antiaerero de la Guerra Civil que se encuentra situado en la calle Espada 22 y que pasa a ser propiedad del ayuntamiento con carácter dotacional.

En opinión de este concursante, el edificio de Espada 6 no se considera susceptible de indemnización dado el carácter ruinoso que se puede apreciar a simple vista en la siguiente foto.



## URBANIZADORA XEREA SL

A efecto de determinar el importe de las indemnizaciones Urbanizadora Xerea ha tomado las siguientes determinaciones:

1. Encargar a la Arquitecto Dña Mercedes Canals Händler la realización de un estudio de valoración de las citadas construcciones
2. Encargar a TINSA una tasación de una vivienda de las situadas en la calle Espada 12

Ambos documentos se adjuntan a esta Memoria como Anexos IV y V a la misma y de ellos podemos sacar las siguientes conclusiones, a la hora de fijar las indemnizaciones citadas:

### A) VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES SITUADAS EN EL AMBITO DE ACTUACION

1. El coste de reposición de cada una de las edificaciones existentes, se calcula sumando los costes de construir hoy un edificio similar, que cumpliera las mismas funciones que el que se pretende valorar.
2. El resultado es un coste de ejecución material de 656,25 €/m<sup>2</sup> que corregido por el precio de construcción por Contrata resulta ser de 1085.5€/m<sup>2</sup>.
3. A partir de este valor y aplicando un coeficiente corrector por el estado deficiente de la construcción se determina el valor de reemplazamiento bruto que se presenta en el siguiente cuadro:

URBANIZADORA XEREA SL

DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	USO	M2	€/M2	VALOR	C-EST	VRB
JOSE ITURBI, 16	6230420YJ2763A0001AA	SUELO					
JOSE ITURBI, 18	6230401YJ2763A0001OA	SUELO					
<b>ESPADA, 6, B.J,0</b>	6230402YJ2763A0001KA	ALMACÉN	55	400	22000	0,50	11000
ESPADA, 6, 1, 1	6230402YJ2763A0002LS	VIVIENDA	55	600	33000	0,50	16500
ESPADA, 6, 2, 2	6230402YJ2763A0003BD	VIVIENDA	55	600	33000	0,50	16500
<b>ESPADA, 8</b>	6230403YJ2763A0001RA	ALMACÉN	23	400	9200	0,50	4600
<b>ESPADA, 12, B.J, DR</b>	6230404YJ2763A0001DA	ALMACÉN	67	400	26800	0,50	13400
ESPADA, 12, B.J, IZ	6230404YJ2763A0002FS	ALMACÉN	48	400	19200	0,50	9600
ESPADA, 12, 2º, 1	6230404YJ2763A0003GD	VIVIENDA	28	600	16800	0,50	8400
ESPADA, 12, 2º, 2	6230404YJ2763A0004HF	VIVIENDA	28	600	16800	0,50	8400
ESPADA, 12, 3º, 3	6230404YJ2763A0005JG	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
ESPADA, 12, 3º, 4	6230404YJ2763A0006KH	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
ESPADA, 12, 4º, 5	6230404YJ2763A0007LJ	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
ESPADA, 12, 4º, 6	6230404YJ2763A0008BK	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
<b>ESPADA, 14</b>	6230405YJ2763A0001XA	SUELO					
<b>ESPADA, 16</b>	6230406YJ2763A0001IA	SUELO					
<b>ESPADA, 22</b>	6230407YJ2763A0001JA	SUELO	532	800	425600	0,50	212800
<b>ESPADA, 24</b>	6230408YJ2763A0001EA	SUELO					
<b>ESPADA, 26</b>	6230409YJ2763A0001SA	SUELO					
<b>IMPERTINENCIAS, 2</b>	6230412YJ2763A0001SA	ALMACÉN	286	600	171600	0,50	85800
<b>SUMAS</b>					<b>838800</b>		<b>419400</b>

a. Atendiendo a la vida útil de los edificios que se fija en:

- Uso residencial 100 años

que es el caso mas favorable para la propiedad tanto del edificio como del Transformador, como del Refugio, el resultado viene en el siguiente cuadro:

URBANIZADORA XEREA SL

DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	USO	M2	€/M2	VALOR	C-EST	VRB	AÑO	ANTIG.	%VIDA ÚT	VRN
JOSE ITURBI, 16	6230420YJ2763A0001AA	SUELO									
JOSE ITURBI, 18	6230401YJ2763A0001OA	SUELO									
ESPADA, 6, B,J,0	6230402YJ2763A0001KA	ALMACÉN	55	400	22000	0.50	11000	1890	119	0	0
ESPADA, 6, 1, 1	6230402YJ2763A0002LS	VIVIENDA	55	600	33000	0.50	16500	1890	119	0	0
ESPADA, 6, 2, 2	6230402YJ2763A0003BD	VIVIENDA	55	600	33000	0.50	16500	1890	119	0	0
ESPADA, 8	6230403YJ2763A0001RA	ALMACÉN	23	400	9200	0.50	4600	1910	99	1%	46
ESPADA, 12, B, J, DR	6230404YJ2763A0001DA	ALMACÉN	67	400	26800	0.50	13400	1890	119	0	0
ESPADA, 12, B, J, IZ	6230404YJ2763A0002FS	ALMACÉN	48	400	19200	0.50	9600	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 2º, 1	6230404YJ2763A0003GD	VIVIENDA	28	600	16800	0.50	8400	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 2º, 2	6230404YJ2763A0004HF	VIVIENDA	28	600	16800	0.50	8400	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 3º, 3	6230404YJ2763A0005JG	VIVIENDA	27	600	16200	0.50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 3º, 4	6230404YJ2763A0006KH	VIVIENDA	27	600	16200	0.50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 4º, 5	6230404YJ2763A0007LJ	VIVIENDA	27	600	16200	0.50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 4º, 6	6230404YJ2763A0008BK	VIVIENDA	27	600	16200	0.50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 14	6230405YJ2763A0001XA	SUELO									
ESPADA, 16	6230406YJ2763A0001IA	SUELO									
ESPADA, 22	6230407YJ2763A0001JA	SUELO	532	800	425600	0.50	212800	1937	72	28%	59584
ESPADA, 24	6230408YJ2763A0001EA	SUELO									
ESPADA, 26	6230409YJ2763A0001SA	SUELO									
IMPRTINENCIAS, 2	6230412YJ2763A0001SA	ALMACÉN	286	600	171600	0.50	85800	1850	159	0	0
<b>SUMAS</b>					<b>838800</b>		<b>419400</b>				<b>59630</b>

Sobre A: Memoria de Programa

y en conclusión:

- Del estudio de valoración por el método del valor residual, las viviendas del edificio de la calle Espada 12 no tienen valor alguno
- Por la misma regla el Transformador tiene un valor irrelevante
- El Refugio tiene un valor residual que se fija en 59.584€.

## **B) TASACION DE UNA VIVIENDA EN ESPADA 12**

Es evidente que aunque el método de cálculo establezca para las viviendas un valor nulo, a efectos de la realidad de mercado estas tienen un valor, poco o mucho, pero distinto de cero en cualquier caso, cuanto más que en la actualidad algunas de ellas se encuentran habitadas aunque no por sus propietarios y otras utilizadas como trasteros.

Es por dicha razón por la que Urbanizadora Xerea SL encargó a TINSA que llevase a efecto una tasación de una de las viviendas de las que es propietaria, que se adjunta a la presente Memoria como Anexo II, con el resultado siguiente:

- La vivienda, bajo izquierda de Espada 12 tiene una superficie de 76.59 m<sup>2</sup> y no de 48 como figura en Catastro
- El Valor de Tasación a valor de mercado que se fija es de 63.560,70€
- El Valor por m<sup>2</sup> es de 829.88€/m<sup>2</sup> del cual habría que descontar el valor de repercusión de suelo de la parcela en donde se encuentra el edificio en el % asignable a la vivienda
- El valor de suelo que se ha determinado es de 1186.78€/m<sup>2</sup> y la parcela tiene una superficie total de 54.4248m<sup>2</sup> lo que le da un valor total de 64590.26€

De esta forma podemos establecer un método de cálculo del Valor Indemizatorio Potencial de las viviendas de Espada 12 en los siguientes términos:

- Se establece un valor de mercado en base a la superficie de la vivienda y al valor de tasación establecido
- Se calcula cuál es la repercusión del valor del suelo según el % de atribución de cada vivienda
- Se descuenta del valor de mercado el valor del suelo estableciéndose un Valor a Efectos de

## URBANIZADORA XEREA SL

### Indemnización

Según ello el valor de la indemnización que correspondería a cada vivienda es

SITUACION	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	VALOR MERCADO	VALOR % SUELO	VALOR INDEMNIZAT.
Espada 12 Bj Dr	6230404YJ2763A0001DA	76.59	63560.509	17141.86	46418.65
Espada 12 Bj iz	6230404YJ2763A0002FS	48	39834.24	10743.04	29091.20
Espada 12 2do, 1	6230404YJ2763A0003GD	28	23236.64	6266.77	16969.87
Espada 12, 2do, 2	6230404YJ2763A0004HF	28	23236.64	6266.77	16969.87
Espada 12, 3ro, 3	6230404YJ2763A0005JG	27	22406.76	6042.96	16363.80
Espada 12, 3ro,4	6230404YJ2763A0006KH	27	22406.76	6042.96	16363.80
Espada 12 , 4, 5	6230404YJ2763A0007LJ	27	22406.76	6042.96	16363.80
Espada 12 , 4, 6	6230404YJ2763A0008BK	27	22406.76	6042.96	16363.80
<b>TOTAL</b>		<b>288.59</b>			<b>174904.81</b>

Por consiguiente se presentan al Ayuntamiento para que resuelva lo que proceda, la argumentación que fija dos limites en cuanto al importe de las indemnizaciones, inferior y superior, que vienen dados por:

SITUACION	REF. CATASTRAL	LIMITE INFERIOR DE INDEMNIZACIONES	LIMITE SUPERIOR DE INDEMNIZACIONES
Espada 12 Bj Dr	6230404YJ2763A0001DA	0	46418.65
Espada 12 Bj iz	6230404YJ2763A0002FS	0	29091.20
Espada 12 2do, 1	6230404YJ2763A0003GD	0	16969.87
Espada 12, 2do, 2	6230404YJ2763A0004HF	0	16969.87
Espada 12, 3ro, 3	6230404YJ2763A0005JG	0	16363.80
Espada 12, 3ro,4	6230404YJ2763A0006KH	0	16363.80
Espada 12 , 4, 5	6230404YJ2763A0007LJ	0	16363.80
Espada 12 , 4, 6	6230404YJ2763A0008BK	0	16363.80
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>174.904,79</b>

### **C) RESUMEN DE LA ESTIMACION NO VINCULANTE DE INDEMNIZACIONES**

Según lo anteriormente expuesto, la Estimación no vinculante de las Indemnizaciones propuesta por este

URBANIZADORA XEREA SL

proponente, da como resultado lo siguiente:

Edificio en Espada 6	0
Edificio en Espada 8 ( Transformador Eléctrico)	0
Edificio en Espada 12 ( Viviendas	Entre un limite mínimo de 0 y un máximo de 46418.65€ para el bajo derecha y de 29091.20€ para el bajo izquierda, para los segundos pisos una indemnización de 16.969,87€ y de 16.363.80€ para el resto
Refugio en Espada 22	59.584€

**D) IMPORTE TOTAL DE LA ESTIMACION NO VINCULANTE DE LAS INDEMNIZACIONES**

1 LIMITE SUPERIOR DEL TOTAL DE INDEMNIZACIONES

Edificio en Espada 6	0
Transformador en Espada 8	0
Edificio en Espada 12	174.904,79
Refugio en Espada 22	59.584
<b>TOTAL</b>	<b>234.488,79€</b>

**TOTAL 234.488,79€ ( Doscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y ocho euros con setenta y nueve céntimos)**

2 LIMITE INFERIOR DEL TOTAL DE INDEMNIZACIONES

Edificio en Espada 6	0
Edificio en Espada 8	0
Edificio en Espada 12	0
Refugio en Espada 22	59.584€
<b>TOTAL</b>	<b>59.584€</b>

**TOTAL 59.584€ ( Cincuenta y nueve mil quinientos ochenta y cuatro euros)**

## 11.4 RESUMEN DE LOS GASTOS VARIABLES Y ESTIMACION NO VINCULANTE DE INDEMNIZACIONES

El resumen de los Gastos Variables y la Estimacion No Vinculante de Indemnizaciones se presenta en el siguiente cuadro:

Concepto	Limite Inferior	Limite Superior
Gastos Variables (Exc. Arqueológica)	453.719€	453.719€
Indemnizaciones	59.584€	234.488,79€
<b>TOTALES</b>	<b>513.303€</b>	<b>688.207,79€</b>

En definitiva los Gastos Variables e Indemnizaciones están comprendidos entre un mínimo de 513.303€ y un máximo de 688.207,79€ que depende de la decisión del Ayuntamiento en cuanto a la indemnización que pueda corresponder a los propietarios de las viviendas situadas en Espada 12.

## 11.5 REPERCUSION POR M2 DE LOS GASTOS VARIABLES E INDEMNIZACIONES

La repercusión de los Gastos Variables e Indemnizaciones por m2 de Suelo y Techo es la siguiente:

### A) REPERCUSION POR M<sup>2</sup> DE SUELO:

De acuerdo a las Bases Particulares el Ambito tiene 1178,86m2, luego la repercusion por m2 de los Gastos Variables e Indemnizaciones es:

Concepto	Limite Inferior	Limite Superior
Gastos Variables (Exc. Arqueológica)	453.719€	453.719€
Indemnizaciones	59.584€	234.488,79€
<b>TOTALES</b>	<b>513.303€</b>	<b>688.207,79€</b>
<b>M2 SUELO 1178,46</b>	<b>435,57 €/M2</b>	<b>583,98€/M2</b>

URBANIZADORA XEREA SL

De acuerdo a los límites antes establecidos, la repercusión por m<sup>2</sup> de suelo de los Gastos Variables e Indemnizaciones es:

- Para el Limite Inferior de las Indemnizaciones: 435,57€/m<sup>2</sup>
- Para el Limite Superior de las Indemnizaciones 583,98€/m<sup>2</sup>

**B) REPERCUSION POR M2 DE TECHO**

Establecen las Bases Particulares un total de 2577,77m<sup>2</sup> t de techo, luego la repercusión por m<sup>2</sup> t de los Gastos Variables e Indemnizaciones es:

Concepto	Limite Inferior	Limite Superior
Gastos Variables (Exc. Arqueológica)	453.719€	453.719€
Indemnizaciones	59.584€	234.488,79€
<b>TOTALES</b>	<b>513.303€</b>	<b>688.207,79€</b>
<b>M2T 2577,77</b>	<b>199,12€/M<sup>2</sup>T</b>	<b>266,97€/M<sup>2</sup>T</b>

De acuerdo a los limites establecidos, la repercusión por m<sup>2</sup> de techo de los Gastos Variables e Indemnizaciones es:

- Para el Limite Inferior de las Indemnizaciones: 199,12€/m<sup>2</sup>t
- Para el Limite Superior de las Indemnizaciones: 266,97€/m<sup>2</sup>t

URBANIZADORA XEREA S.L

**ANEXO I:**

INFORME DEL VALOR DEL SUELO Y DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES Y  
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

**INFORME DE VALORACIÓN DEL SUELO Y DETERMINACIÓN DE  
COEFICIENTES Y APROVECHAMIENTOS**

REFERENCIA:

**M09/01-S**

FECHA:

**10 DE AGOSTO DE 2009**

SOLICITANTE:

**URBANIZADORA XEREA, S.L.**

SITUACIÓN:

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1  
DEL PEPRI DE LA SEU XEREA  
46003 VALENCIA**

ARQUITECTA:

**MERCEDES CANALS HÄNDLER**

## INFORME

### 1.- INTRODUCCIÓN

URBANIZADORA XEREA, S.L. ha solicitado a la arquitecta Mercedes Canals Händler la realización de un informe de valoración del suelo de la Unidad de Ejecución nº 1 del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea, Ciutat Vella de Valencia.

### 2.- IDENTIFICACIÓN-DESCRIPCIÓN

Los terrenos objeto de valoración están ubicados en una zona consolidada de Centro Histórico de la ciudad, teniendo la consideración de **Suelo urbano en Unidad de Ejecución** en el Plan Especial y de Reforma Interior del Barrio "La Seu Xerea".

Se encuentran delimitados al Norte y Este por la calle Espada, al Sur por la calle Jovellanos y al Oeste por la calle Impertinencias y por las traseras de los edificios recayentes a la calle Músico José Iturbi.

No se dispone de la Información del Registro de la Propiedad.

### 3.- CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN

El planeamiento vigente en el ámbito de la UE en cuanto a las determinaciones propias de la Ordenación pormenorizada, está constituido por el Plan Especial y de Reforma Interior del Barrio "La Seu Xerea", Aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18.12.1992 y su Modificación Parcial, aprobada por acuerdos plenarios del Ayuntamiento de 31.05.2002 y 26.07.2002; BOP de 5.02.2003, que modifica, entre otras, la ficha de la unidad de Ejecución 1.

Según las Bases Particulares aprobadas por el Ayuntamiento y publicadas en el DOCV nº 5989, de 6 de abril de 2009 para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, los datos que acompañan a ese PRI son:

Dominio Público	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)
Espacio Libre	461,55	
Red Viaria	72,47	
Total dominio público	534,02	
Dominio Privado		
Residencial (CHP 121)	644,44	2.577,77
Total residencial	644,44	2.577,77
Total ámbito	1.178,46	2.577,77
Índice suelo dotacional ISD (m2s/m2s)	0,4532	
Índice edificabilidad bruta IEB (m2t/m2t)	2,1874	
Índice edificabilidad residencial IER (m2t/m2t)	2,1874	

**INFORME**

**4.- SUPERFICIES**

Superficie de la U.E	1.178,46 m <sup>2</sup> s
----------------------	---------------------------

**SUPERFICIE ADOPTADA:**

La superficie que figura en las Bases Particulares es la que se ha adoptado para la valoración.

**5.- VALORES DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL**

Se han obtenido 6 muestras representativas de viviendas de las zonas próximas que son las siguientes:

VIVIENDAS	PROVINCIA MUNICIPIO	COD. POST.	DIRECCION Y Nº	ESTADO	SUPERF (m <sup>2</sup> )	PRECIO (€)	V. UNIT.ML (€/m <sup>2</sup> )
1ª	VALENCIA	46001	BARÓN DE CÁRCER, 31-6º	REFORMAR	208	540.000	2.596
2ª	VALENCIA	46001	CALATRAVA, 1-2º	REFORMAR	170	480.000	2.824
3ª	VALENCIA	46001	HUESCA, 6-5º	REFORMAR	166	420.000	2.530
4ª	VALENCIA	46002	XÁTIVA, 1-4º	REFORMAR	320	800.000	2.500
5ª	VALENCIA	46003	GUILLEM DE CASTRO, 138-bj	REFORMAR	254	558.800	2.200
6ª	VALENCIA	46003	CISNEROS, 3-bj	REFORMAR	90	200.000	2.222

**6.- HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES DE MERCADO**

Se han aplicado coeficientes de homogeneización a las muestras en función de su emplazamiento, superficie y estado de conservación con respecto al producto final que se pretende en esta Unidad de Ejecución, resultando el siguiente cuadro:

VIVIENDAS	MUESTRA	REPERCUS	SITUACION		SUPERFICIE		ACABADOS-VARIOS		HOMOGEN
			K	VALOR	K	VALOR	K	VALOR	
	1	2.596	0,80	-519	1,00	0	1,00	0	2.077
	2	2.824	1,00	0	1,00	0	1,00	0	2.824
	3	2.530	0,80	-506	1,00	0	1,00	0	2.024
	4	2.500	0,80	-500	1,00	0	1,00	0	2.000
	5	2.200	0,80	-440	1,00	0	1,00	0	1.760
	6	2.222	1,00	0	1,00	0	1,00	0	2.222

Redondeado ..... 

2.151
<b>2.150</b>

De estos valores se deduce un valor medio de repercusión de la vivienda de 2.150 €/m<sup>2</sup>t

## INFORME

### 7- VALOR DE MERCADO LIBRE DEL SUELO

El valor del suelo hay que obtenerlo, según el art 27 de la Ley 2/2008 (*Valor del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas*); este art remite al art 24 y este a su vez a la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.), y concretamente su Artículo 42.

*REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, (ley de suelo).*

#### **Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.**

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la *letra c) del apartado 1 del artículo 8*, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

#### **Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.**

.../...

c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

#### **Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.**

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, ../....

2) *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.*

#### **Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los *deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista*.

**INFORME**

**7- VALOR DE MERCADO LIBRE DEL SUELO**

ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras", y concretamente su Artículo 42. (*Procedimiento de cálculo «estático»*):

*El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:*

$$F = VM \times (1 - b) - Ci$$

*En donde:*

*F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.*

*VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.*

*b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.*

*Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados*

Para el coste de ejecución material se han usado los precios de referencia del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia actuales, para edificios plurifamiliares entre medianeras de similares características a los que se prevé construir en esta UE.

Coste ejecución Material		656,25 €
Gastos Gener.	13%	85,31 €
Beneficio Ind.	6%	39,38 €
Coste por contrata		780,94 €

Para el cálculo de Ci, se han considerado los siguientes valores, partiendo del coste de ejecución por contrata:

Coste por contrata		780,94 €
Financieros	10%	78,09 €
Comerciales	4%	31,24 €
Técnicos	12%	93,71 €
Licencias, tasas	7%	54,67 €
Primas seguros	6%	46,86 €
Ci		1.085,51 €

Para el valor b, se aplica la Disposición adicional 6ª de la orden EAH/3011/2007, que fija en 18 el margen de beneficio para el uso de vivienda de primera residencia, en tanto por uno.

En aplicación de la fórmula del art. 42, resulta un valor residual del suelo de **677,49 €/m2t**

<b>F=VM*(1-b)-Ci</b>	<b>677,49 €</b>
VM	2.150,00 €
b	0,18
Ci	1.085,51 €

Las expectativas de revalorización se encuentran en valores similares a los del índice de precios de consumo.

### VALOR DEL INMUEBLE

El valor de repercusión del suelo es de 677,49 €/m<sup>2</sup>, como acabamos de calcular, y con los datos de superficie y edificabilidad que hemos obtenido del PRI y la carga de urbanización que figura en las Bases Particulares de este Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, el resultado del valor del suelo aportado está en el siguiente cuadro, en el que todos los valores son sin IVA:

Valores	Edificab. (m <sup>2</sup> t)	valor
Vsu (VS urbanizado)	2.577,77	1.746.413 €
Vsi (VS inicial)	2.577,77	1.398.577 €
Cargas Urb. (CU)	2.577,77	347.836 €
<b>Vrsi(Vr s inicial)</b>		<b>542,55 €</b>
<b>Vusi (Vu s inicial)</b>		<b>1.186,78 €</b>
Sup. Ámbito		1.178,46

El Valor total del suelo aportado es de 1.398.577€ (UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS), el valor por unidad de superficie del suelo inicial del ámbito **1.186,78 €/m<sup>2</sup>s** y el valor de repercusión del suelo inicial de **542,55 €/m<sup>2</sup>t**.

De este valor hay que descontar los gastos variables y las indemnizaciones por extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

### OBSERVACIONES, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

De esta cantidad habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas pudieran recaer sobre las fincas.

#### FECHA DEL INFORME

Visita: 15/07/2009  
Emisión: 10/08/2009

#### NOMBRE Y FIRMA DEL AUTOR



MERCEDES CANALS HÄNDLER  
ARQUITECTA

## 8.- COEFICIENTES REGULADORES

Dado que en las Bases Particulares se contempla la posibilidad de edificar sobre el refugio existente en la calle Espada, 22 y en las mismas Bases se indica:

*Base VII: "...El refugio deberá ser tratado en la ordenación pormenorizada como dotacional público, de tal forma que el suelo será calificado como residencial privado, y el volumen edificado que constituye actualmente el refugio, como servicio público socio-cultural, pudiendo materializarse edificación privada sobre esta parcela."*

*Base IX: "...2. El proyecto de reparcelación deberá tener en cuenta el aumento de costes que conllevará, en su caso, la edificación a construir sobre el refugio, elemento a mantener como consecuencia de su catalogación, fijando al efecto los oportunos coeficientes correctores, así como la incidencia que su mantenimiento pudiera ocasionar con relación al posible aparcamiento a construir en el subsuelo..."*

El proponente ha situado, definido en la modificación de planeamiento, edificabilidad privada como sobreelevación del refugio antiaéreo, con lo que los costes de construcción de dicha edificabilidad será diferente a la del resto de la Unidad de Ejecución.

Hemos procedido a efectuar una evaluación de dicho coste, partiendo del que hemos tomado como característico en las páginas anteriores.

Se han incluido dos premisas para hacer los cálculos:

1. El coste de la estructura de un edificio de tres plantas a levantar sobre una planta baja, representa, como máximo, el 25% del total del coste de ejecución material de la construcción.
2. La estructura a levantar sobre el refugio, será, como máximo, un 50% más cara que una estructura que no cumpliera esa condición.

Repitiendo el proceso del apartado 7 anterior, los cuadros de valores de la ejecución material de una obra del tipo considerado característico en este informe resultarían:

Coste ejecución Material	656,25 €
CE-Coste estructura (25%)	164,06 €
RCC-Resto coste construcción (75%)	492,19 €

Coste de la construcción sobre el refugio

CER-Coste estructura sobre refugio(1,5xCE)	246,09 €	
RCC-Resto coste construcción	492,19 €	
CCR-Coste construcción sobre refugio	738,28 €	
Gastos Gener.	13%	95,98 €
Beneficio Ind.	6%	44,30 €
Coste por contrata		878,56 €
Financieros	10%	87,86 €
Comerciales	4%	35,14 €
Técnicos	12%	105,43 €
Licencias, tasas	7%	61,50 €
Primas seguros	6%	52,71 €
Ci		1.221,20 €

y el Valor residual del suelo según la fórmula del Artículo 42 de la ORDEN EHA/3011/2007

$F=VM*(1-b)-Ci$	541,81 €
VM	2.150,00 €
b	0,18
Ci	1.221,19 €

Dada la relación entre los valores del suelo para las dos diferentes situaciones que se producen en el ámbito en cuanto a la edificabilidad privada, podemos establecer un coeficiente:

R= Valor de repercusión (del suelo sobre el refugio) / Valor de repercusión (del resto del suelo de la UE)

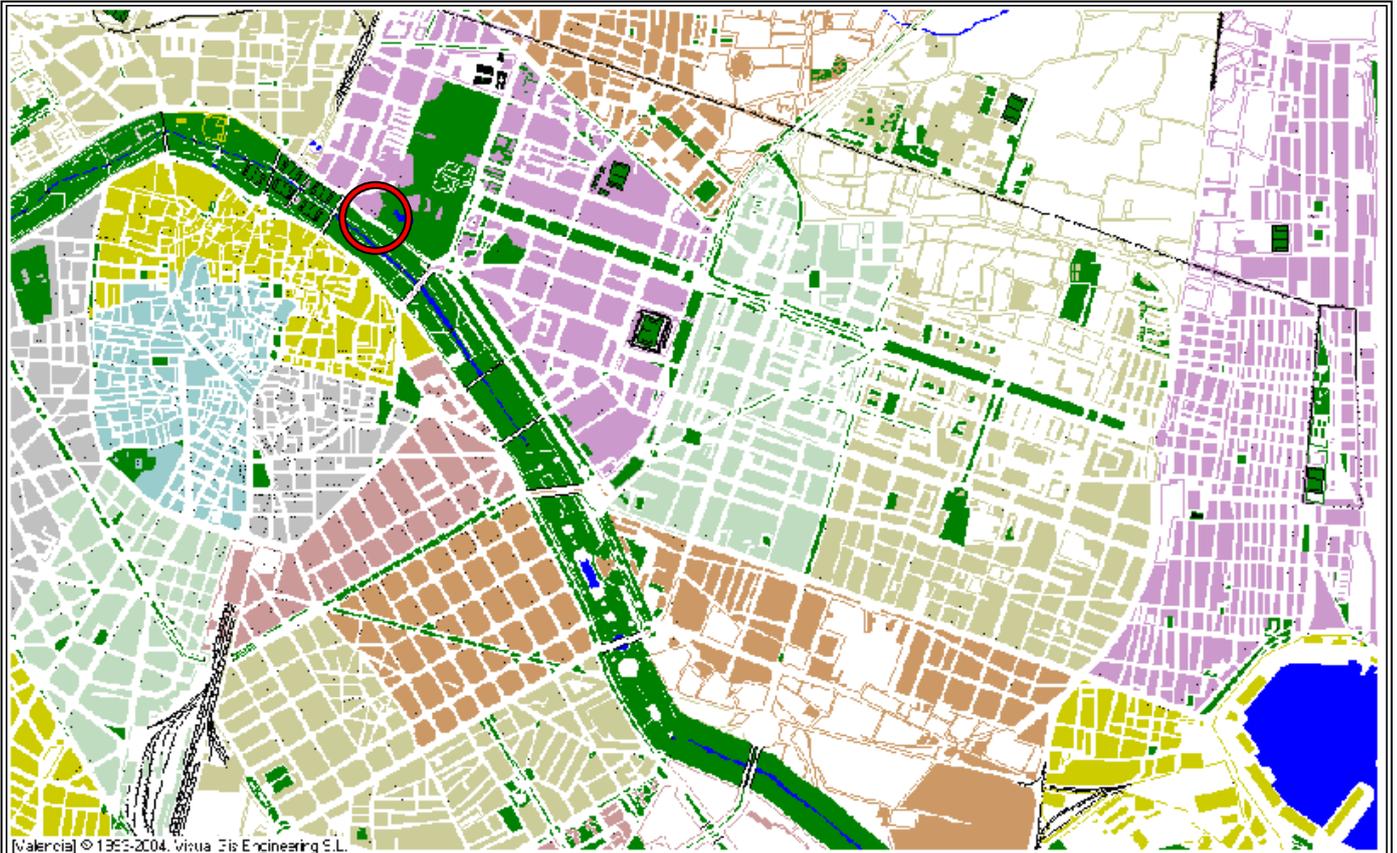
$$R= 541,81/677,50= \mathbf{0,80}$$

La edificabilidad total de la UE hay que homogeneizarla para poder repartir entre los propietarios, ponderando las dos situaciones básicas de la misma: edificabilidad sobre el refugio y la restante. Ello nos da lugar a unas unidades homogéneas, traducibles a m2t por aplicación del coeficiente R a la inversa, es decir dividiendo por 0,80 la edificabilidad asignada sobre el refugio.

	M2T	UA (M2T*COEF.)
EDIFICABILIDAD-R (SOBRE REFUGIO, COEF 0,80)	600,57	480,46
EDIFICABILIDAD-M (TÍPICA, COEF 1)	1.977,08	1.977,08
SUMA	2.577,65	2.457,54

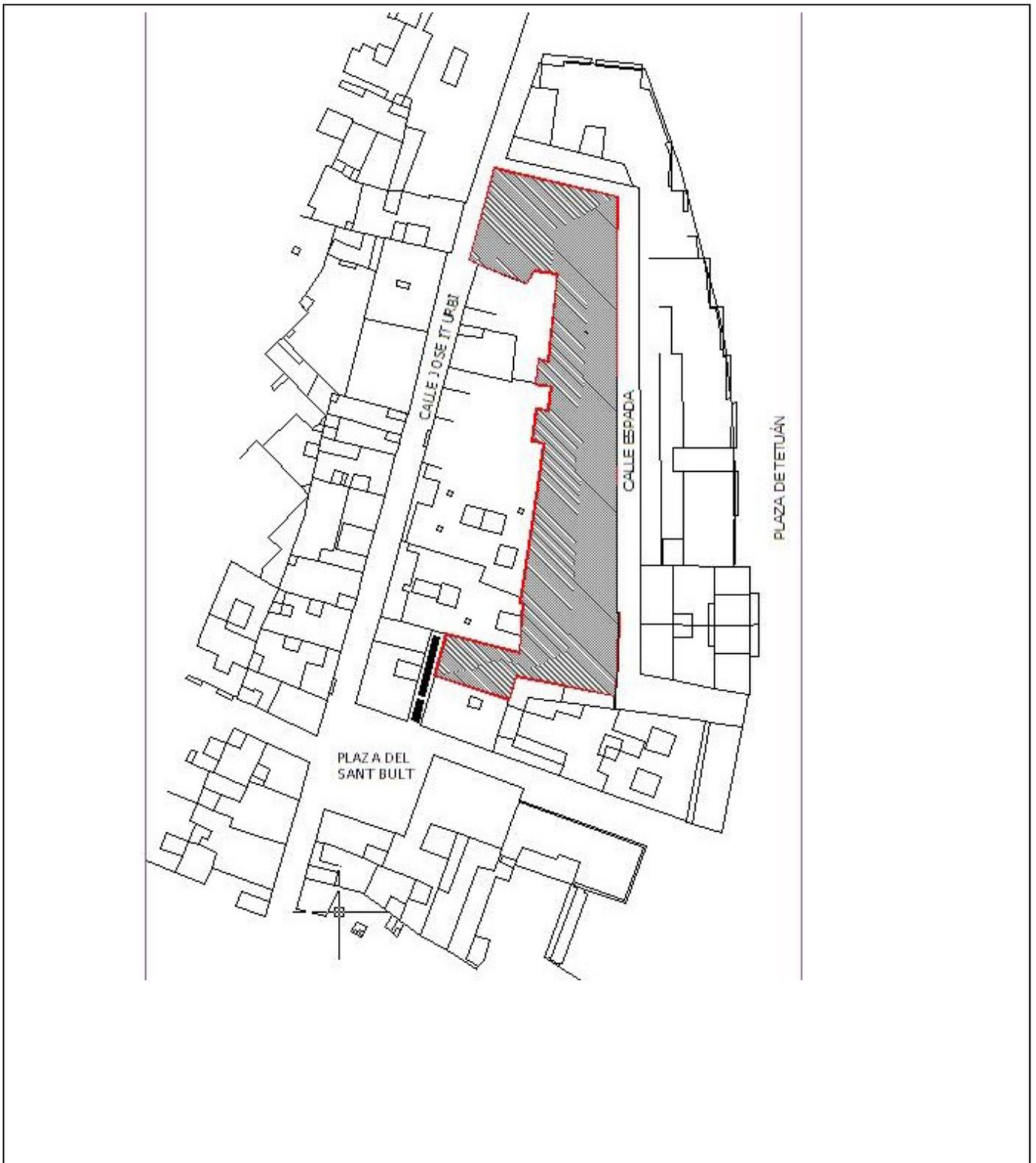
ANEXOS

PLANOS DE SITUACIÓN



**ANEXOS**

**PLANO DE LOS TERRENOS**

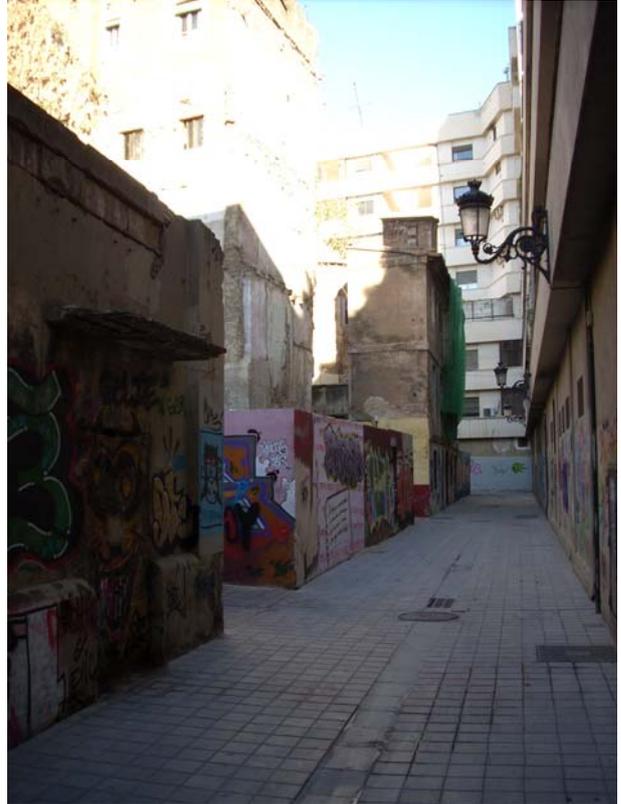


**ANEXOS**

**FOTOGRAFÍAS**



CALLE ESPADA DESDE PL. TETUÁN



CALLE ESPADA (A LA IZQ. REFUGIO)



ATZUCAT EN ESPADA 8 y 12



ATZUCAT ESPADA 16, ESQUINA AL REFUGIO

**URBANIZADORA XEREA S.L**

**ANEXO II:**

**PROPUESTA PARKING ROBOTIZADO**



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastian Elcano 32 - 1º of.21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS  
GmbH u.Co. KG**  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achern - Gernshurst

## OFERTA PARA PROVISIÓN, MONTAJE Y PUESTA EN MARCHA DE UN SISTEMA DE APARCAMIENTO ROBOTIZADO PARA EL INMUEBLE EN LA ESPADA EN LA CIUDAD DE VALENCIA.

Madrid, 20 de julio de 2009

### 1. PROPUESTA COMERCIAL.

Las empresas **STOLZER PARKHAUS GmbH u.Co. KG**. Empresa alemana perteneciente al GRUPO STOPA fabricante de aparcamientos robotizados y **PARK-IN** Aparcamientos Robotizados como representante en exclusiva en España, desarrollan en conjunto la siguiente oferta de provisión montaje y puesta en marcha de un sistema robotizado para ser implantado en el inmueble ubicado en la calle Espada de Valencia.

#### 1.1. Organigrama de Empresas.





**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastian Elcano 32 - 1º of.21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS**  
GmbH u.Co. KG  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achern - Gernshurst

- Desarrollo de ingeniería del sistema proyectado, si bien los elementos que componen el sistema son standard requiere una adaptación a los requerimientos específicos de cada emplazamientos.
- Fabricación del sistema, a medida según desarrollo de ingeniería. La fabricación se realiza en su totalidad en las instalaciones de STOLZER PARKHAUS en Achern Alemania.
- Transporte del sistema al lugar de implantación del mismo, se pactarán entregas parciales y etapas de instalación para evitar almacenamiento innecesario de material en obra y que la mercadería sea dañada.
- Montaje del sistema, según planning acordado con la dirección técnica de la obra.
- Puesta en marcha y verificación del correcto funcionamiento del sistema.
- Certificación TÜV.

**PARK-IN Aparcamientos Robotizados:**

- Propuestas de implantación de sistema robotizado para la elección de modelo que mejor se adapte al edificio y a las necesidades del promotor.
- Asesoramiento permanente al estudio de Arquitectura y a la dirección Técnica del promotor para la compatibilización del edificio con el aparcamiento robotizado, geometrías, instalaciones, estructuras, etc.
- Seguimiento de la obra civil para verificación de medidas, y requerimientos necesarios del sistema para garantizar el correcto montaje de la maquinaria.
- Mantenimiento y servicio Post-venta, a través de técnicos cualificados. Estos técnicos dan servicio en España a más de 30 instalaciones de almacenaje robotizado instaladas por el GRUPO STOPA.



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastián Elcano 12 - 1º of 21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS  
GmbH u.Co. KG**  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achern - Gamshurst

## 2. PROPUESTA TÉCNICA.

### 2.1. Ficha técnica.

El sistema propuesto es un modelo LP System fabricado por Stolzer Parkhaus GmbH & Co KG -Industriestraße 12, D- 77855 Achern-Gamshurst.

Nº de plazas.....	67
Niveles de aparcamiento .....	3
Coches de 2.00mts.....	67
Peso máximo de vehículo .....	2.500 Kg
Dimensiones máximas de coche .....	5.25m x 2.10m

### 2.2. Estanterías de almacenamiento.

Estantería de almacenamiento para 67 plazas, configuradas en 3 niveles y ubicadas a ambos lados de la unidad de almacenamiento de vehículos o robot.

Se compone de una estructura metálica autoportante diseñada a partir de perfiles laminados, soldados y atornillados.

El acabado de la estructura será galvanizado.

### 2.3. Pallets.

67 pallets con una dimensión de 5.35m X 2.20m, para coches de dimensión máxima de 5.25m x 2.10m y peso de 2.500 kg.

La geometría del pallet presenta dos huellas para el paso de las ruedas del vehículo, de manera que facilite al usuario el correcto posicionamiento del vehículo.

Los pallets están dotados de 4 ruedas y un sistema de acoplamiento macho – hembra para la extracción del pallet ubicado en la segunda fila.

El acabado de la estructura será una pintura anticorrosión, espesor total mínimo 100µm. RAL 7032 (gris claro).

### 2.4. Unidad de almacenamiento y recuperación de vehículo (SRU).

El sistema de aparcamiento propuesto, posee una Unidad de almacenamiento y recuperación de vehículo (SRU), encargada de recoger los vehículos del ascensor lateral y ubicarlos en la posición de aparcamiento designada por el sistema, como también el proceso inverso, de retirada de los vehículos.



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastian Eizano 32 - 1ª of.21  
28012 Madrid



**STOLZER PARKHAUS  
GmbH u.Co. KG**  
Industriestraße, 12  
D 77855 Achern - Gemshurst

Este SRU, es la unidad encargada de distribuir a los vehículos en las estanterías de almacenamiento ubicadas a sus lados, esta diseñado para realizar los movimientos hacia delante-atrás y arriba-abajo simultáneamente de manera de optimizar los tiempos al máximo.

La unidad de elevación esta dirigida por un motor controlado por un convertidor de frecuencia. La unidad está controlada por un codificador de valores absolutos. Por lo tanto, inclusive luego de una interrupción causada por una falla de energía el sistema continuará trabajando sin necesitar nuevamente la referencia.

Velocidad de elevación..... 22m/min  
Velocidad horizontal: ..... 40 m/ min.  
Velocidad de marcha de pallet: ..... 30 m/ min.  
Peso máx. del automóvil: ..... 2500 kg

### **2.5. Ascensor Lateral.**

El sistema posee un ascensor lateral, encargado de llevar el vehículo desde el nivel de acceso al nivel -1 y viceversa.

La unidad de elevación esta dirigida por un motor controlado por un convertidor de frecuencia Y dispone de un contrapeso para reducir la potencia del motor y equilibrar las cargas.

El acabado será una pintura anticorrosión, espesor total mínimo 80µm. RAL 5010 (enzian blue)

Velocidad de elevación..... 18m/min  
Altura de elevación..... 3,00mts. aprox.

### **2.6. Almacén de pallets**

Se ha pensado como dispositivo adicional al sistema un almacén de pallets, se utiliza el espacio residual debajo del ascensor para almacenar pallets vacíos, esto permite que el sistema reduzca la cantidad de movimientos a la hora de reacomodar plazas, mejorando el rendimiento de sistema.

Incluye la reprogramación del software, la instalación de las guías necesarias, paradas adicionales de SRU, programación de alineaciones de SRU adicionales.

La mejora en el rendimiento del sistema es aproximadamente un incremento de **dos** salidas de coches más a la hora aproximadamente.

### **2.7. Cambio rápido de pallets**



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastián Friano 37 - 1º ef. 31  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS**  
GmbH u.Co. KG  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achern - Ganshurst

Cuenta con dos niveles de traslación, en el superior se desplaza el pallet ocupado por un coche y en el inferior un pallet vacío, estos desplazamientos se realizan de manera simultánea.

Este intercambio de pallets es muy importante para dar simultaneidad al sistema de manera que mientras el ascensor lateral sube con un pallet vacío para dejar operativa la cabina el SRU es capaz de aparcar el pallet ocupado en una estantería libre.

El acabado será una pintura anticorrosión, espesor total mínimo 80µm. RAL 5010 (enzian blue)

Velocidad de traslación ..... 18m/min  
Distancia de traslación ..... 2,10mts. aprox.

### **2.8. Cabina de recepción y entrega de vehículos.**

El cerramiento de la cabina no está incluido en esta oferta. Pero si está contemplada la provisión de todos los dispositivos necesarios para el funcionamiento del sistema. Los dispositivos son los siguientes:

#### Interiores

- 4 escaners láser para verificar el correcto posicionamiento del vehículo sobre la plataforma.
- 1 display de texto con instrucciones para el usuario.
- 1 sensor de barrido diagonal para determinar si el coche esta sobre el pallet.
- Detectores de movimiento para determinar si hay personas en el interior de la cabina.
- Puerta enrollable standard del sistema.
- 1 botón de parada de emergencia.
- 1 accionamiento manual de puerta.
- 1 espejo.
- Sensores para chequeo de altura.

La iluminación interior de la cabina debe ser provista por el cliente, y puede ser controlada por el sistema PLC.

#### Exteriores

- 1 semáforo.
- 1 lector de tarjetas.
- 3 juegos de tarjetas para los usuarios.



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastian Eicano 32 - 1º of 21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS  
GmbH u.Co. KG**  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achern - Gamshurst

### **2.9. Sistema central de control.**

Panel PC compatible Siemens, cuenta con un sistema de protección de datos mediante una batería de manera que en caso de fallo eléctrico no se pierden los datos de memoria.

Existen cuatro modos de operación:

- Modo automático – es la modalidad standard de trabajo del sistema.
- Modo automático single – para testeo, calibración y puesta en marcha
- Modo manual – para mantenimiento y testeo.
- Modo de servicio – modo accionado por radio control usado para mantenimiento y trabajos especiales dentro del parking, modalidad solo para personal capacitado.

La pantalla de la PC se instala en la puerta del gabinete de control, desde aquí se puede monitorear los mensajes del sistema y seleccionar los distintos modos de operación. El usuario dispondrá de una llave electrónica codificada personal para el acceso y retirada de vehículos, solo tendrá que cursar la operación en el panel de control que se ubica antes de la cabina de acceso.

El presupuesto incluye un MODEM para detección de fallos a través de la línea telefónica. La línea debe ser provista por el cliente.

### **2.10. Transporte.**

La maquinaria será puesta en obra, y se traerá desde Achern Alemania.

Nota: si no fuese posible llegar hasta pie de obra con el transporte utilizado para la maquinaria, deberá hacerse un trasbordo del material a vehículos más pequeños, este coste será a cargo del cliente.

### **2.11. Montaje y puesta en marcha.**

Incluye el montaje de los elementos mecánicos y las instalaciones propias del sistema, como también la prueba y puesta en marcha.

Se necesita tener acceso a una grúa de obra para el movimiento de los elementos componentes del sistema.



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
L/ Sebastian bicano 12 - 1º of.21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS**  
GmbH u.Co. KG  
Industriestrasse, 12  
D-77855 Achern - Gemshurst

### 3. PROPUESTA ECONOMICA

#### 3.1. Precio de la provisión, montaje y puesta en marcha del sistema.

Nº de plazas ..... **67**  
Niveles de aparcamiento ..... **3**

Precio total del sistema propuesto, según detalle **1.202.650- €** ( IVA no incluido).

El precio de cada plaza, según detalle **17.950.-€/plaza**.(IVA no incluido).

El precio no incluye impuestos ni aranceles derivados de la importación del sistema.

#### 3.2. Plazo de fabricación y montaje del sistema.

Los plazos de instalación a partir de la firma del contrato y verificación de los datos del proyecto son los siguientes:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Proyecto de ingeniería y fabricación: | 7 meses. |
| 2. Montaje                               | 3 meses. |
| 3. Puesta en marcha                      | 1 mcs.   |

#### 3.3. Forma de Pago

Los pagos se realizarán de acuerdo al siguiente programa:

- El 30% del precio de la compra como pago por adelantado con la orden de compra, este monto entregado a cuenta será avalado. El 70% restante del valor del contrato deberá ser cubierto por una carta de crédito transferible e irrevocable que deberá ser confirmada por un banco alemán. El costo de confirmación deberá ser asumido por el cliente, quién solicitará la carta de crédito. Todos los otros gastos y comisiones, incluyendo los gastos de apertura serán asumidos por el cliente.
- El 50% del precio de la compra, contra entrega de los productos en el lugar designado por el cliente.



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastian Ecano 32 - 1º of.21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS**  
GmbH u.Co. KG  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achem - Gernshurst

- El 15% del precio de la compra, después de la finalización de la instalación y en el momento de la puesta en marcha de los equipos de aparcamiento robotizado.
- El 5% del precio de la compra, a los tres meses de la puesta en marcha del aparcamiento robotizado.

### **3.4. Garantía.**

El fabricante otorga a cada uno de los elementos estructurales una garantía de dos años a contar desde la fecha de la puesta en marcha del parking robotizado.

El fabricante otorga a cada uno de los elementos eléctricos, electrónicos y a la partes sometidas a desgaste una garantía de un año, a contar desde la fecha de la puesta en marcha del parking robotizado.

Esta garantía incluye la sustitución de los elementos defectuosos. Los elementos y las piezas de repuesto tendrán la misma garantía que los incluidos en la primera instalación.

### **3.5. Tiempos de Operación**

El sistema tiene los siguientes tiempos de operación:

Tiempo máximo de salida.....250 seg.  
Tiempo mínimo de salida.....160 seg.  
Cantidad de salidas / hora .....21 coches  
Cantidad de entradas / hora .....24 coches

El sistema será capaz de retirar 21 coches a la hora. El tiempo de vaciado será por tanto para 67 coches **3,19 horas**, por debajo del valor que marca la VDI 4466 de 3,90 horas.



**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastian Elcano 32 - 1º of.21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS  
GmbH u.Co. KG**  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achern - Gamshurst

La tabla 2 indica valores orientativos para la clasificación según el nivel de rendimiento específico  $SL_e$  (tiempo de vaciado):

Tabla 2

Asignación funcional	Nivel de rendimiento específico ( $SL_e$ )
Ocio (cine, teatro, etc.)	
Ferias/Congresos	0,8 – 1,0
Pequeño comercio	1,0 – 1,8
Colegio/Hospital	1,8 – 2,5
Oficina/Servicio	1,8 – 3,0
Vivienda (normalmente sin dedicación pública)	2,0 – 3,9

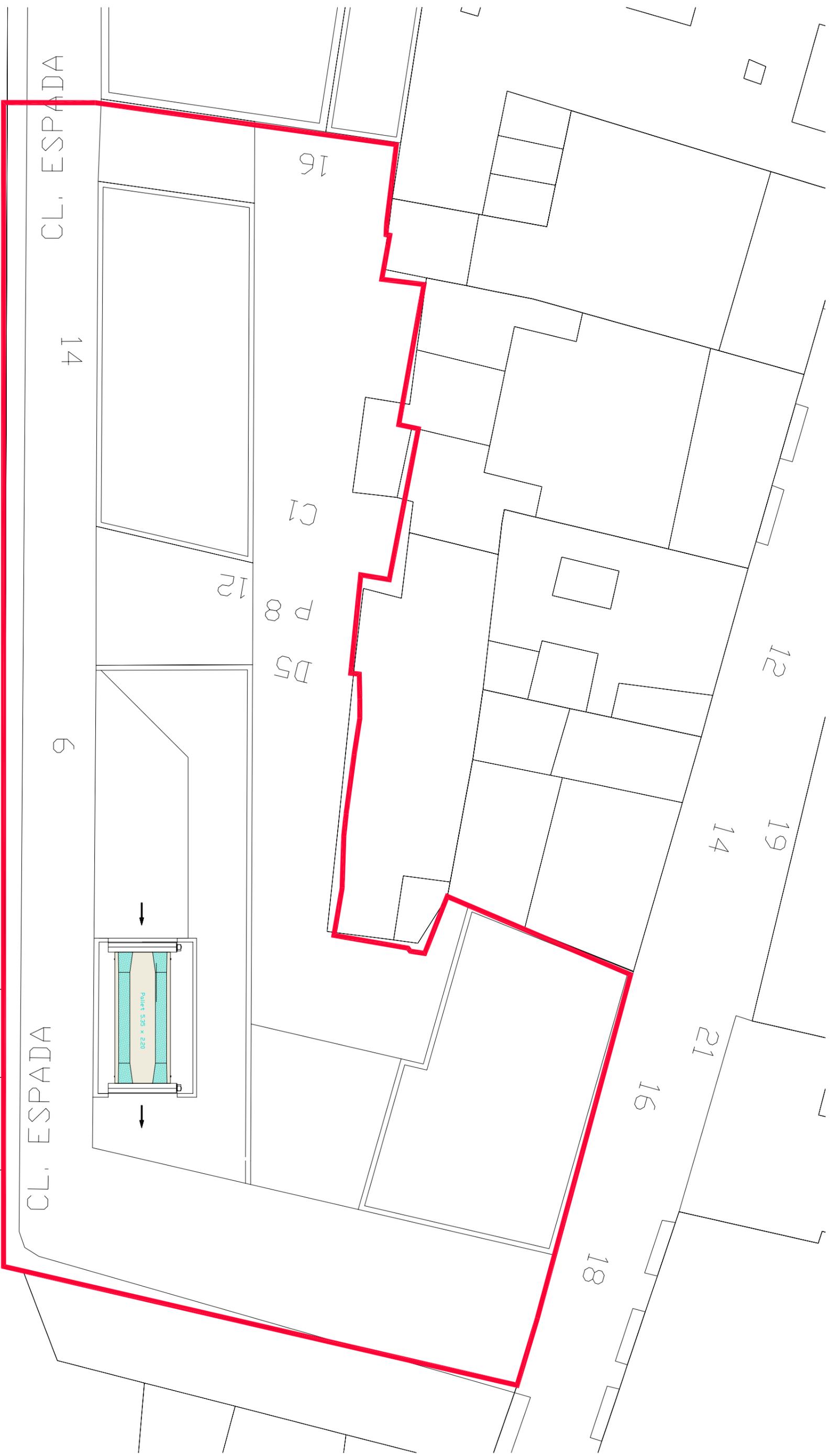


**PARK-IN APARCAMIENTOS  
ROBOTIZADOS S.L.**  
C/ Sebastian Elcano 32 - 1º of.21  
28012 - Madrid



**STOLZER PARKHAUS  
GmbH u.Co. KG**  
Industriestraße, 12  
D-77855 Achern - Gamshurst

#### 4. Planos del sistema



CL. ESPADA

14

6

CL. ESPADA

16

C1

P 08  
D5

12

12

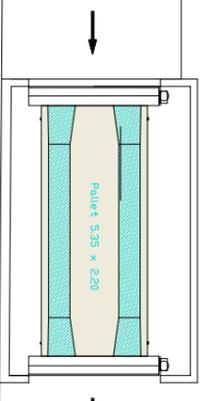
19

14

21

16

18

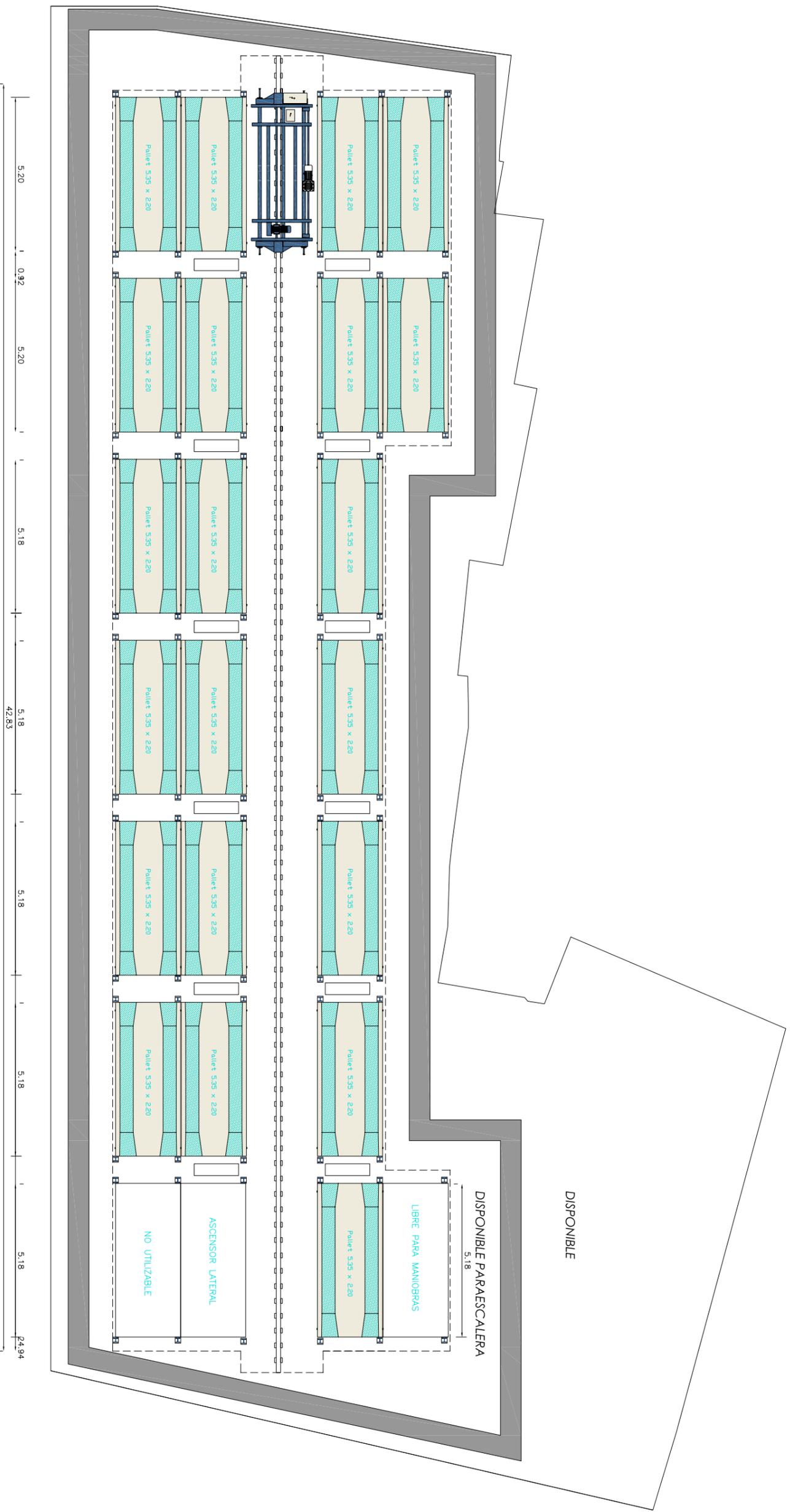


**LP SYSTEM**  
 PLANTA DE ACCESO  
 67 PLAZAS ROBOTIZADAS  
 EN 3 NIVELES DE APARCAMIENTO  
 ESC. 1:150



**Park-in** ROBOTIZADOS  
 URBANIZADORA XEREA S.L.

UBICACION: CALLE ESPADA  
 PLANO: PROYECTO DE APARCAMIENTO ROBOTIZADO  
 ESCALA: 1:150  
 PARK - IN. APARCAMIENTOS ROBOTIZADOS, S.L. - C/ Sebastián Ercano 32 1º of 21 - 28016 - Madrid - info@park-in.es - www.park-in.es  
 STOLZER PARKHAUS GMBH U.CO. KG - Industriestraße 12. D- 77835 Achern - Gamshurst - www.stolzer-parkhaus.de



# LP SYSTEM

NIVEL DE APARCAMIENTO -1  
 67 PLAZAS ROBOTIZADAS  
 EN 3 NIVELES DE APARCAMIENTO  
 ESC. 1:150

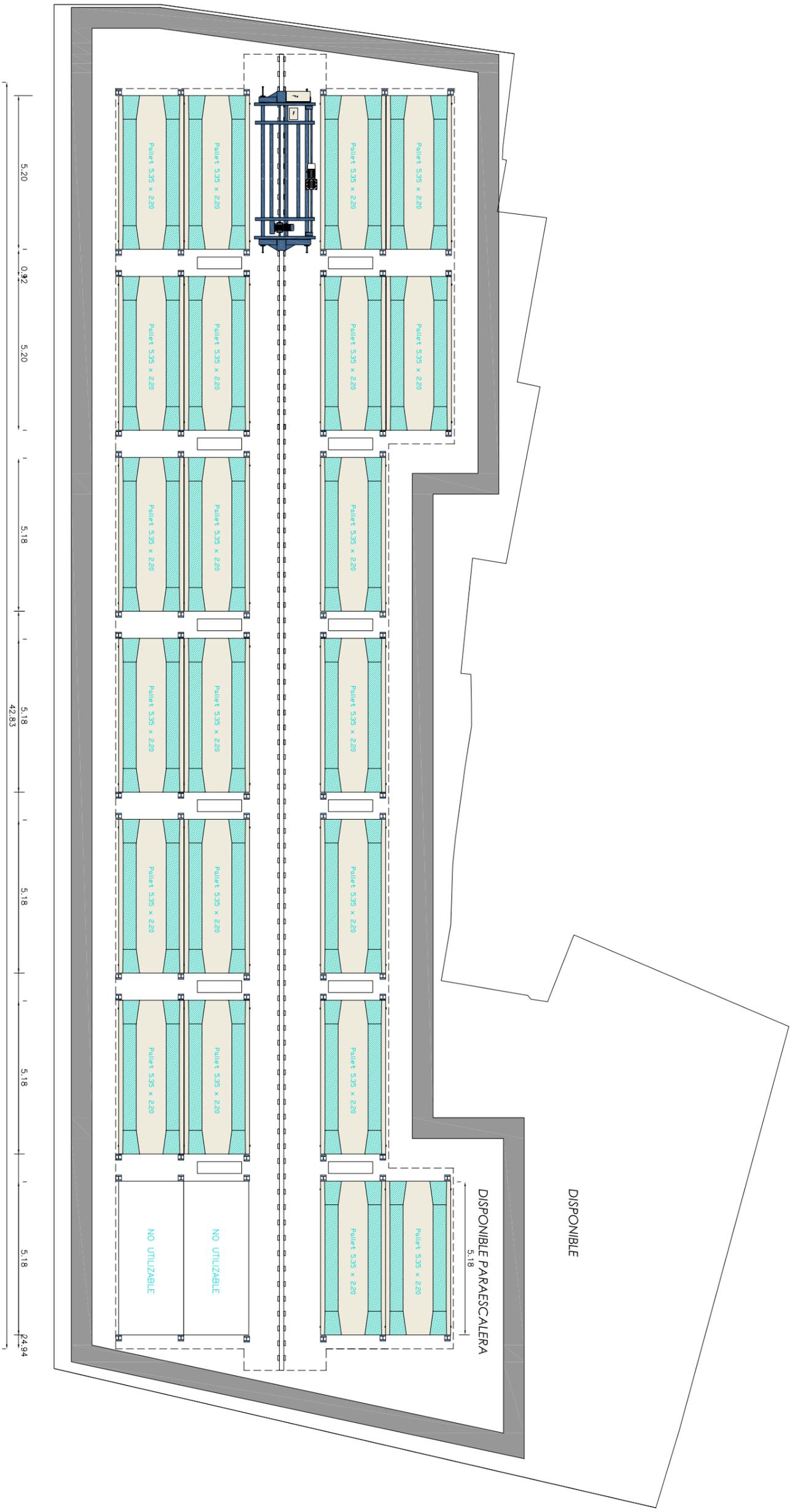


STOLZIER  
 PARKHAUS



URBANIZADORA XEREA S.L.

UBICACION: CALLE ESPADA  
 PLANO: PROYECTA DE APARCAMIENTO ROBOTIZADO  
 ESCALA: 1:150  
 PARK - IN. APARCAMIENTOS ROBOTIZADOS. S.L. - C/ Sebastián Ercano 32 1º of 21 - 28016 - Madrid - 902 900 921 - info@park-in.es - www.park-in.es  
 STOLZER PARKHAUS GMBH U.CO. KG - Industriestraße 12. D- 77853 Achern - Gamshurst - www.stolzer-parkhaus.de



# LP SYSTEM

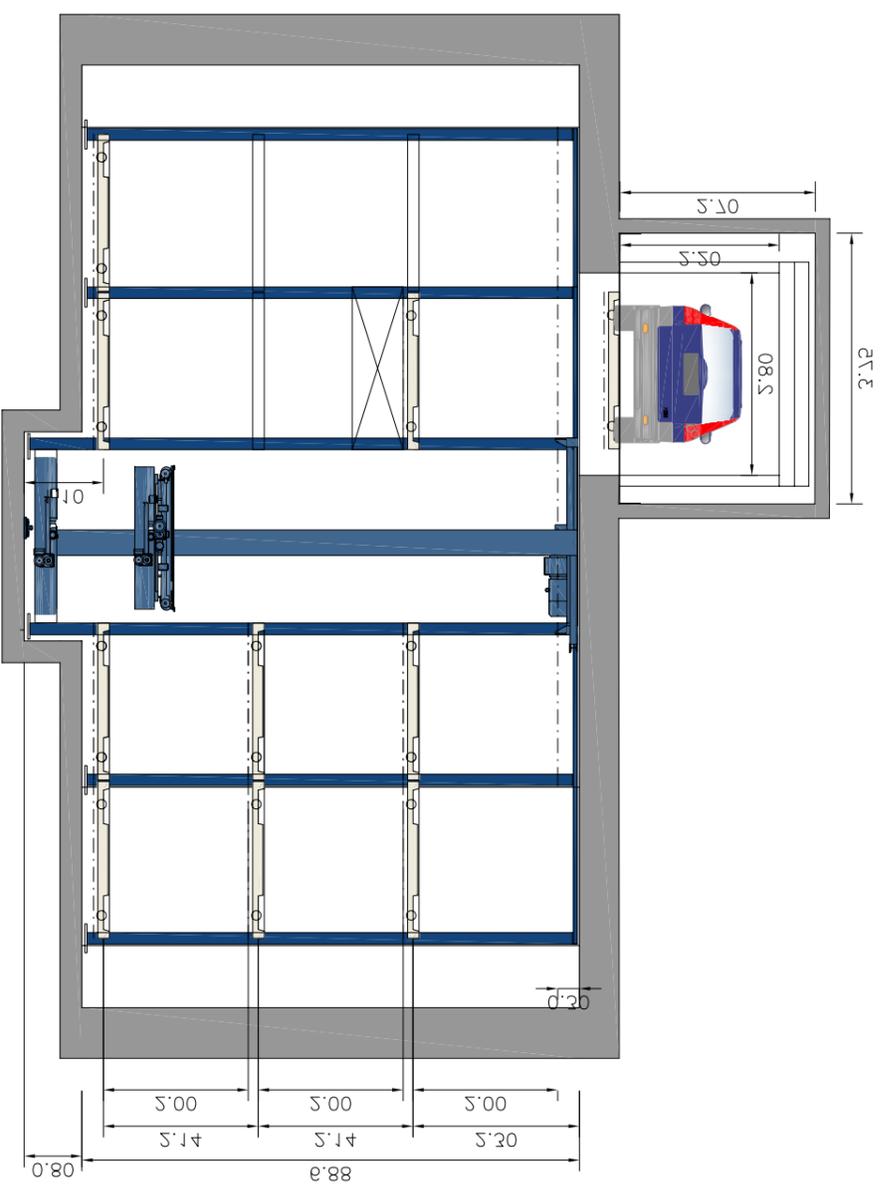
NIVEL DE APARCAMIENTO -2

67 PLAZAS ROBOTIZADAS

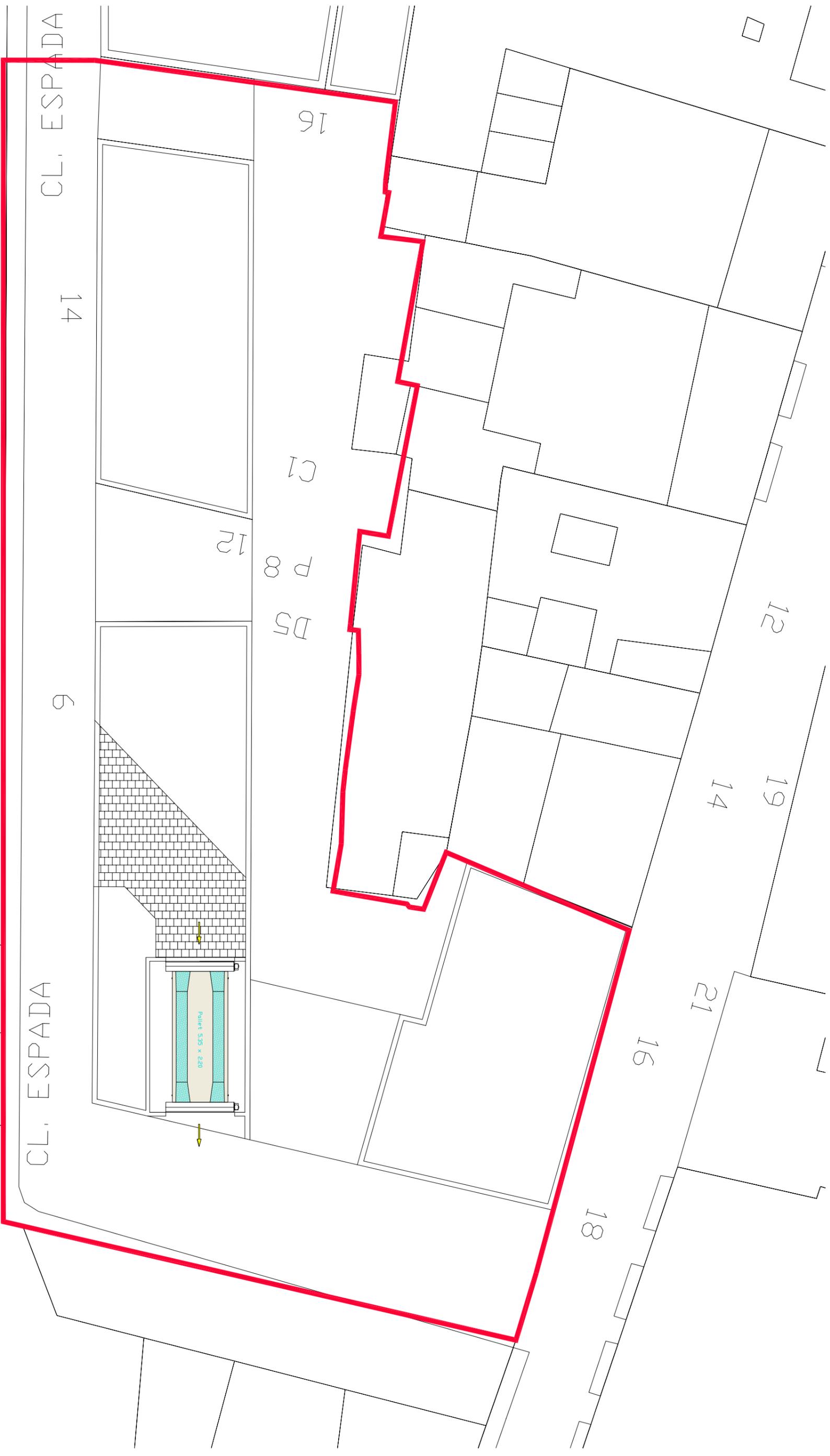
EN 3 NIVELES DE APARCAMIENTO

ESC. 1:150





**LP SYSTEM**  
 SECCION TRANSVERSAL  
 67 PLAZAS ROBOTIZADAS  
 EN 3 NIVELES DE APARCAMIENTO  
 ESC. 1:100



**LP SYSTEM**

PLANTA DE ACCESO  
 65 PLAZAS ROBOTIZADAS  
 EN 3 NIVELES DE APARCAMIENTO  
 ESC. 1:150

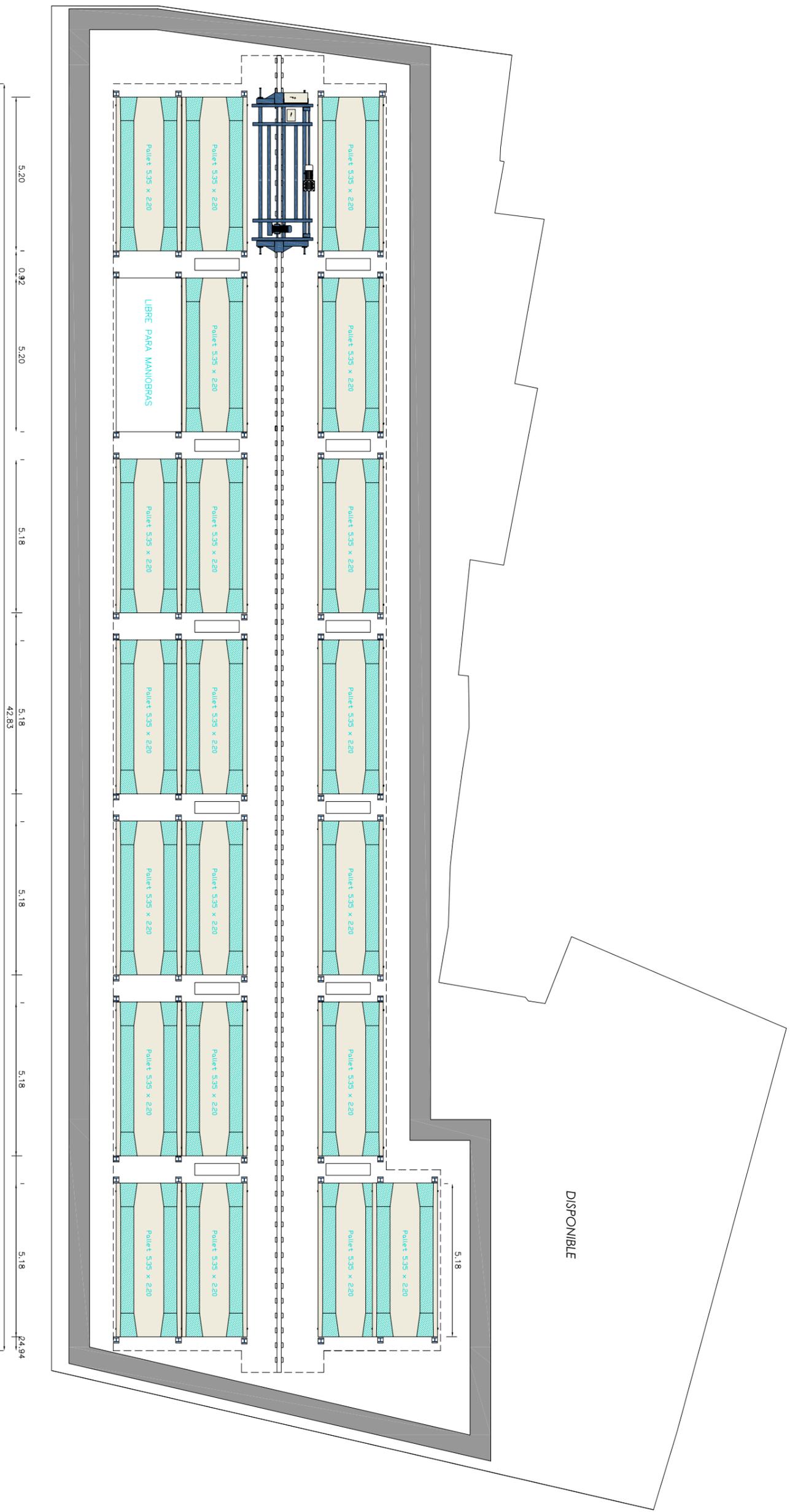


STOLZIER  
 PARKHAUS



URBANIZADORA XEREA S.L.

UBICACION: CALLE ESPADA  
 PLANO: PROYECTA DE APARCAMIENTO ROBOTIZADO  
 ESCALA: 1:150  
 PARK - IN. APARCAMIENTOS ROBOTIZADOS. S.L. - C/ Sebastián Eicano 32. 1º of 21 - 28016 - Madrid - info@park-in.es - www.park-in.es  
 STOLZER PARKHAUS GMBH U.CO. KG - Industriestraße 12. D- 77893 Achern - Gamshurst - www.stolzer-parkhaus.de



# LP SYSTEM

NIVEL DE APARCAMIENTO -1  
 65 PLAZAS ROBOTIZADAS  
 EN 3 NIVELES DE APARCAMIENTO  
 ESC. 1:150



**URBANIZADORA XEREA S.L**

**ANEXO III:**

**PRESPUESTO EXCAVACION ARQUEOLOGICA PRESENTADA POR  
VESTIGIS CB**

**PRESUPUESTO INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

**C/ ESPADA, VALENCIA**



**VESTIGIS, C.B.**  
SERVICIOS DE ARQUEOLOGÍA  
C.I.F. E97312961  
Tels. 647756142-963368161.  
[www.vestigis.es](http://www.vestigis.es)  
[info@vestigis.es](mailto:info@vestigis.es)

A LA AMABLE ATENCIÓN DE:

**Sr. Vicente Gascó**



Mavi Leida Fernández: 647756142

Valencia 1-VII-2009

**ASUNTO: TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS EN VALENCIA**

Estimado Sr. Gascó:

En su solicitud de oferta económica para relación de trabajos arqueológicos en la obra de Valencia, C/ Espada, para la posterior elaboración de la Memoria Técnica, le detallamos, a continuación, el coste estimado, el alcance de la intervención, la metodología prevista, etc.

**PROCEDIMIENTOS y METODOLOGÍA**

- Solicitud de Urgencia + Proyecto de Intervención + Estudio Previo.
- Excavación en extensión.
- Limpieza y catalogación de materiales arqueológicos.
- Dibujo y topografía.
- Informe Preliminar y Memoria Final con los resultados de la Excavación Arqueológica.

**PRESUPUESTO GENERAL**

En la siguiente tabla se señalan los diversos conceptos a tener en cuenta y el precio ofertado para cada uno de ellos:

TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE INTERVENCIÓN	187,00€
TRABAJOS EN OBRA Precio por jornada de máximo 8 horas*	193,00€
TOPOGRAFÍA Y DIBUJO Precio por jornada de máximo 8 horas*	265€
MEMORIA TÉCNICA = 1/3 DEL IMPORTE TOTAL RESULTANTE	
MATERIALES Y MEDIOS TÉCNICOS PROPIOS (único)	105,00€
TRABAJOS DE GABINETE	187,00€
LIMPIEZA DE MATERIALES	187,00€
INVENTARIO DE MATERIALES	265,00€

\*la hora extra se cobraría a 30€

A nuestros precios deberá añadir el IVA correspondiente y aplicarnos la retención del IRPF.

Nuestra oferta se refiere a precio por jornada de trabajo de un técnico arqueólogo, correspondiendo al ordenante de los trabajos el aportar los peones-operarios equipados con sus herramientas, así como la maquinaria y la evacuación de tierras.

## EXCAVACIÓN

Si la normativa vigente hiciera necesaria la realización de la excavación en extensión en el subsuelo del inmueble, el coste del trabajo del arqueólogo está facturado en base a los precios señalados en el apartado anterior.

A falta del proyecto de ejecución, y desconociendo la cimentación establecemos como medidas para efectuar el siguiente presupuesto una parcela que ocuparía una superficie aproximada de 900 m<sup>2</sup>, y una cota de afección de 3-3,50 m margen dado por la Conselleria por tratarse de una **zona de vigilancia 1**, se ha de llegar y documentar hasta niveles estériles.

### PRESUPUESTO APROXIMADO DE LA EXCAVACIÓN

Con el fin de orientarles en el cálculo de su presupuesto, que se vería ajustado una vez se conozca con seguridad el proyecto, le señalamos que el ratio de productividad se estima en 0,80 m<sup>3</sup> por operario y día de trabajo, siendo los costes los siguientes:

**- Los niveles de amortización o rellenos de nivelación se excavarán con máquina (si resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano nos lo permite), y de forma manual el resto de niveles hasta llegar hasta niveles estériles en torno a los 3-3,50 m:**

Supongamos que la superficie a excavar sea:

- 900 m<sup>2</sup> y la profundidad 3- 3,50 m (30 cms de nivel de amortización a rebajar con máquina)

-----  
Total = 2.700 m<sup>3</sup>

Productividad 1 operario x día de trabajo = 0,80 m<sup>3</sup>

28 operarios (un encargado por grupos de 4) x 125 días x 0,80 m<sup>3</sup> = 2.800 m<sup>3</sup>

1 máquina del tipo mixta (por tiempo indeterminado)

2 técnicos arqueólogos directores

1 técnico coordinador

4 técnicos arqueólogos

1 dibujante

1 topógrafo

Por lo que el coste estimado (**aproximativo**) del trabajo sería:

<p><b>TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE INTERVENCIÓN</b></p> <p>Proyecto de intervención, estudio previo y documentación adicional 187€ x 3 jornadas x 1 técnico</p>	<p>561,00€</p>
<p><b>TRABAJOS EN OBRA</b></p> <p>193€ x jornada x 125 días x 7 técnicos*</p> <p>Entendemos como trabajos en obra: Sondeos-Excavación, control y seguimiento de la excavación mecánica y manual.</p>	<p>168.875,00€</p>
<p><b>TOPOGRAFÍA Y DIBUJO</b></p> <p>Precio por jornada de máximo 8 horas*</p> <p>Será necesario un topógrafo y un dibujante</p> <p>Realización de planta topográfica, secciones y perfiles</p>	<p>265,00€</p>
<p><b>LIMPIEZA DE MATERIALES</b></p> <p>Limpieza de materiales (limpieza de todas las piezas extraídas de la excavación, etiquetado de todas las piezas y registro documental y fotográfico).</p> <p>187€ x 10 jornadas x 2 técnicos (en función del material extraído)</p>	<p>3740,00€</p>
<p><b>INVENTARIO DE MATERIALES</b></p> <p>Precio por jornada de máximo 8 horas*</p> <p>Será necesaria la intervención de especialistas, en distintas épocas.</p> <p>Estudio de materiales (realización de dibujos y fichas de materiales informatizadas de todas las piezas extraídas de la excavación y registro fotográfico, depósito de materiales en el Museo con la normativa exigida).</p> <p><b>No se incluyen las cajas necesarias para el depósito correspondiente en el Museo, y que correrá a cargo del ordenante de los trabajos.</b></p>	<p>265,00€</p>
<p><b>TRABAJOS DE GABINETE</b></p> <p>Entendemos como trabajos de gabinete: Dibujo arqueológico en Autocad o similar, toma de cotas y datos estratigráficos, registro en fichas normalizadas, registro fotográfico...</p> <p>187€ x 15 jornadas x 2 técnicos (en función de los restos aparecidos)</p>	<p>5.610,00€</p>
<p><b>MEMORIA TÉCNICA = 1/3 DEL IMPORTE TOTAL RESULTANTE</b></p> <p>La Memoria Técnica, en la que ya se incluiría el Informe Preliminar y resto de informes, <b>se valora en función a los días de obra totales trabajados por los directores y el coordinador.</b></p>	<p>24.125,00€</p>
<p><b>MATERIALES Y MEDIOS TÉCNICOS PROPIOS (único)</b></p>	<p>105,00€</p>

\*la hora extra se cobraría a 30€

COSTE TOTAL DE LA INTERVENCIÓN SIN TOPOGRAFÍA NI ESPECIALISTA:

**203.016,00 €**

A nuestros precios deberá añadir el IVA correspondiente y aplicarnos la retención del IRPF.

- **El ejemplo es orientativo, pudiendo reducirse o aumentar las jornadas en obra en función del proyecto de ejecución y de los restos aparecidos.**
- **No se incluyen las jornadas del dibujante ni el topógrafo, sólo se establecen sus tarifas por jornada de trabajo. El cómputo total de días vendrá determinado por los restos arqueológicos aparecidos tras la excavación.**
- **No se incluyen las jornadas del especialista en materiales, sólo se establecen sus tarifas por jornada de trabajo. El cómputo total de días vendrá determinado por los restos arqueológicos materiales aparecidos tras la excavación.**
- **Si se quisiese reducir el período de excavaciones podría aumentar el número de operarios, agilizando, de este modo, la extracción de tierras. A tener en cuenta que la ratio por técnico es de 4 operarios.**
- **Hasta el momento desconocemos cual será el tratamiento para el refugio antiaéreo, por lo que este no se encuentra dentro de este presupuesto.**

#### **SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO**

Consistente en la vigilancia y control de los movimientos de tierra que se efectúen para la realización de la cimentación de la obra, ya que la normativa de seguridad impide realizar los trabajos arqueológicos sin márgenes de seguridad, por ello los sondeos no se realizarán en el lugar donde van las zapatas y riostras, a excepción del hueco del ascensor que se sitúa en el lugar que aparece en plano, el coste del trabajo del arqueólogo está facturado en base a los precios y condiciones señalados en el apartado anterior.

#### **FORMA DE PAGO**

La facturación se entregará mensualmente y se establece como período límite de pago los siguientes **7 días** de la fecha de emisión de la misma, para abonar la cuantía en el número de cuenta que indicaremos.

#### **TRAMITACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

La tramitación de documentación necesaria para comenzar los trabajos arqueológicos se comenzaría tan pronto se acuerden por ambas partes los costes y condiciones aquí expuestas.

De la documentación generada se emitirán 5 ejemplares, de los cuales 2 serán para el ordenante de los trabajos y los restantes serán distribuidos en la administración (por nuestra

parte) según lo establecido. Este apartado también queda incluido en nuestro precio. Incluiremos, además, un ejemplar en formato digital de manera que el cliente pueda editar cuantas copias precise. Copias adicionales emitidas por nuestra parte serán facturadas a razón de 30, 00€ /Ud.

Sobre la Memoria Técnica, obligatoria tras la finalización de los trabajos, constará de las conclusiones finales que extraeremos a nivel patrimonial. De la documentación generada se emitirán 5 ejemplares, de los cuales 2 serán para el ordenante de los trabajos y los restantes serán distribuidos en la administración (por nuestra parte) según lo establecido. Este apartado también queda incluido en nuestro precio. Incluiremos, además, un ejemplar en formato digital de manera que el cliente pueda editar cuantas copias precise. Copias adicionales emitidas por nuestra parte serán facturadas a razón de 30, 00€ /Ud.

<b>VALIDEZ DE LA OFERTA</b>
-----------------------------

La validez de la oferta se extiende **hasta el año 2010. Pasado este período se revisarán los precios marcados para esta intervención hasta alcanzar un acuerdo por ambas partes.**

Los precios reflejados en este presupuesto, están referidos a este proyecto en particular pudiendo variar en otro tipo de intervenciones.

Si aceptan nuestros precios, este documento nos servirá como acuerdo contractual, tendiendo que ser firmado por ambas partes con anterioridad a cualquier tramitación.

Agradeciéndoles su confianza en nuestros servicios profesionales y esperando colaborar con ustedes en este proyecto, quedamos a su disposición para cualquier aclaración que estimen oportuna y aprovechamos la ocasión para saludarles.

**Firma o sello del Cliente:**

**VICENTE GASCÓ**

CIF o NIF:

**Firma o sello de la Empresa:**

**VESTIGIS, C.B.**

CIF: E-97312961

**URBANIZADORA XEREA S.L**

**ANEXO IV:**

**ESTUDIO DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES EN  
EL AMBITO DE ACTUACION**

**REFERENCIA: M/09/02-S**

**FECHA: 10 DE AGOSTO DE 2009**

**SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.**

**SITUACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PEPRI DE LA SEU-XEREA  
46003 – VALENCIA**

**ARQUITECTA: MERCEDES CANALS HÄNDLER**

## **INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL ÁMBITO**

## VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PEPRI DE LA SEU-XEREA EN LA CIUDAD DE VALENCIA.

A requerimiento de la mercantil "URBANIZADORA XEREA, S.L." he procedido a valorar las construcciones existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Seu Xerea, en el centro histórico de Valencia.

Aplicaremos los principios contenidos en la Ley de Suelo y órdenes del Ministerio de Hacienda, concretamente la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO 2/2008 Artículo 22. "Criterios generales para la valoración de inmuebles".

*.../...3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*

*En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.*

*Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*

*La valoración de las edificaciones o construcciones 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.*

*.../...*

Artículo 28. Régimen de la valoración.

*La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:*

*a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.*

Según los datos obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro, del Ministerio de Hacienda, se han confeccionado estos cuadros, con la explicación de cada cabeza de columna siguiente:

DIRECCIÓN: La dirección postal, según información catastral, disponible en la red.

Nº REFERENCIA CATASTRAL: Según información catastral.

USO: Según información catastral.

M2: Según información catastral.

€/M2: Estimación según fuentes de varias revistas técnicas.

VALOR: Producto de las dos columnas anteriores.

C. EST: Coeficiente de Estado, según estimación, en base a las normas técnicas de valoración del Real Decreto 1020/93 de 25 de junio.

VRB: Valor de Reposición Bruto, producto de los dos conceptos anteriores.

AÑO: Año de construcción, según información catastral.

ANTIG. Antigüedad, según información catastral.

% VIDA ÚTIL: % de los años restantes de vida útil que le quedan a la finca.  
 VRN: Valor de Reposición Neto, producto del VRB por el concepto anterior

Este primer cuadro contiene la información que facilita la página web del Ministerio de Hacienda, para cada uno de los bienes catastrados que se relacionan:

DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	USO	M2	AÑO	ANTIG.
<b>JOSE ITURBI, 16</b>	6230420YJ2763A0001AA	SUELO			
<b>JOSE ITURBI, 18</b>	6230401YJ2763A0001OA	SUELO			
<b>ESPADA, 6, BJ,0</b>	6230402YJ2763A0001KA	ALMACÉN	55	1890	119
ESPADA, 6, 1, 1	6230402YJ2763A0002LS	VIVIENDA	55	1890	119
ESPADA, 6, 2, 2	6230402YJ2763A0003BD	VIVIENDA	55	1890	119
<b>ESPADA, 8</b>	6230403YJ2763A0001RA	ALMACÉN	23	1910	99
<b>ESPADA, 12, BJ, DR</b>	6230404YJ2763A0001DA	ALMACÉN	67	1890	119
ESPADA, 12, BJ, IZ	6230404YJ2763A0002FS	ALMACÉN	48	1890	119
ESPADA, 12, 2º, 1	6230404YJ2763A0003GD	VIVIENDA	28	1890	119
ESPADA, 12, 2º, 2	6230404YJ2763A0004HF	VIVIENDA	28	1890	119
ESPADA, 12, 3º, 3	6230404YJ2763A0005JG	VIVIENDA	27	1890	119
ESPADA, 12, 3º, 4	6230404YJ2763A0006KH	VIVIENDA	27	1890	119
ESPADA, 12, 4º, 5	6230404YJ2763A0007LJ	VIVIENDA	27	1890	119
ESPADA, 12, 4º, 6	6230404YJ2763A0008BK	VIVIENDA	27	1890	119
<b>ESPADA, 14</b>	6230405YJ2763A0001XA	SUELO			
<b>ESPADA, 16</b>	6230406YJ2763A0001IA	SUELO			
<b>ESPADA, 22</b>	6230407YJ2763A0001JA	REFUGIO	532	1937	72
<b>ESPADA, 24</b>	6230408YJ2763A0001EA	SUELO			
<b>ESPADA, 26</b>	6230409YJ2763A0001SA	SUELO			
<b>IMPERTINENCIAS, 2</b>	6230412YJ2763A0001SA	ALMACÉN	286	1850	159

El coste de reposición de cada una de las edificaciones existentes, se calcula sumando los costes de construir hoy un edificio similar, que cumpliera las mismas funciones que el que se pretende valorar.

Se calculan los costes de la ejecución material de la construcción en base a los precios de referencia del colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en su Colegio Territorial de Valencia.

Se ha tomado los siguientes datos, de la sección de edificios de viviendas:

- Municipio > 3.000 habitantes
- Tipo de calle: de categoría 1ª
- Nº de plantas: entre 4 y 10 plantas
- Tipo de edificio: entre medianeras

El resultado es un coste de ejecución material de 656,25 €/m<sup>2</sup>

A partir de aquí obtendremos el coste de ejecución por contrata, aplicando los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%) del constructor, más los gastos del promotor, lo que nos dará como resultado los gastos necesarios para la edificación, que resulta ser de 1.085,50 €/m<sup>2</sup>.

Se adjunta cuadro con los valores resumidos:

Coste ejecución Material		656,25 €
Gastos Gener.	13%	85,31 €
Beneficio Ind.	6%	39,38 €
Coste por contrata		780,94 €
Financieros	10%	78,09 €
Comerciales	4%	31,24 €
Técnicos	12%	93,71 €
Licencias, tasas	7%	54,67 €
Primas seguros	6%	46,86 €
Ci		1.085,50 €

Con ello obtendremos a continuación el Valor de Reemplazamiento bruto (VRB), según la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre.

Los coeficientes que corrigen el coste de reposición en función del estado de la edificación que se valora, son los de la Norma 13 del Real Decreto 1020/93 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 todos los edificios existentes en el ámbito se ha considerado en cuanto a su estado, que éste entra dentro de la categoría “Deficiente” (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad), y por tanto se les asigna un coeficiente de 0,50.

La aplicación de estos criterios a cada una de las edificaciones existentes en al ámbito queda reflejada en el siguiente cuadro, en el que se obtiene el **Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)**:

DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	USO	M2	€/M2	VALOR	C-EST	VRB
JOSE ITURBI, 16	6230420YJ2763A0001AA	SUELO					
JOSE ITURBI, 18	6230401YJ2763A0001OA	SUELO					
ESPADA, 6, BJ,0	6230402YJ2763A0001KA	ALMACÉN	55	400	22000	0,50	11000
ESPADA, 6, 1, 1	6230402YJ2763A0002LS	VIVIENDA	55	600	33000	0,50	16500
ESPADA, 6, 2, 2	6230402YJ2763A0003BD	VIVIENDA	55	600	33000	0,50	16500
ESPADA, 8	6230403YJ2763A0001RA	ALMACÉN	23	400	9200	0,50	4600
ESPADA, 12, BJ, DR	6230404YJ2763A0001DA	ALMACÉN	67	400	26800	0,50	13400
ESPADA, 12, BJ, IZ	6230404YJ2763A0002FS	ALMACÉN	48	400	19200	0,50	9600
ESPADA, 12, 2º, 1	6230404YJ2763A0003GD	VIVIENDA	28	600	16800	0,50	8400
ESPADA, 12, 2º, 2	6230404YJ2763A0004HF	VIVIENDA	28	600	16800	0,50	8400
ESPADA, 12, 3º, 3	6230404YJ2763A0005JG	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
ESPADA, 12, 3º, 4	6230404YJ2763A0006KH	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
ESPADA, 12, 4º, 5	6230404YJ2763A0007LJ	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
ESPADA, 12, 4º, 6	6230404YJ2763A0008BK	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100
ESPADA, 14	6230405YJ2763A0001XA	SUELO					
ESPADA, 16	6230406YJ2763A0001IA	SUELO					
ESPADA, 22	6230407YJ2763A0001JA	SUELO	532	800	425600	0,50	212800
ESPADA, 24	6230408YJ2763A0001EA	SUELO					
ESPADA, 26	6230409YJ2763A0001SA	SUELO					
IMPERTINENCIAS, 2	6230412YJ2763A0001SA	ALMACÉN	286	600	171600	0,50	85800
<b>SUMAS</b>					<b>838800</b>		<b>419400</b>

El resultado final de la valoración será el del Valor de Reemplazamiento Neto (VRN), de cada una de las edificaciones, en aplicación del art 22, apartado 3, párrafo 5 del TRLS 2/2008, antes citado (vida útil transcurrida).

Según la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre, en su Artículo 19. "Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto".

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.

En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.

b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.

Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

Para edificios de uso residencial: 100 años.

Para edificios de oficinas: 75 años.

Para edificios comerciales: 50 años.

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

Aplicando estos criterios a los edificios, solamente dos edificios tienen vida útil restante, mientras que los demás edificios ya la han superado:

- el refugio de Espada 22, tiene un valor de reemplazamiento neto, ya que no está totalmente amortizado.
- El centro de transformación de Espada 8, le queda un año de vida útil, en el caso de que consideremos una utilización equivalente a la residencial, lo cual es lo más favorable para la propiedad.

DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	USO	M2	€/M2	VALOR	C-EST	VRB	AÑO	ANTIG.	%VIDA ÚT	VRN
JOSE ITURBI, 16	6230420YJ2763A0001AA	SUELO									
JOSE ITURBI, 18	6230401YJ2763A0001OA	SUELO									
ESPADA, 6, BJ,0	6230402YJ2763A0001KA	ALMACÉN	55	400	22000	0,50	11000	1890	119	0	0
ESPADA, 6, 1, 1	6230402YJ2763A0002LS	VIVIENDA	55	600	33000	0,50	16500	1890	119	0	0
ESPADA, 6, 2, 2	6230402YJ2763A0003BD	VIVIENDA	55	600	33000	0,50	16500	1890	119	0	0
ESPADA, 8	6230403YJ2763A0001RA	ALMACÉN	23	400	9200	0,50	4600	1910	99	1%	46
ESPADA, 12, BJ, DR	6230404YJ2763A0001DA	ALMACÉN	67	400	26800	0,50	13400	1890	119	0	0
ESPADA, 12, BJ, IZ	6230404YJ2763A0002FS	ALMACÉN	48	400	19200	0,50	9600	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 2º, 1	6230404YJ2763A0003GD	VIVIENDA	28	600	16800	0,50	8400	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 2º, 2	6230404YJ2763A0004HF	VIVIENDA	28	600	16800	0,50	8400	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 3º, 3	6230404YJ2763A0005JG	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 3º, 4	6230404YJ2763A0006KH	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 4º, 5	6230404YJ2763A0007LJ	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 12, 4º, 6	6230404YJ2763A0008BK	VIVIENDA	27	600	16200	0,50	8100	1890	119	0	0
ESPADA, 14	6230405YJ2763A0001XA	SUELO									
ESPADA, 16	6230406YJ2763A0001IA	SUELO									
ESPADA, 22	6230407YJ2763A0001JA	SUELO	532	800	425600	0,50	212800	1937	72	28%	59584
ESPADA, 24	6230408YJ2763A0001EA	SUELO									
ESPADA, 26	6230409YJ2763A0001SA	SUELO									
IMPERTINENCIAS, 2	6230412YJ2763A0001SA	ALMACÉN	286	600	171600	0,50	85800	1850	159	0	0
<b>SUMAS</b>					<b>838800</b>		<b>419400</b>				<b>59630</b>

Valencia, 21 de julio de 2009



Fdo.: Mercedes Canals Händler  
Arquitecta nº 7098 del COACV

**URBANIZADORA XEREA S.L**

**ANEXO V:**

TASACION DE VIVIENDA EN LA CALLE ESPADA, 12  
( TINSA)

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: V -06395/09- de fecha 09-07-2009 realizada por JOSE ANTONIO CULLA BAYARRI tras visita del inmueble el día 06-07-2009. Fecha de Caducidad: 08-01-2010

## CERTIFICA:

El local descrito en el informe, situado en Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA tiene los siguientes datos:

**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Situación de Ocupación:** Sin ocupante  
**Entidad Financiera:** CAJA RURAL DEL MEDITERRANEO, RURALCAJA,S.COOP. DE CREDITO  
**Nombre del Solicitante:** URBANIZADORA XEREA, S.L.  
**N.I.F./C.I.F.nº:** B98033756  
**Domicilio del Solicitante:** Calle RAMON Y CAJAL, Nº 24

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es** En la hipotesis de su uso como local el resto de la vida útil del inmueble  
**Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.**

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	114.516,00 Euros	(19.053.859 pta)
Coste de Reposición Neto	86.943,60 Euros	(14.466.198 pta)
Valor por comparación	63.560,70 Euros	(10.575.611 pta)

### VALOR DE TASACIÓN

**63.560,70 Euros (10.575.611 pta)**

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 3160 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL INMUEBLE SEA DERRIBADO AUNQUE PREVIAMENTE LA ADMINISTRACION DEBERIA EXPROPIAR E INDEMNIZAR.

El inmueble se encuentra afectado por la UE 12.1 del PEPRI SEU XEREA. Si se desarrolla dicha UE el inmueble puede ser derribado

**No se ha dispuesto de la siguiente documentación:**

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

**Registro de la propiedad:** Valencia número 10  
**Sección:** de Mar

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
3160	N.A.	A.	Construida sin P.P.Z.C.	34,00	76,59	76,59	A
Referencia Catastral 1: 6230404YJ2763A0001DA							

C.L.- Comprobación de linderos.

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

El inmueble tiene carácter de polivalente de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.A.2. de la norma undécima de las circulares 4/91, 11/93 y 2/96 del Banco de España.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

45.954,00 Euros

	Superficies construidas (m <sup>2</sup> )	Altura libre (m.)
Planta baja	36,45	2,70
Plantas superiores	40,14	2,50

Superficie Total Construida: 76,59 m<sup>2</sup>

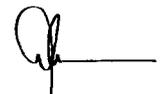
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 09 de Julio de 2009.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: JOSE ANTONIO CULLA BAYARRI  
 ARQUITECTO



Fdo.: Pedro Soria Casado  
 Director Territorial En representación de TINSA,  
 Tasaciones inmobiliarias, S.A.

## LOCAL COMERCIAL CON ACCESO DIRECTO

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

<b>Nombre del Solicitante:</b>	URBANIZADORA XEREA, S.L.
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	B98033756
<b>Domicilio del Solicitante:</b>	Calle RAMON Y CAJAL, Nº 24

**Entidad Financiera:** CAJA RURAL DEL MEDITERRANEO, RURALCAJA,S.COOP. DE CREDITO

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es En la hipotesis de su uso como local el resto de la vida útil del inmueble  
Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

##### Documentos utilizados:

- Escritura Registrada

**Registro de la propiedad:** Valencia número 10

**Sección:** de Mar

<b>NºFinca:</b>	3160
-----------------	------

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

##### Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Construida sin P.P.Z.C.</b>	63,00 m <sup>2</sup>	34,00 m <sup>2</sup>	76,59 m <sup>2</sup>	76,59 m <sup>2</sup>	A

Referencia Catastral 1: 6230404YJ2763A0001DA

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Escritura Registrada  
Ficha Catastral / Documentación Catastro

#### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular  
Servidumbres visibles  
Régimen de Protección del Patrimonio  
Descripción  
Superficies  
Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 %      Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 100 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Casco historico. Zona terciaria

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Medio		
Renovación:	Media		
Carácter:	1ª Residencia	Atractivo Comercial:	Bajo
Aparcamiento:	Muy Escaso	Densidad Peatonal:	Muy Escasa

Criterios de Delimitación:

Zona lindante a la delegacion de gobierno

Grado de Ocupación de Locales:

alto

Zonas de la Ciudad conectadas con el E.C.P:

Casco historico y ensanche

Entorno degradado, pero cercano al centro institucional y comercial de la ciudad

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Medio

### Equipamientos

Comercial:	Escaso	Religioso:	Abundante
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	No Existe
Escolar:	Abundante	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Escaso	Zonas Verdes:	Escaso

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse muy buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

(DATOS NO NECESARIOS)

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1.- DESCRIPCIÓN

Antigüedad aproximada: 119 años  
Tipología: Cerrada más de 4P.  
Uso Principal: Vivienda  
Uso Secundario: Comercial

**CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL**

**Estado del Local:** TERMINADO

Actualmente el local se encuentra en bruto.

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

**Longitud de fachada calle Principal:** 3,32 m.

**Longitud de fachada calle Secundaria:** 0,00 m.

**Fondo del Local:** 6,13 m.

**Relación fachada/fondo:** 0,54

No es posible dividir el local.

**Forma del local:** Algunos problemas de aprovechamiento

El inmueble tiene carácter de polivalente de acuerdo con lo establecido en el apartado 7.c. del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.

**6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES**

NºFinca:	3160
----------	------

**Superficies de la Unidad Registral:**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Construida sin P.P.Z.C.</b>	63,00 m <sup>2</sup>	34,00 m <sup>2</sup>	76,59 m <sup>2</sup>	76,59 m <sup>2</sup>	A

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

	Superficies construidas (m <sup>2</sup> )	Altura libre (m.)
<b>Planta baja</b>	36,45	2,70
<b>Plantas superiores</b>	40,14	2,50

Superficie Total Construida: 76,59 m<sup>2</sup>

**7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA**

**Comprobaciones:**

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

El inmueble no cumple la actual Normativa Urbanística pero se construyó de acuerdo con una normativa anterior.

**EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL INMUEBLE SEA DERRIBADO AUNQUE PREVIAMENTE LA ADMINISTRACION DEBERIA EXPROPIAR E INDEMNIZAR.**

**(Existe posibilidad de que TODO el inmueble sea derribado)**

**Licencia de Apertura:** No Aportada

**¿Es necesaria la licencia de apertura?** Si

Inmueble incluido en la UE 12.1 del PEPRI SEU XEREA

El local cumple las Ordenanzas Municipales.

Las alturas permitidas están reguladas por la ordenanza.

La ordenanza NO permite la existencia de entreplantas.

**Usos Permitidos:**

Comercial, servicios, almacenes, pequeños talleres y otros compatibles con el uso dominante residencial.

**Usos Prohibidos:**

Industrial y actividades M.N.I.P.

Se desconoce si el local cumple la normativa contra incendios

Al estar protegido el edificio la altura admisible es la existente

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

**RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:**

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

**Comprobaciones realizadas:**

- Consulta verbal

**Documentación Adicional**

¿Existen Estatutos de la Comunidad de Propietarios? Si

No se ha aportado documentación alguna relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

**RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

El inmueble está protegido arquitectónicamente

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

### ANÁLISIS DEL PRODUCTO: LOCALES

**Superficie total:** Adecuada  
**Accesibilidad:** Buena  
**Aspectos funcionales:** Sin problemas de utilización para los usos más probables  
**Plazos estimados para la venta de todos los locales entre** 12 y 18 meses  
Expectativas de venta normales y en función del precio.

#### LOCAL en bruto >Calle Musico Jose Iturbi, nº 7, VALENCIA (46003) (12)

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
200.000,00 Euros	1.600,00 Euros/m <sup>2</sup>	25-03-2009

**Factores Ambientales Negativos:** No  
**Forma del Local:** Fácilmente aprovechable      **Densidad Peatonal:** Media  
**Situado en:** Planta Baja en edificio de otro uso      **Relación Fachada/Fondo:** 0,00  
**Sup.Planta Baja:** 65,00 m<sup>2</sup>      **Sup.Sótano:** 0,00 m<sup>2</sup>      **Sup.Resto Plantas:** 60,00 m<sup>2</sup>  
**Estado del Inmueble** Medio      **Antigüedad** 50 años  
**Fuente Consultada:** Vendedor o Propietario      **Visita al testigo:** No

#### LOCAL en bruto >Calle Juan Fabregat, nº 10, VALENCIA (46007)

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
115.000,00 Euros	1.533,33 Euros/m <sup>2</sup>	07-07-2009

**Factores Ambientales Negativos:** No  
**Forma del Local:** Fácilmente aprovechable      **Densidad Peatonal:** Media  
**Situado en:** Planta Baja en edificio de otro uso      **Relación Fachada/Fondo:** 0,00  
**Sup.Planta Baja:** 75,00 m<sup>2</sup>      **Sup.Sótano:** 0,00 m<sup>2</sup>      **Sup.Resto Plantas:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**Estado del Inmueble** Medio      **Antigüedad** 50 años  
**Fuente Consultada:** Vendedor o Propietario      **Visita al testigo:** No

#### LOCAL en bruto >Calle Medico Esteve, nº 7, VALENCIA (46007)

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
163.500,00 Euros	1.167,86 Euros/m <sup>2</sup>	07-07-2009

**Factores Ambientales Negativos:** No  
**Forma del Local:** Fácilmente aprovechable      **Densidad Peatonal:** Media  
**Situado en:** Planta Baja en edificio de otro uso      **Relación Fachada/Fondo:** 0,00  
**Sup.Planta Baja:** 140,00 m<sup>2</sup>      **Sup.Sótano:** 0,00 m<sup>2</sup>      **Sup.Resto Plantas:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**Estado del Inmueble** Medio      **Antigüedad** 40 años  
**Fuente Consultada:** Vendedor o Propietario      **Visita al testigo:** No

**LOCAL en bruto >Calle Domingo Gomez, nº 29, VALENCIA (46025)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
119.000,00 Euros	1.307,69 Euros/m <sup>2</sup>	07-07-2009

**Factores Ambientales Negativos:** No

<b>Forma del Local:</b>	Fácilmente aprovechable	<b>Densidad Peatonal:</b>	Media		
<b>Situado en:</b>	Planta Baja en edificio de otro uso	<b>Relación Fachada/Fondo:</b>	0,00		
<b>Sup.Planta Baja:</b>	91,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Sótano:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Resto Plantas:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble</b>	Medio	<b>Antigüedad</b>	40 años		
<b>Fuente Consultada:</b>	Vendedor o Propietario	<b>Visita al testigo:</b>	No		

**LOCAL en bruto >Calle Clero, VALENCIA (46006)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
120.000,00 Euros	1.500,00 Euros/m <sup>2</sup>	07-07-2009

**Factores Ambientales Negativos:** No

<b>Forma del Local:</b>	Fácilmente aprovechable	<b>Densidad Peatonal:</b>	Media		
<b>Situado en:</b>	Planta Baja en edificio de otro uso	<b>Relación Fachada/Fondo:</b>	0,00		
<b>Sup.Planta Baja:</b>	80,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Sótano:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Resto Plantas:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble</b>	Medio	<b>Antigüedad</b>	50 años		
<b>Fuente Consultada:</b>	Vendedor o Propietario	<b>Visita al testigo:</b>	No		

**LOCAL en bruto >Calle Axagador de las Monjas, nº 3, VALENCIA (46018)**

<b>Precio oferta:</b>	<b>V.Unitario:</b>	<b>Fecha:</b>
119.000,00 Euros	1.322,22 Euros/m <sup>2</sup>	07-07-2009

**Factores Ambientales Negativos:** No

<b>Forma del Local:</b>	Fácilmente aprovechable	<b>Densidad Peatonal:</b>	Media		
<b>Situado en:</b>	Planta Baja en edificio de otro uso	<b>Relación Fachada/Fondo:</b>	0,00		
<b>Sup.Planta Baja:</b>	90,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Sótano:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup.Resto Plantas:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Estado del Inmueble</b>	Medio	<b>Antigüedad</b>	400 años		
<b>Fuente Consultada:</b>	Vendedor o Propietario	<b>Visita al testigo:</b>	No		

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Locales

Nº R	Situación	Fecha	Superficie planta baja (m²)	Superficie resto plantas (m²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes)
01	I Calle Musico Jose Iturbi, nº 7	03-2009	65,00	60,00	200.000,00 PO	1.600,00	
02	I Calle Juan Fabregat, nº 10	07-2009	75,00		115.000,00 PO	1.533,33	
03	I Calle Medico Esteve, nº 7	07-2009	140,00		163.500,00 PO	1.167,86	
04	I Calle Domingo Gomez, nº 29	07-2009	91,00		119.000,00 PO	1.307,69	
05	I Calle Clero	07-2009	80,00		120.000,00 PO	1.500,00	
06	I Calle Axagador de las Monjas, nº 3	07-2009	90,00		119.000,00 PO	1.322,22	

*R = Relación del testigo con respecto a la valoración*

*I = Inmueble similar al valorado P = Inmueble peor que el valorado M = Inmueble mejor que el valorado*

### Observaciones a los testigos:

Dada la singular situación del inmueble se incluye información de mercado de locales en mal estado en lugares de poco tránsito peatonal y pequeña superficie aunque se encuentren en zonas alejadas del que tasamos

El valor de tasación y precios al contado de los bienes inmuebles están relacionados con las condiciones de financiación de cada momento. Las modificaciones sustanciales de estas condiciones, pueden influir en la solvencia de los compradores y en la fijación del precio de las transacciones.

EL mercado esta paralizado. Solo se cruzan operaciones con bajas sustanciales sobre los precios de oferta

Las principales variables características consideradas para determinar el valor de mercado de este tipo de inmueble son, de mayor a menor relevancia, y en base a sus pesos estadísticos: Código Postal, Ubicación, Código de Barrio, Planta Baja o Centro Comercial, Densidad Peatonal, Valor Comercial del Local, Superficie y Relación Fachada/Fondo Para homogeneizar los valores unitarios de mercado, se ha calculado un promedio ponderado corregido de cada una de dichas variables características, aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores entre la que se debe situar el valor de mercado del inmueble objeto de esta valoración.

## 9.- CÁLCULO DE VALORES

### CÁLCULO DE LOS VALORES UNITARIOS DE MERCADO.

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup>	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup>	VM.Total Euros
Planta baja	36,45	1.000,00	500,00	60,00	1.240,00	1.050,00	38.272,50
Plantas superiores	40,14	800,00	500,00	60,00	1.040,00	630,00	25.288,20

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**VALOR DE MERCADO TOTAL 63.560,70 Euros**

OTROS GASTOS NECESARIOS: 20,00 %

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

### Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	68.562,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	38.295,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	7.659,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	114.516,00 Euros
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>	

### OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 45.954,00 Euros

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**63.560,70 Euros (10.575.611 pta)**

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es En la hipotesis de su uso como local el resto de la vida útil del inmueble

#### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 3160 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL INMUEBLE SEA DERRIBADO AUNQUE PREVIAMENTE LA ADMINISTRACION DEBERIA EXPROPIAR E INDEMNIZAR.

El inmueble se encuentra afectado por la UE 12.1 del PEPRI SEU XEREA. Si se desarrolla dicha UE el inmueble puede ser derribado

#### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

Este informe consta de 10 páginas numeradas de la 1 a la 10

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	JOSE ANTONIO CULLA BAYARRI	
	Titulación:	ARQUITECTO	
	Fecha Visita al inmueble:	06-07-2009	
	Fecha Emisión del informe:	09-07-2009	Fecha de caducidad del informe

## 12.- OBSERVACIONES

Se valora una planta baja en mal estado de conservación dentro del ámbito de la UE 12.1 del PEPRI SEU XEREA de Valencia. Se valora el inmueble en su estado actual, en el supuesto de que a lo largo de su vida útil se destina a su uso actual. Puesto que en el desarrollo de la UE el inmueble puede ser derribado, a efectos de garantía hipotecaria se debería valorar como una finca aportada en la futura reparcelación de la UE, teniendo en cuenta los derechos que su porcentaje de participación en la superficie actual generaría en el futuro reparto de beneficios y cargas y debería ser objeto de una valoración por el método del valor residual dinámico. No obstante, a título meramente informativo el valor por ese método no debería ir más allá de los 12.000€

**RESUMEN DE TASACIÓN**

Nombre del Solicitante:	URBANIZADORA XEREA, S.L.
N.I.F./C.I.F.nº:	B98033756
Domicilio del Solicitante:	Calle RAMON Y CAJAL, Nº 24
Tipo de Inmueble:	LOCAL COMERCIAL CON ACCESO DIRECTO
Situación inmueble:	Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)
Tasador:	JOSE ANTONIO CULLA BAYARRI (ARQUITECTO)
Entidad Financiera:	CAJA RURAL DEL MEDITERRANEO, RURALCAJA,S.COOP. DE CREDITO



FOTOGRAFÍA

**MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO**

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

**VALOR DE TASACIÓN****63.560,70 Euros (10.575.611 pta)**

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

Visita interior del inmueble: Si

**ADVERTENCIAS:**

Para la finca : 3160 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL INMUEBLE SEA DERRIBADO AUNQUE PREVIAMENTE LA ADMINISTRACION DEBERIA EXPROPIAR E INDEMNIZAR.

El inmueble se encuentra afectado por la UE 12.1 del PEPRI SEU XEREA. Si se desarrolla dicha UE el inmueble puede ser derribado

**No se ha dispuesto de la siguiente documentación:**

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

**DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO****Documentos utilizados:**

- Escritura Registrada

**Registro de la propiedad:** Valencia número 10

**Sección:** de Mar

**NºFinca:** 3160

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

**Superficies de la Unidad Registral:**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Construida sin P.P.Z.C.</b>	63,00 m <sup>2</sup>	34,00 m <sup>2</sup>	76,59 m <sup>2</sup>	76,59 m <sup>2</sup>	A

Referencia Catastral 1: 6230404YJ2763A0001DA

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Comprobaciones:**  
 - Consulta a la documentación del Planeamiento  
 - Comprobación de alineaciones viarias

**Resultado Comprobaciones Urbanísticas:** No cumple Normativa (Ver Situación Urbanística en el informe)

**Forma del local:** Algunos problemas de aprovechamiento

**Posibilidad de división física:** No es posible dividir el local

**Estado del Inmueble:** TERMINADO

**Antigüedad:** 119 años

**CÁLCULO DE LOS VALORES UNITARIOS DE MERCADO.**

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup>	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup>	VM.Total Euros
<b>Planta baja</b>	36,45	1.000,00	500,00	60,00	1.240,00	1.050,00	38.272,50
<b>Plantas superiores</b>	40,14	800,00	500,00	60,00	1.040,00	630,00	25.288,20

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.  
 CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**VALOR DE MERCADO TOTAL 63.560,70 Euros**

**OTROS GASTOS NECESARIOS:** 20,00 %

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

**VALOR DEL SOLAR** 68.562,00 Euros

**OTROS VALORES:**

**Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:** 45.954,00 Euros

**ANÁLISIS DEL PRODUCTO: LOCALES**

**Superficie total:** Adecuada **Accesibilidad:** Buena

**Aspectos funcionales:** Sin problemas de utilización para los usos más probables

**Plazos estimados para la venta de todos los locales entre** 12 y 18 meses

Expectativas de venta normales y en función del precio.

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

**RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO**

**Locales**

Nº R	Situación	Fecha	Superficie planta baja (m <sup>2</sup> )	Superficie resto plantas (m <sup>2</sup> )	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m <sup>2</sup> )	Valor Rentas Unitario (Euros/m <sup>2</sup> / mes)
01   7	Calle Musico Jose Iturbí, nº 7	03-2009	65,00	60,00	200.000,00 PO	1.600,00	

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Locales

Nº R	Situación	Fecha	Superficie planta baja (m <sup>2</sup> )	Superficie resto plantas (m <sup>2</sup> )	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m <sup>2</sup> )	Valor Rentas Unitario (Euros/m <sup>2</sup> / mes)
02	I Calle Juan Fabregat, nº 10	07-2009	75,00		115.000,00 PO	1.533,33	
03	I Calle Medico Esteve, nº 7	07-2009	140,00		163.500,00 PO	1.167,86	
04	I Calle Domingo Gomez, nº 29	07-2009	91,00		119.000,00 PO	1.307,69	
05	I Calle Clero	07-2009	80,00		120.000,00 PO	1.500,00	
06	I Calle Axagador de las Monjas, nº 3	07-2009	90,00		119.000,00 PO	1.322,22	

*R = Relación del testigo con respecto a la valoración*

*I = Inmueble similar al valorado P = Inmueble peor que el valorado M = Inmueble mejor que el valorado*

URBANIZADORA XEREA, S.L.  
 C. I. F: B-98.033.756  
 Calle RAMON Y CAJAL, Nº 24 46300 UTIEL

**FECHA:** 09-07-2009

**FACTURA Nº:** V -06395/09-

Rogamos indiquen este número al proceder al pago.

EXPEDIENTE	C.C.C.	REFERENCIA
V -06395/09-	3082-1132-10-4818170724	1132 MUSEROS -PL. PRINC

**Referencia, VALORACIÓN efectuada a través de:**

 CAJA RURAL DEL MEDITERRANEO, RURALCAJA,S.COOP. DE CREDITO  
 C. I. F: F-46.028.064  
 PASEO DE LA ALAMEDA, Nº 34  
 46010 - VALENCIA

CONCEPTOS	IMPORTES	
	Equivalencia en Pta	Euro
Honorarios de valoración del inmueble	38.269	230,00
SUMA	38.269	230,00
I.V.A. 16,0%	6.123	36,80
<b>TOTAL</b>	<b>44.392</b>	<b>266,80</b>

**FORMA DE PAGO**

EL COBRO SE EFECTUARA POR ADEUDOS POR DOMICILIACIONES

**DATOS DEL INMUEBLE:**

 Provincia: VALENCIA  
 Población: VALENCIA  
 Dirección: CALLE ESPADA, Nº 12, Plta. baja, Pta. der

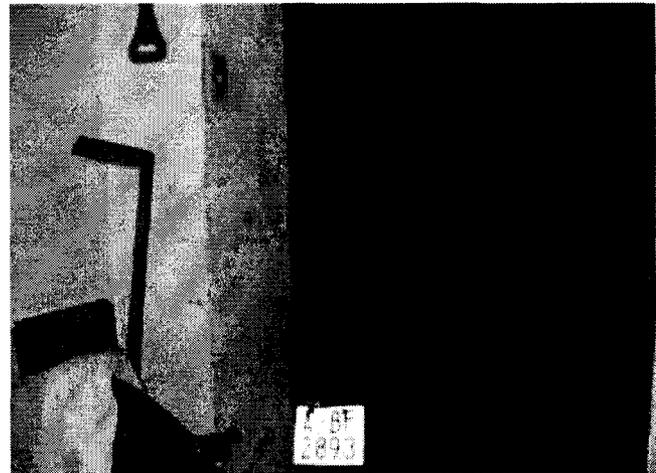
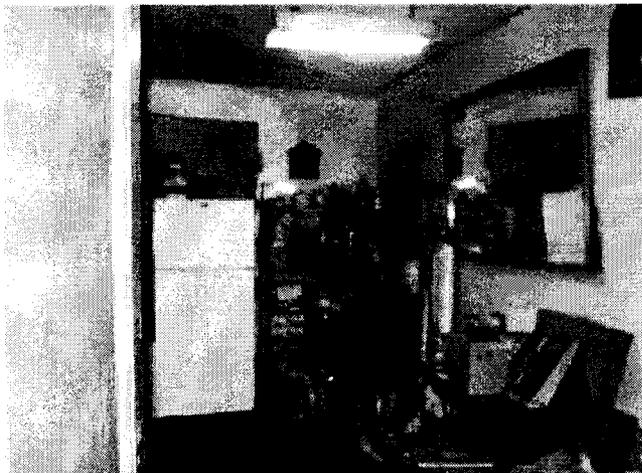
De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, Ud. queda informado y presta su consentimiento para que los datos suministrados sean conservados y tratados en un fichero del que TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. es responsable. Dichos datos se facilitan para analizar la viabilidad del encargo de valoración efectuado y la remisión de información sobre nuestros productos y servicios. Los datos personales suministrados podrán ser cedidos con la misma finalidad a las empresas del Grupo TINSA. Puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos facilitados en los términos establecidos en la legislación vigente, mediante el envío de una petición remitida por correo certificado y con acuse de recibo, a la siguiente dirección: TINSA Dpto. de Calidad, C/ José Echegaray, 9, 28230 Las Rozas Madrid.

Si no desea recibir información promocional sobre nuestros productos y servicios debe dirigirse a TINSA por alguno de los siguientes medios:

- via correo electrónico a: tinsainfo@tinsa.es
- por correo ordinario a: TINSA Departamento de Marketing, C/ José Echegaray, 9 - 28230 Las Rozas - Madrid

## FOTOGRAFIAS

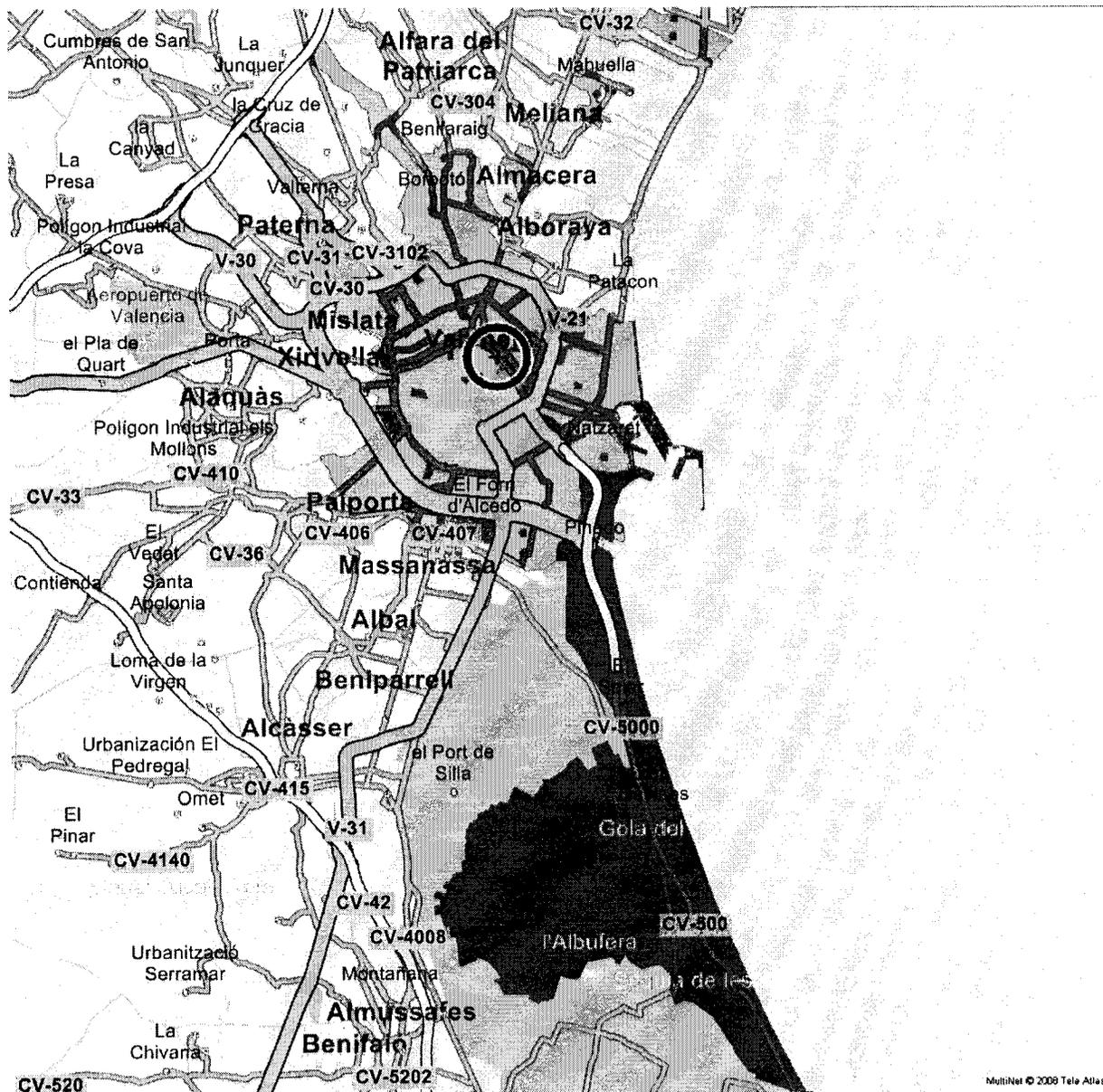
SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)





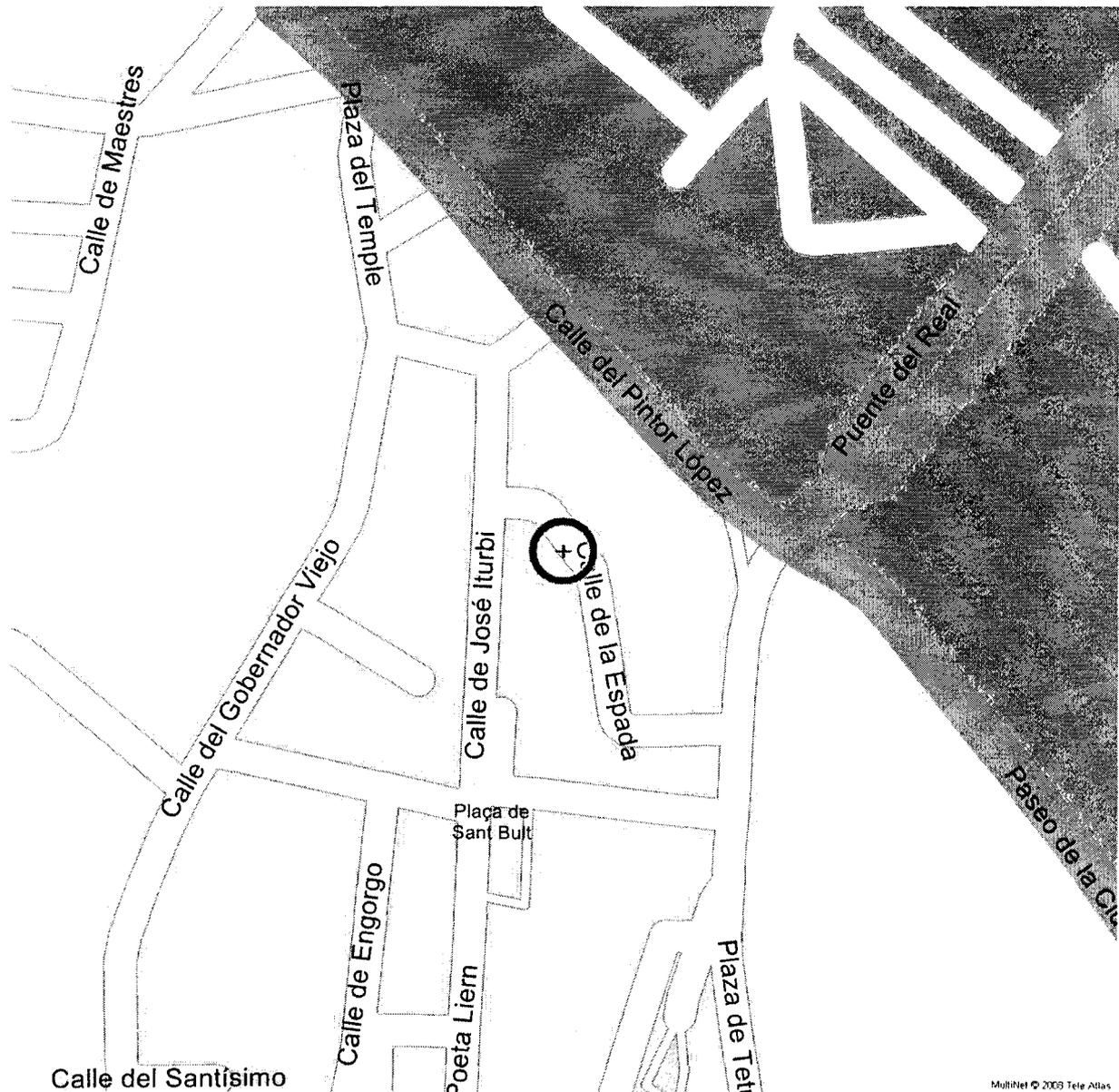
## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)



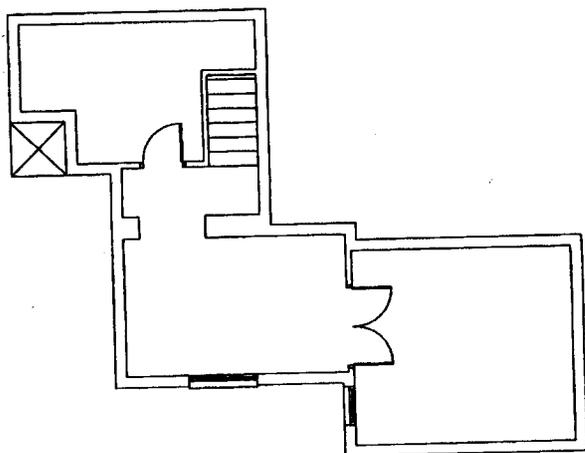
## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)

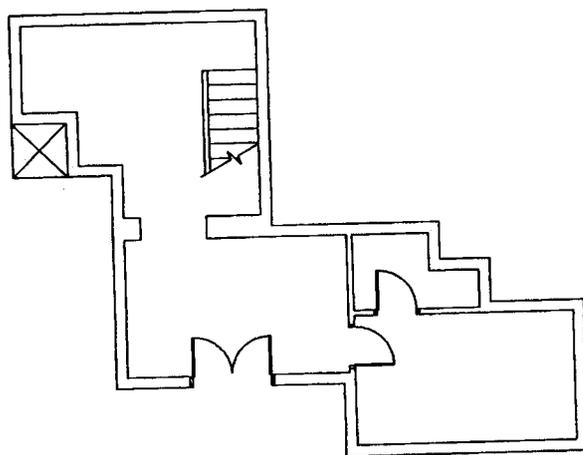


## CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)



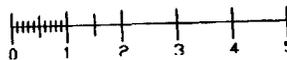
PLANTA 1ª



PLANTA BAJA

C/ ESPADA

ESCALA GRAFICA





**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
 José Echeagaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)  
 Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10  
 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V-06395/09-  
 Ref.Ent.Fin.: CRV (1132 MUSEROS -PL. PR)  
 Ref.Tasador: JCU  
 D:6/9

# DOCUMENTACION

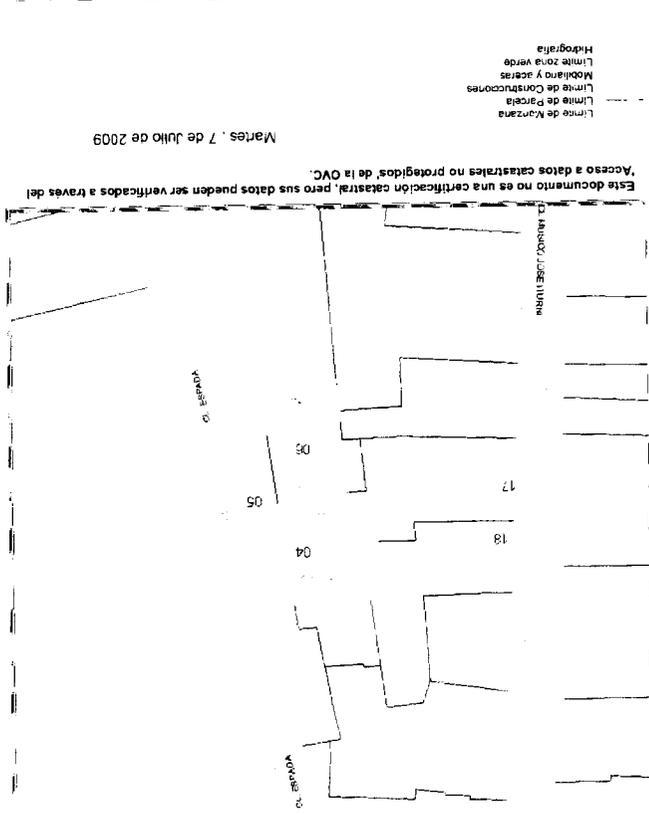
SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
 SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la OGC.

Martes, 7 de Julio de 2009

Limite de Manzana  
 Limite de Parcela  
 Limite de Construcciones  
 Kómbina y Jertes  
 Limite zona verde  
 Hidrografia

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
 6230404YJ2763A0001DA

SECRETARIA  
 DE ESTADO  
 Y PRESUNTOS  
 DE HACIENDA  
 DIRECCION  
 GENERAL  
 DEL CATASTRO



MINISTERIO  
 DE ECONOMIA  
 Y HACIENDA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACION  
 CL ESPADA 12 Es:1 Pl:80 Pr:DR

VALENCIA 46003 VALENCIA

USO LOCAL PRINCIPAL

Almacén- Estacionamiento

AÑO CONSTRUCCION  
 1890

COEFICIENTE DE PARTICION  
 14,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
 67

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SECCION

CL ESPADA 12

VALENCIA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
 279

53

TIPO DE FINCA  
 [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

USO	ESCRIBA	PERMISO	QUERER	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
ALMACEN	00	DR		25
ALMACEN	01	DR		38
ELEMENTOS COMUNES				4

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
 SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)

el que le fue asignado, y que designa a la propia entidad acreedora, para que, a través de sus representantes, en su día y caso, la represente en el otorgamiento de la escritura de venta de la finca.-

DESCRIPCION DEL EDIFICIO.- FORMA PARTE de un EDIFICIO sito en VALENCIA, calle ESPADA, número DOCE, que se compone de dos casas bajas y escalerilla en el centro que dá acceso a tres pisos altos con habitaciones encaradas y terrado. Ocupa una superficie de sesenta y siete metros cuadrados. Lindante, por la derecha, con casa de Juan Izquierdo; por la izquierda, con la de Doña Rosa Pascual; y por espaldas, con la de Doña Manuela Carles.-----

IV).- FINCA APORTADA POR DON MIGUEL CORBATON ZORRAQUINO, de carácter GANANCIAL DE SU MATRIMONIO.-

PLANTA BAJA DE LA DERECHA MIRANDO, se compone de varios departamentos; ocupa una superficie de treinta y cuatro metros sesenta decímetros cuadrados. Linda: por frente, calle de la Espada; por la derecha, con casa de Juan Izquierdo; por la izquierda, con la planta baja de la izquierda del mismo edificio; y por espaldas, con casa de Manuel Carles.-----

Registro de Valencia	
NUMERO TRES	
Tomo	2002
Libro	223
De	FIAD
Folio	62
Placa	3166
Inscrip.	5

2002  
 223  
 FIAD  
 62  
 3166  
 5

**DOCUMENTACION**

SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

8R5543396



**CUOTA DE PARTICIPACION.-** Tiene asignada una cuota de participación en los elementos comunes de CATORCE ENTEROS POR CIENTO.

**VALOR.-** Se estima en CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS EUROS, y se le asignan CIENTO CINCUENTA Y UNA MIL SEISCIENTAS VEINTISEIS participaciones números 447.260 al 598.885, ambos inclusivos.

**TITULO.-** El aportante, constante matrimonio en régimen de gananciales con Doña María Vanaclocha Ibáñez, adquirió la finca descrita por compra a Doña Carmen Sánchez Vicente y Don José Zamora Sánchez, formalizada en escritura autorizada el día 7 de Abril de 1.983, por Don Antonio Soto Bisquert, Notario que fue de Valencia, número 686 de protocolo.

**INSCRIPCION.-** En el Registro de la Propiedad NUMERO TRES de los de VALENCIA, al tomo 1.083, Libro 54 de Mar, folio 41, finca número 3.160, inscripción 3ª.

**DOCUMENTACION**

SOLICITANTE: URBANIZADORA XEREA, S.L.  
SITUACION: Calle ESPADA, nº 12, Planta baja, Puerta der, en el municipio de VALENCIA, provincia de VALENCIA (46003)

JUN-JUN-2009 (RRK) 10:13

P. 001/001

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NÚMERO TRES**  
CALLE PERIODISTA JOSE OMBUENA, 4 Planta: 1ª Puerta: 1ª  
46010 VALENCIA  
Teléfono:96 3898175 Fax:96 3898349

Notario de UTIEL  
D./Dª. Vicenta Ramón Royo  
Su solicitud nº 721/09

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**  
Artículo 175-1 R.N.  
**DATOS DE LA FINCA**

FINCA Nº: 3160 del municipio de MAR  
Identificador Único Finca (IDUFIR): 46025000241422  
DESCRIPCIÓN: URBANA; Local 1.- Planta baja de la derecha mirando, del edificio en Valencia, calle de la Espada, número DOCE. Se compone de varios departamentos; ocupa una superficie de treinta y cuatro metros sesenta decímetros cuadrados; lindante: por frente con la calle de la Espada; por la derecha con casa de Juan Izquierdo; por la izquierda, con la planta baja de la izquierda del mismo edificio; y por espaldas, con casa de Manuela Carles. Porcentaje: catorce por ciento.

**TITULARES**

**URBANIZADORA XEREA SL C.I.F.: B98033756**, en cuanto a 100% **EN PLENO DOMINIO**  
- Adquirida por aportación, en escritura pública autorizada en Valencia el 18 de julio de 2008 por el Notario Don Manuel Lara Tamayo Villaceros.  
- Inscripción 4ª, al tomo 2022, libro 223, folio 62.

**CARGAS DE LA FINCA**

**AFECCIÓN** por el IMPUESTO de Transmisiones Patrimoniales y AJD. Plazo: 5 años desde el 12/11/2008.  
Inscripción 4ª

**DOCUMENTOS PRESENTADOS AL LIBRO DIARIO PENDIENTES DE DESPACHO**  
NO EXISTEN

Valencia, a 30 de junio de 2009, antes de la apertura del diario.

**NOTA:** Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1996, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

