

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA
PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA ISLAS CANARIAS 45-47

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA SL

EXPEDIENTE GESTION URBANISTICA: E-03105-2021-000004-00

EQUIPO REDACTOR

Joan Boronat Lorente

Arquitecto Col. 02459 COACV

Ana Cantos Sala

Abogada Col. 9456 ICAV

CORREGIDO MAYO 2024

INDICE GENERAL DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION	4
3. MEMORIA.....	5
4. RELACION DE PERSONAS PROPIETARIAS E INTERESADAS.	18
5. DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS.....	20
6. CUADRO RESUMEN APORTACIONES Y PARÁMETROS RELEVANTES	24
7. PROPUESTA DE ADJUDICACION.	25
8. TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES. .	26
9. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	32
10. CUOTAS DE URBANIZACIÓN.	33
11. PLANOS.....	33
12. ANEXO - CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 14 DE VALENCIA.....	34

1. INTRODUCCIÓN.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa se formula por la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL como desarrollo del Programa de Actuación Aislada en C/ Islas Canarias, 45 y 47, cuya Proposición Jurídico-Económica fue aprobada en los términos que se detallan a continuación.

Según el informe de 8 de enero de 2024 de la Sección de Gestión del Suelo Municipal, se realizaron las notificaciones de emplazamiento a las personas interesadas...”*para que en el plazo legalmente previsto manifiesten su voluntad expresa de adhesión al programa y elección de modalidad de retribución o, en su caso, de abstenerse de participar en la actuación*”....

Así mismo, se agotaron sin éxito...”*las vías para identificar al resto de posibles personas cotitulares de la citada finca registral, como constata toda la actividad de indagación comunicada en un primer momento y posteriormente complementada a requerimiento de la Fiscalía Provincial de Valencia (diligencias preprocesales administrativas núm. 5-2023) y de conformidad con lo dispuesto en la Circular 6/2019, de 18 de marzo, de la Fiscalía General del Estado, mediante oficio al que se acompaña el documento de emplazamiento, se comunica el 30 de octubre de 2023 a la Fiscalía Provincial de Valencia que en su momento se procederá a consignar la indemnización correspondiente*”...

Por ello, transcurridos los plazos previstos...” *para que las personas emplazadas efectúen las manifestaciones a que se refiere el artículo 148 del TRLOTUP, esto es; adhesión expresa o no adhesión, recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la percibida o pedir prórroga, no consta en este Servicio de Gestión Urbanística voluntad expresa de adhesión por parte de ninguna de ellas. Respecto de las personas propietarias no adheridas, el punto segundo del artículo 146 del TRLOTUP dispone que “...la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.*”...

En base a ello requieren a la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL para que...”aporte al expediente el proyecto de reparcelación forzosa ajustado al resultado de los emplazamientos efectuados, así como la certificación registral de dominio y cargas de las fincas afectadas con la nota marginal que da cuenta del inicio del procedimiento reparcelatorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98.2 b) del TRLOTUP y en el artículo 5 y demás concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística”...

Visto lo anterior, la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL aporta el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa del Programa de Actuación Asilada para el desarrollo urbanístico de las parcelas situadas en Calle Islas Canarias nº 45 y 47 de Valencia, en cumplimiento del requerimiento formulado el 9 de enero de 2024 por el Servicio de Gestión Urbanística.

2. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION

El **artículo 97 TRLOTUP** determina el contenido documental del proyecto de reparcelación forzosa, que puede resumirse en

- Memoria.
- Relación de personas propietarias e interesadas.
- Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos.
- ANEXO: Certificación del Registro de la Propiedad N°14 de Valencia

En cualquier caso, la documentación del proyecto...”gráfica y escrita, **deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión” ...**

3. MEMORIA.

Según el **artículo 97 TRLOTUP**, la Memoria incluye las siguientes determinaciones:

1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurran.

La presente Reparcelación forma parte del Programa de Actuación Aislada redactado a petición de la Mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL, que fue admitido a trámite por Resolución de Alcaldía nº GL-1351 de fecha 16 de marzo de 2021, modificada por otra nº GL-2751 de 19 de mayo del mismo año, para la tramitación en régimen de gestión por personas propietarias del Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada correspondiente al área de reparto de la parcela sita en la calle Islas Canarias, nos 45 y 47 (en adelante PAA).

Tras el informe favorable del Proyecto de Urbanización por el Servicio de Obras de Infraestructura en fecha 17 de agosto de 2022 y del avance de equidistribución de beneficios y cargas integrante de la Proposición Jurídico-económica por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo en fecha 1 de marzo de 2023, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 146 y siguientes del TRLOTUP, por el Ayuntamiento de València se procedió a remitir los emplazamientos a las personas interesadas con la información y exigencias recogidas en los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.

Transcurrido el plazo de dos meses previsto para que las personas emplazadas efectúen las manifestaciones a que se refiere el artículo 148 del TRLOTUP, esto es; adhesión expresa o no adhesión, recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la percibida o pedir prórroga, sin que conste la voluntad expresa de adhesión por parte de ninguna de ellas, formulándose por la presente reparceación conforme a lo previsto en el punto segundo del artículo 146 del TRLOTUP:

“...la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.”

En desarrollo del PAA C/ Islas Canarias, 45 y 47, este proyecto se formula en cumplimiento del requerimiento del Servicio de Gestión Urbanística de 9 de enero de 2024, ajustado al resultado de los emplazamientos efectuados, así como la certificación registral de dominio y cargas de las fincas afectadas con la nota marginal que da cuenta del inicio del procedimiento reparcelatorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98.2 b) del TRLOTUP y en el artículo 5 y demás concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

2.º Descripción de la unidad reparcelable.

El área reparcelable coincide con el ámbito del PAA, que incluye las parcelas sitas en la Calle Islas Canarias números 45 y 47 de Valencia.

Estas parcelas están identificadas en los archivos del catastro de urbana con las referencias catastrales 7520317YJ2772B0001UU y 7520316YJ2772B0001ZU.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 TRLOTUP, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable.

El ámbito de la actuación incluye una superficie de 133,37 m² y queda delimitada:

- Al Norte, con la parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU, recayente a la Avda. del Puerto n° 70.

- Al Sur, con C/ Islas Canarias, números 45 y 47.
- Al Este, con la parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU, recayente a la C/ Islas Canarias, número 49.
- Y al Oeste, con la parcela catastral 7520318YJ2772B0001HU, recayente a la C/ Islas Canarias, número 43.

La ordenación es la prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988 (BOE y BOP 14/01/89 y DOGV de 03/05/93), que califica las parcelas objeto del presente Programa de Actuación Aislada (en adelante, PAA) como ZONA DE ENSANCHE (ENS-1) y les asigna el USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Rpf); siéndole de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos, según los artículos 6.17 y 5.7 de las NNUU:

Uso: Residencial Plurifamiliar (Rpf).

Parcela mínima: 100,00 m²s.

Fachada mínima: 8,00 m.

Rectángulo inscribible: 8,00 x 10,00 m.

Reserva aparcamiento: 1 plaza por vivienda, más las correspondientes a otros usos.

3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas.

La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable ha sido objeto de identificación registral, de conformidad con el **Art. 95.1 TRLOTUP**, acompañándose como ANEXO, conforme a lo previsto en el **Art. 98.2 b) TRLOTUP** Certificación del Registro de la Propiedad nº 14 de Valencia, de dominio y cargas de las fincas iniciales afectadas por la actuación, acreditativa de la titularidad y situación de las fincas iniciales, con indicación de haberse practicado la anotación marginal prevista en el Art. 5 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Teniendo en cuenta lo que resulta del referido certificado del Registro de la Propiedad, se determinan los titulares de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación, sin perjuicio de los derechos que pudieran ostentar terceros en virtud de títulos que no han accedido al Registro de la Propiedad, los cuales, en su caso, se trasladarían sobre las fincas resultantes.

Se ha tenido en cuenta igualmente como interesados en el trámite de exposición pública del Programa y de la Proposición Jurídico-Económica, a quienes figuran en los archivos del catastro como titulares de parcelas catastrales afectadas por la actuación.

En relación a la parcela inicial N° 2, identificada como Finca Registral 15.647, constan en el Registro de la Propiedad como titulares de en distinta proporción de participaciones indivisas D^a Josefa, D^a Catalina, D^a María y D^a Antonia Ortiz Cano, y D^a Teresa y D^a Isabel García Ortiz, todos ellos con domicilio desconocido, de conformidad con lo previsto en el Art. 94.3 TRLOTUP y el Art. 5 LEF y lo dispuesto en la Circular 6/2019, de 18 de marzo, de la Fiscalía General del Estado, en relación a los mismos se han seguido actuaciones con el Ministerio Fiscal (Fiscalía Provincial de Valencia - Diligencias preprocesales administrativas núm. 5-2023), debiendo tenerse en cuenta en el mismo sentido a efectos de tramitación del presente proyecto de reparcelación.

En cuanto a las participaciones indivisas que inicialmente constaba a nombre de D. Rafael y D. Fernando Montesinos Ortiz, se ha regularizado en el registro de la Propiedad los títulos de adquisición a favor de sus descendientes D. Fernando, D^a Teresa y D^a Isabel Montesinos Escrig, teniéndose en cuenta como titulares de los derechos que a los mismos corresponden.

En tal sentido, se reconocía en el Informe del Servicio de Gestión Urbanística de 08/01/24:

*...”De conformidad con lo dispuesto en los artículos 146 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), se **practican las notificaciones de emplazamiento**, con la documentación adjunta, **a las personas propietarias cotitulares de la finca registral 15.647** identificadas según el informe emitido por esta Sección en fecha 16 de mayo de 2023, para que en el plazo legalmente previsto*

manifiesten su voluntad expresa de adhesión al programa y elección de modalidad de retribución o, en su caso, de abstenerse de participar en la actuación, con el siguiente resultado:

- Notificación núm. 00128-2023-120466, remitida a Lando Hoy, SL el 1 de junio de 2023 y accedida por la citada mercantil en fecha 20 de junio mediante comparecencia en sede electrónica.

- Notificación núm.00128-2023-120465 remitida a Fernando Montesinos Escrich (hijo de Rafael Montesinos Ortiz) mediante correo certificado el 26 de mayo de 2023 y recibida el 13 de junio de 2023 por Patricia Bloom Pogost, según consta en el acuse de recepción obrante en el expediente.

- Notificación núm. 00128-2023-140679, remitida a Carmelo José Estelles Giménez en representación de la mercantil Obras y Construcciones V.C., SL el 19 de junio de 2023 y accedida el mismo día por la citada mercantil mediante comparecencia en sede electrónica.

*Asimismo, **habiéndose agotado sin éxito las vías para identificar al resto de posibles personas cotitulares** de la citada finca registral, como constata toda la actividad de indagación comunicada en un primer momento y posteriormente complementada a **requerimiento de la Fiscalía Provincial de Valencia** (diligencias preprocesales administrativas núm. 5-2023) y de conformidad con lo dispuesto en la Circular 6/2019, de 18 de marzo, de la Fiscalía General del Estado, mediante oficio al que se acompaña el documento de emplazamiento, se comunica el 30 de octubre de 2023 a la Fiscalía Provincial de Valencia que en su momento se procederá a consignar la indemnización correspondiente.*

***Transcurrido el plazo de dos meses** previsto para que las personas emplazadas efectúen las manifestaciones a que se refiere el artículo 148 del TRLOTUP, esto es; adhesión expresa o no adhesión, recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la percibida o pedir prórroga, **no consta en este Servicio de Gestión Urbanística voluntad expresa de adhesión por parte de ninguna de ellas.** Respecto de las personas*

propietarias no adheridas, el punto segundo del artículo 146 del TRLOTUP dispone que “...la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.”

*En base a lo anteriormente expuesto y previamente a formular y someter a información pública el programa y la reparcelación, **procede dar traslado del presente informe a la mercantil Mifidafa, S.L. promotora de la actuación y requerirle que aporte el proyecto de reparcelación forzosa ajustado al resultado de los emplazamientos efectuados, así como la certificación registral de dominio y cargas de las fincas afectadas con la nota marginal que da cuenta del inicio del procedimiento reparcelatorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.2 b) del TRLOTUP y en el artículo 5 y demás concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística“...***

4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 89.2 de este texto refundido.

Los derechos de los propietarios afectados se cuantifican de conformidad con los principios legales previstos en el **Artículo 89 TRLOTUP**:

Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.

Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de de este texto refundido mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo, siendo de aplicación lo previsto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo**, concretamente en los **artículos 19 y 22** para la valoración en suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física.

Tratándose de suelo urbano urbanizado, con algunas obras pendientes de ejecutar, según el artículo 19.5 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo establece los criterios de valoración

”Valoración en situación de suelo urbanizado: 5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento...”

De conformidad con el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo 21, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinaran por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Para obtener el valor residual se seguirá el procedimiento estático, calculado según la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Para obtener el valor en venta del mercado inmobiliario (Vv) partimos de los datos oficiales del Observatorio de la Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que establece un VALOR TASADO DE LA VIVIENDA LIBRE para el municipio de Valencia (dentro de la estadística de municipios de más de 25.000 habitantes) para el segundo trimestre del año 2.022, de: **2.181,60 €/m²**.

Provincia		Valor tasado de vivienda	
		Hasta cinco años de antigüedad	Con más de cinco años de antigüedad
Valencia		2,181.6	1,694.3

Por otra parte, se debe poner de manifiesto la dificultad real para encontrar testigos en éste ámbito de la ciudad. No obstante, los seis testigos se corresponden con precios de vivienda nueva del ámbito más homogéneo de los barrios de Camins al Grau/Poblats Marítims de Valencia.

Los seis testigos se corresponden con viviendas de más de 70,00 m² construidos para poder homologarlos y relacionarlos con el coste unitario de construcción considerado para el segundo trimestre de 2022.

En el cuadro adjunto se incluyen los seis testigos, que podrán ser homologados al no existir ninguno desproporcionado.

Se identifica la fuente considerada (webs de ofertas inmobiliarias), así como el anuncio, para su verificación, si procediera, con los datos de la superficie construida, precio de venta y número de habitaciones.

Para poder homologar estos valores se ha calculado la superficie media de los seis testigos, a la que se asigna el coeficiente de homogeneización 1,0000. Según se señala en el cuadro adjunto se incrementa o disminuye este coeficiente con 0,0100 por cada diez metros cuadrados de incremento o disminución de cada testigo respectivamente.

TESTIGOS/PRECIOS DE VENTA VIVIENDAS NUEVAS PROMOCIONES									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	WEB IDEALISTA		SITUACION		SUP. CONSTR.	PRECIO VENTA	PRECIO UNITARIO	COEF HOMOG	PRECIO UNITARIO HOMOG	
					m ² t	€	€/m ² t	(*)		
1	A	Referencia del anuncio 05240217	NEREA RESIDENCIAL	C/. Maestro Valls, 23	3 hab	148.00	289,300.00 €	1,954.73 €	1.0233	2,000.34 €
2	A	Referencia del anuncio 08357089	EDIFICIO MARINA /DESIGNABLE	c/ Vidal Blanes, 18	3 hab	127.00	275,000.00 €	2,165.35 €	1.0023	2,170.41 €
3	A	Referencia del anuncio 00802182	RESIDENCIAL MARINA /VITAE	C/. Xavier Casp, 2	3 hab	96.00	312,000.00 €	3,250.00 €	0.9713	3,156.83 €
4	B	Referencia del anuncio 164262929	ALERA VALENCIA	C/. Industria, 33	3 hab	116.00	206,000.00 €	1,775.86 €	0.9913	1,760.47 €
5	A	MITULA PISOS	VIVALTA Promociones	c/ Felipe Salvador	3 hab	102.00	196,000.00 €	1,921.57 €	0.9773	1,878.01 €
6	A	ÁTICO3	PROMOCION DE FICSA	c/ Josep Ballester 52	2 hab	159.00	365,000.00 €	2,295.60 €	1.0343	2,374.41 €

(A): WEB IDEALISTA
(B): WEB FOTOCASA

SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA DE LOS TESTIGOS

124.67

2,227.19 €

1.0000

2,223.41 €

(*) : Se asigna coeficiente homogeneización 1,0000 a la superficie construida media. De manera proporcional se incrementa o disminuye en 0.01 cada 10,00 m2 construidos de incremento o disminucion superficie construida del testigo
--

Al aplicar el coeficiente de homogeneización a cada precio unitario se obtiene un precio de venta medio homologado de los seis testigos encontrados: **2.223,41 € /m²t**.

Partiendo de ambas estadísticas, es razonable apoyarse en una media entre el valor tasado por el Ministerio para la venta de vivienda libre en Valencia para el segundo semestre de 2022; y el obtenido como media homogeneizada de los testigos del mercado inmobiliario en situación similar a la parcela considerada, obteniendo el siguiente valor en venta:

$$V_v = (2.181,60 + 2.223,41) / 2 = \mathbf{2.202,51 \text{ € /m}^2\text{t}}$$

Por otra parte, para calcular el valor de la construcción (V_c), partimos del coste de ejecución material. Para ello se acude al vigente Modulo Básico de la Edificación (MBE = 734,00 €/m²t) para segundo trimestre de 2022 (junio) que según el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), expresa el coste unitario por metro cuadrado construido de una construcción de uso residencial.

A partir de este MBE el IVE establece el coste unitario de ejecución material (CUE) para una edificación residencial plurifamiliar, con número de plantas y tipología constructiva similar a la zonificación de la parcela en cuestión: entre medianeras, con menos de veinte viviendas, entre 3 y 8 plantas, con superficie construida superior a 70,00 m²t, fuera del centro histórico, y con unas calidades medias.

RESIDENCIAL
 Fecha de cálculo: Junio 2022
 MBE 06/2022 = 734 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 767,03 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN <input checked="" type="radio"/> Entre medianeras <input type="radio"/> Abierta <input type="radio"/> En hilera <input type="radio"/> Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS <input type="radio"/> n° de plantas < 3 <input checked="" type="radio"/> 3 < n° de plantas < 8 <input type="radio"/> n° de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO <input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Si
Cv Nº DE VIVIENDAS <input type="radio"/> n° de viviendas > 80 <input type="radio"/> 20 < n° de viviendas < 80 <input checked="" type="radio"/> n° de viviendas < 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS <input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m ² <input type="radio"/> 45m ² < 5 viviendas < 70m ² <input type="radio"/> 5 viviendas < 45m ²	Cc CALIDADES <input type="radio"/> Básico <input checked="" type="radio"/> Medio <input type="radio"/> Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Según este cuadro, se obtiene un CUE = 767,03 €/m²t. A este coste de ejecución material debe añadirse los Gastos Generales (GG=13%), el Beneficio Industrial del Constructor/Contratista (6%), los Honorarios Técnicos (7%), los Tributos, Gastos Notaria o Registro (8%), y otros Gastos (4%), obteniendo el coste unitario de construcción:

$$V_c = 767,03 \times 1,13 \times 1,06 \times 1,07 \times 1,08 \times 1,04 = 1.104,17 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Teniendo en cuenta que se trata de un único uso, el valor de repercusión del suelo sería.

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

$$V_v = 2.202,51 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,40$$

$$V_c = 1.104,17 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$VRS = (2.202,51/1,40) - 1.104,17 = 1.573,21 - 1.104,17 = 469,04 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Para una edificabilidad de uso residencial plurifamiliar de planta baja, cinco plantas piso y ático, resultaría una edificabilidad (superficie construida total) de:

$$E_i = 133,37 \cdot 6 + 110,00 = 910,22 \text{ m}^2$$

$$V_S = 910,22 \text{ m}^2 \times 469,04 \text{ € /m}^2 = 426.929,59 \text{ €}.$$

En este caso, al no estar las parcelas totalmente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista; se deberá descontar del valor del suelo finalista los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_{So} = V_S - G$$

Siendo:

V_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes del propietario.

Teniendo en cuenta la estimación de costes de urbanización anteriormente expuesta por importe de 85.565,58 € y la edificabilidad total de 910,22 m²:

$$V_{So} = V_S - G = 426.929,59 - 83.565,58 = 343.364,01 \text{ €}.$$

Los valores de repercusión por suelo y techo (sin urbanizar) de V_{So} en el ámbito del Programa de Actuación Aislada calle Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, son los siguientes:

- Valor de repercusión por metro cuadrado de suelo origen (sin urbanizar): **2.574,52** €/m²s

- Valor de repercusión por metro cuadrado de techo (sin urbanizar): **377,23** €/m²t.

Por otra parte, la repercusión de los costes de urbanización, por metro cuadrado de suelo y de techo serian:

- Repercusión de cargas de urbanización (costes del programa) por metro cuadrado de techo: **91,81** €/m²t.

- Repercusión de cargas de urbanización (costes del programa) por metro cuadrado de suelo: **626,57 €/m²s**.

Con estos parámetros, el coeficiente de canje a tener en cuenta sería:

$$Ks = Cs/Cs + Vs) = 626,57 / (656,57 + 2.574,60) = \mathbf{0,1957}$$

5.º Criterios de adjudicación.

Las reglas para distribuir las adjudicaciones se contienen en el **Artículo 90 TRLOTUP**, no obstante, en la presente actuación, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes anteriormente descritas, sin que tras la notificación efectuada se haya formulado opción alguna por las personas propietarias afectadas por el PAA para su adhesión expresa o no, se formula la presente reparcelación conforme a lo previsto en el punto segundo del **artículo 146 del TRLOTUP** “*En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.*”

En consecuencia, resulta una única parcela resultante ajustada a las determinaciones del planeamiento, adjudicada a favor de la mercantil proponente de la actuación CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., procediendo a prever, a favor de las personas propietarias afectadas por la actuación, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración anteriormente calculada, sin reconocerles la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

Conforme al **Artículo 150.2 TRLOTUP**, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, el coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir. En el presente caso, existen dos edificaciones en el ámbito de la actuación, incompatibles con la ejecución del programa de actuación cuya valoración se acompaña como Anexo al Documento 4, teniendo en cuenta los criterios previstos en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Conforme al informe de 8 de enero de 2024 del Servicio de Gestión del Suelo mencionado anteriormente, en relación a las personas propietarias de la parcela inicial nº 2, en paradero desconocido, ...”*habiéndose agotado sin éxito las vías para identificar al resto de posibles personas cotitulares de la citada finca registral, como constata toda la actividad de indagación comunicada en un primer momento y posteriormente complementada a requerimiento de la Fiscalía Provincial de Valencia (diligencias preprocesales administrativas núm. 5-2023) y de conformidad con lo dispuesto en la Circular 6/2019, de 18 de marzo, de la Fiscalía General del Estado, mediante oficio al que se acompaña el documento de emplazamiento, se comunica el 30 de octubre de 2023 a la Fiscalía Provincial de Valencia que en su momento se procederá a consignar la indemnización correspondiente*”.

4. RELACION DE PERSONAS PROPIETARIAS E INTERESADAS.

b) Relación de personas propietarias e interesadas, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

De conformidad con la información obtenida del Registro de la Propiedad y de los archivos de catastro, los propietarios e interesados afectados por la actuación son:

PARCELA Nº 1.-

Titular registral y catastral: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

No constan titulares de cargas o gravámenes, a excepción de afecciones fiscales.

PARCELA N° 2.-

Titulares registrales:

- D^a JOSEFA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a CATALINA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a MARÍA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a ANTONIA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a TERESA GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 2,54% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a ISABEL GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 2,54% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D. FERNANDO MONTESINOS ESCRIG, con domicilio *** y NIF ***03.16*** en cuanto a 3,40% en pleno dominio, con carácter privativo.
- D^a ISABEL MONTESINOS ESCRIG., con NIF ***19.31***, en cuanto a 3,40% en pleno dominio, con carácter privativo, con domicilio a efectos de notificaciones en ***
- D^a TERESA MONTESINOS ESCRIG, con NIF ***07.91*** en cuanto a 3,40% en pleno dominio, con carácter privativo, con domicilio ***

- LANDO HOY, S.L., con domicilio social en Valencia, Plaza de les Tretze Roses, 5 - 1 2, C.P. 46014 – Valencia, CIF B98161615 en cuanto a 54,16% en pleno dominio.

Titular catastral: OBRAS Y CONSTRUCCIONES VC, S.L., con domicilio social en Valencia, Pz. Tretze Roses 5 Pl. 01 Pt. 2, C.P. 46014 – Valencia, CIF B96546635.

En relación a los titulares con domicilio desconocido, se tienen como interesado la FISCALÍA PROVINCIAL DE VALENCIA (diligencias preprocesales administrativas núm. 5-2023).

No constan titulares de cargas o gravámenes.

PARCELA N° 3.-

Titular registral: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

No constan titulares de cargas o gravámenes, a excepción de afecciones fiscales.

5. DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.

En función de los criterios expuestos en la Memoria, y con base en los títulos catastrales, las consultas efectuadas para identificar a los propietarios e interesados, y en la medición sobre plano topográfico para determinar la cuantía de sus derechos, se describen a continuación las fincas afectadas por la actuación aislada:

PARCELA N° 1.-

Referencia Catastral: 7520317YJ2772B0001UU

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia N° 14, al Tomo 2207 del Libro 30, folio 102, **Finca n° 2692**. C.R.U. 46061000008092

Titular: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

Título: Le corresponde por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia D. Eduardo Lluna Aparisi, de fecha 29 de enero de 2.020, número 112/2020 de protocolo.

Descripción Registral: Urbana: Casa, situada en esta ciudad de Valencia, calle Islas Canarias número cuarenta y cinco. Compuesta sólo de planta baja y un pequeño corral, de una superficie de cincuenta y cinco metros, treinta y cinco decímetros cuadrados aproximadamente. Linda: derecha entrando, con casa número veinticinco, hoy cincuenta y tres, de Doña Isabel Ortiz Cano; izquierda, casa número veintiuno, hoy cuarenta y nueve, propiedad de la viuda de Don Ramón de Castro; y espaldas, casa número ochenta y cuatro de la Avenida de Doncel Luís Felipe García Sanchis.

Referencia Catastral: 7520317YJ2772B0001UU

Finca no coordinada con Catastro art. 10.5 LH, Ley 13/2015 de 24 de Junio.

Descripción actual: Urbana, parcela incluida en la actuación aislada delimitada en C/ Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, ocupa una superficie de 65,18 m². Linda: Frente o Sur, C/ Islas Canarias, número 45; Fondo o Norte, parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU, edificación recayente a Avda. del Puerto nº 70; Este, parcela Nº 2 - catastral 7520316YJ2772B0001ZU y parcela nº 3; Y Oeste, parcela catastral 7520318YJ2772B0001HU - edificación recayente a C/ Islas Canarias, número 43.

Grado de afección: Total.

Cargas o gravámenes: No pesan cargas ni gravámenes a excepción de afecciones fiscales por pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante autoliquidación.

Porcentaje de participación en la equidistribución: 48,87%

PARCELA Nº 2.-

Referencia Catastral: 7520316YJ2772B0001ZU

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia Nº 14, al Tomo 2390 del Libro 213, folio 101, Finca nº 15.647 (trasladada de la 11.965). C.R.U. 46061000008115

Titulares:

- D^a JOSEFA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a CATALINA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a MARÍA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a ANTONIA ORTIZ CANO, con domicilio desconocido, en cuanto a 7,64% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a TERESA GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 2,54% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D^a ISABEL GARCÍA ORTIZ, con domicilio desconocido, en cuanto a 2,54% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 1^a.
- D. FERNANDO MONTESINOS ESCRIG, con NIF ***03.16***, con ***, en cuanto a 3,40% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 4^a.
- D^a ISABEL MONTESINOS ESCRIG., con NIF ***19.31***, en cuanto a 3,40% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 4^a.
- D^a TERESA MONTESINOS ESCRIG, con NIF ***07.91***, en cuanto a 3,40% en pleno dominio, con carácter privativo, inscripción 4^a.
- LANDO HOY, S.L., con domicilio social en Valencia, Plaza de les Tretze Roses, 5 - 1 2, C.P. 46014 – Valencia, CIF B98161615, en cuanto a 54,16% en pleno dominio, inscripción 3^a.

Título: Les pertenece a D^a Josefa, D^a Catalina, D^a María y D^a Antonia Ortiz Cano, D. y D^a Teresa y D^a Isabel García Ortiz, por título de herencia, en virtud primero de escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Luis Muñoz Araujo en fecha 30 de junio de 1.941, que causó la inscripción primera de la finca nº 11.965 de procedencia; y la segunda en virtud de escritura autorizada el 28 de noviembre de 1.990 por el Notario de Valencia D. Rafael Gómez Ferrer Sapiña, adicionada por otra otorgada el 17 de octubre de 1.995 por el Notario de Valencia, D. José Antonio Leonarte Berga.

A LANDO HOY, S.L. por aportación de bienes para ampliación de capital social, en escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Francisco Badía Escriche el 10 de septiembre de 2.009, nº 2898/2009 de protocolo.

Y a D. Fernando, D^a Isabel y D^a Teresa Montesinos Escrig, por título de herencia, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia D. Máximo Catalán Pardo, el 14 de septiembre de 2.023, nº 1972/2023 de protocolo.

Descripción Registral: Urbana: Casa Calle Islas Canarias nº 25 compuesta de planta baja y pequeño corral. Tiene una superficie de cincuenta y cinco metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: Derecha entrando, con casa número veintisiete, propiedad de José Benet Canto; por la izquierda, con Doña Maria Ortiz Cano y por espaldas, con parte de la casa número 70, de la Avenida del Doncel Luis Felipe García Sanchís.

Referencia catastral: 7520316YJ2772B0001ZU. Finca no coordinada con catastro.

Descripción actual: Urbana, parcela incluida en la actuación aislada delimitada en C/ Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, ocupa una superficie de 57,07 m². Linda: Frente o Sur, parcela 3, C/ Islas Canarias, nº 45; Fondo o Norte, parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU - edificación recayente a Avda. del Puerto nº 70; Este, parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, nº 49; Y Oeste, parcela 1 - catastral 7520317YJ2772B0001UU.

Grado de afección: Total.

Cargas o gravámenes: Libre de cargas, a excepción de afecciones fiscales.

Porcentaje de participación en la equidistribución: 42,79%

Observaciones: En los archivos de catastro consta como titular de la parcela 7520316YJ2772B0001ZU la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES VC, S.L., con CIF B96546635 en cuanto al 100% de la propiedad.

PARCELA N° 3.-

Referencia Catastral: No consta.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Valencia N° 14, al Tomo 3141 del Libro 964, folio 135, Finca nº 54789. C.R.U. 46061000015694.

Titular: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983.

Título: Le corresponde por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia D. Eduardo Lluna Aparisi, de fecha 29 de enero de 2.020, número 112/2020 de protocolo.

Descripción Registral: Urbana: PARCELA DE TERRENO sobrante de vía pública sito en el Camino Viejo del Grao de esta ciudad, que mide veinte metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados, actualmente ocupada por acera siendo sus lindes: Norte, casa número 47 de la calle Islas Canarias; Sur, calle Islas Canarias; Este, casa número 49 de la misma calle y Oeste, casa número 45 de la calle Islas Canarias.

Finca no Coordinada con Catastro art. 10.5 LH Ley 13/2015 de 24 de Junio.

Descripción actual: Urbana, parcela incluida en la actuación aislada delimitada en C/ Islas Canarias, 45 y 47 de Valencia, ocupa una superficie de 11,12 m². Linda: Frente o Sur, C/ Islas Canarias, número 45; Fondo o Norte, parcela N^o 2 - catastral 7520316YJ2772B0001ZU; Este, parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, n^o 49; Y Oeste, parcela 1 - catastral 7520317YJ2772B0001UU.

Grado de afección: Total.

Cargas o gravámenes: No pesan cargas ni gravámenes a excepción de afecciones fiscales por pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante autoliquidación.

Porcentaje de participación en la equidistribución: 8,34%

6. CUADRO RESUMEN APORTACIONES Y PARÁMETROS RELEVANTES

APORTACIONES

	TITULARES	FINCAS	PAA ISLAS	%	DERECHOS
		REGISTRALES	CANARIAS	PARTICIPACION	APORTACION
			m ²		
Nº1	CONSULTORIA MIFIDAZA SL	2692	65.18	48.87%	
Nº2	LANDO HOY SL Y OTROS	15647	57.07	42.79%	
Nº3	CONSULTORIA MIFIDAZA SL	54798	11.12	8.34%	
				100.00%	
1 y 3	PARCELAS Nº1 y nº3, de CONSULTORIA MIFIDAZA SL		76.30	57.21%	57.21%
2	PARCELA Nº2: LANDO HOY SL Y OTROS		57.07	42.79%	42.79%
	JOSEFA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%
	CATALINA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%
	MARIA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%
	ANTONIA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%
	FERNANDO MONTESINOS ESCRIG			3.40%	1.45%
	ISABEL MONTESINOS ESCRIG			3.40%	1.45%
	TERESA MONTESINOS ESCRIG			3.40%	1.45%
	TERESA GARCIA ORTIZ			2.54%	1.09%
	ISABEL GARCIA ORTIZ			2.54%	1.09%
	LANDO HOY SL			54.16%	23.18%
	TOTALES PROINDIVISOS PARCELA 2			100.00%	42.79%
	TOTALES		133.37	100.00%	100.000%

PARAMETROS BASICOS REPARCELACION FORZOSA PAA ISLAS CANARIAS

APORTACIONES	m²s	%
PARCELAS Nº1 y Nº3	76.30	57.209%
PARCELA Nº2	57.07	42.791%
SUPERFICIE TOTAL	133.37	100.000%

EDIFICABILIDAD (m²t)	910.22
--	---------------

VALORACION DEL SUELO

VRS = VRSi = (Vv/k)-Vc =		469.04 € /m ² t
E = Ei	910.22	m ² t
Vv =		2,202.51 € /m ² t
K =	1.40	
Vc =		1,104.17 € /m ² t
VS = ΣEi x VRSi =		426,929.59 €

CARGAS DE URBANIZACION

CARGAS DE URBANIZACION FIJAS	
OBRAS DE URBANIZACION	57,967.09 €
REDACCION PROYECTOS TECNICOS Y DIRECCION DE OBRA	14,384.07 €
GASTOS DE GESTION DEL URBANIZADOR	7,235.12 €
BENEFICIO EMPRESARIAL URBANIZADOR	3,979.31 €
G =	83,565.58 €
CARGAS DE URBANIZACION VARIABLES	
INDEMNIZACION POR DERRIBO NAVE PARCELA APORTADA Nº1	7,708.80 €
VS0 = VS - G =	
G =	83,565.57 €
VS0 =	343,364.02 €

REPERCUSION COSTES FIJOS PROGRAMA

Repercusion costes del programa por suelo	626.57 € /m ² s
Repercusion costes del programa por techo	91.81 € /m ² t
Valor de repercusion por metro cuadrado de suelo sin urbanizar	2,574.52 € /m ² s
Valor de repercusion por metro cuadrado detechoo sin urbanizar	377.23 € /m ² t

COEFICIENTE DE CANJE

$Ks = Cs / (Cs + Vs) = 0.1957$

7. PROPUESTA DE ADJUDICACION.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de las personas adjudicatarias.

Se formula la propuesta de adjudicación de la única finca resultante, conforme al planeamiento vigente, con expresión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde y previendo su adjudicación a favor de los propietarios registrales con derecho a adjudicación, de conformidad con lo anteriormente expuesto en el punto 6, Criterios de adjudicación, conforme a lo previsto en los artículos 90 y 146.2 TRLOTUP:

PARCELA RESULTANTE

Titular: CONSULTORIA MIFIDAZA, S.L., con domicilio social en Valencia, Gran Vía Germanías, número 32 y CIF. B98728983, en cuanto a una participación indivisa de 100 %.

Descripción: URBANA. Parcela en término municipal de Valencia, Calle Islas Canarias, 45 y 47, con forma rectangular, clasificada como suelo urbano y calificada de uso residencial plurifamiliar, tipología Zona de Ensanche (ENS-1). Ocupa una superficie de 133,37 m², correspondiéndole una edificabilidad de 910,22m² de techo.

Linda: al Frente o Sur, C/ Islas Canarias; Fondo o Norte, parcela catastral 7520314YJ2772B0001EU recayente a la Avda. del Puerto, 70; Este, parcela catastral 7520315YJ2772B0001SU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, nº 49; Y Oeste, parcela catastral 7520318YJ2772B0001HU - edificación recayente a la C/ Islas Canarias, nº 43.

Porcentaje de adjudicación: 100%

Cargas y gravámenes por subrogación: Libre de cargas y gravámenes, a excepción de afecciones fiscales.

Saldo en la cuenta de liquidación: La parcela queda afecta al pago de los costes de urbanización del Proyecto de Reparcelación de la Actuación Aislada Calle Islas Canarias nº 45 y 47, quedando gravada con un saldo provisional a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva, por importe de **83.565,58 €**.

8. TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

Se tienen en cuenta los elementos incompatibles para la ejecución del Programa de Actuación Aislada y que en este caso corresponde la valoración de las edificaciones existentes en las parcelas iniciales 1 y 2.

1. CRITERIOS DE VALORACION: Para la valoración se tienen en cuenta los criterios del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008.

... "Artículo 22 Criterios generales para la valoración de inmuebles ...

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones...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...

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“ ...

Para determinar la valoración de la nave existente se tiene en cuenta el art. 22.3 del Texto Refundido de la Ley del suelo de 2008 y artículo 40 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; con los siguientes datos de partida:

... "Artículo 40 Procedimiento de cálculo «estático»

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 41 Margen de beneficio del promotor

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Artículo 42 Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático

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

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

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.

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados “...

Los criterios anteriores vienen sintetizados en las **NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES**, publicado conjuntamente en 2020 por la Agencia Tributaria Valenciana y la Generalitat Valenciana. Siguiendo dicho manual, tendríamos en cuenta los siguientes datos de partida:

Fórmula para determinar el valor de la nave industrial.

$$V_{\text{CONSTRUCCION}} = V_C \times S_C = \text{MBC} \times C_C \times S_C \quad (4.1)$$

Siendo:

$V_{\text{CONSTRUCCION}}$: Valor de la construcciones en euros

MBC : Modulo Básico de la Construcción en euros / m² construcción

C_C : Coeficientes correctores de las construcciones = $C_{\text{TIPOLOGIA}} \times C_{\text{CATEGORIA}} \times C_{\text{ANTIGUEDAD}} \times C_{\text{EST. DE CONSERV.}}$

S_C : Superficie de las construcciones en m².

El Modulo Básico de la Construcción (MBC) expresa el coste unitario por metro cuadrado construido de una construcción de uso residencial plurifamiliar con un nivel medio de calidad de los acabados. El importe de este coste está integrado por el coste unitario de ejecución material (CUE), los gastos generales (GG) y el beneficio industrial del contratista (BI), los honorarios profesionales (H) y el importe de los tributos que gravan la construcción (T). En congruencia con el resto de documentación del Programa de Actuación Aislada, se toma como referencia de valores de MBE los correspondientes al segundo trimestre de 2022:

MBE = 757 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2022

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL ⊖

INDUSTRIAL ⊖

Fecha de cálculo MBE 06/2022 = 734 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 440,40 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input checked="" type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO

$$MBC = CUE + GG + BI + H + T$$

$$CUE = 440,40 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Para determinar el coste unitario de ejecución material (CUE) se partirá del Módulo Básico de Edificación (MBE) determinado para la fecha de devengo por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), de junio de 2022:

Los conceptos por gastos generales (GG), beneficio industrial (BI), honorarios profesionales (H) y tributos que gravan la construcción (T) se podrán obtener como un porcentaje del coste de ejecución material de acuerdo con la siguiente TABLA:

<i>GG Gastos generales</i>	13 %
<i>BI Beneficio industrial</i>	6 %
<i>H Honorarios profesionales</i>	8 %
<i>T Tributos que gravan la construcción</i>	4 %

Aplicando estos porcentajes a los costes unitarios de ejecución se obtiene el MBC correspondiente a la fecha de devengo.

$$MBC = 440,40 \times (1 + 0,13 + 0,06 + 0,08 + 0,04) = 440,40 \times 1,31 = \mathbf{576,92 \text{ €/m}^2}.$$

2. VALORACION NAVE 1 (PARCELA 1)

Se trata de una nave industrial, construida entremedianeras con cubierta a dos aguas formada por cerchas de madera y tirantes metálicos, con correas de perfiles metálicos sobre los que apoyan las placas de fibrocemento, con gunitado inferior de protección contra incendios.

Se apoya sobre pilares de ladrillo macizo, con pavimento de solera fratasada. Está dividida interiormente en dos grandes espacios, el primero conectado al exterior con puerta metálica arrollable y puerta de acceso para vehículos; el posterior con aseo y zona de obrador subdividida en dos espacios, uno primero con bancada/obrador con pileta/fregadero; y otro cerrado perimetralmente.

Según Catastro tiene una antigüedad de 1927. No obstante, las placas de fibrocemento, así como las protecciones contra incendios de la parte interior de cubierta, y las puertas de acceso, son evidentemente posteriores, por los materiales que la forman. Su antigüedad no será superior a 1960.

Actualmente dispone de todos los servicios a pie de parcela, con instalaciones interiores de suministro de agua, conexión alcantarillado e instalación eléctrica, sin conexión de alta a las redes.



Teniendo en cuenta los criterios de valoración señalados anteriormente, a la NAVE 1 le correspondería la siguiente valoración en concepto de indemnización de edificaciones existentes, teniendo en cuenta que los coeficientes de tipología y categoría los establece directamente el IVE según se detalla anteriormente. Sólo requiere la corrección por estado de conservación y antigüedad:

Coeficientes correctores (CC)= $C_{\text{ANTIGUEDAD}} \times C_{\text{ESTADO DE CONSERVACION}}$.

$C_{\text{ANTIGUEDAD}} = 0,41$ (Tabla 4.4: 50/69 años)

$C_{\text{ESTADO DE CONSERVACION}} = 0,50$ (Tabla 4.5: con deficiencias importantes)

Con estos parámetros el valor de indemnización de la NAVE 1 sería:

$V_{\text{CONSTRUCCION}} = V_C \times S_C = 576,92 \times 0,41 \times 0,50 \times 65,18 = 7.708,80 \text{ €}$.

A la NAVE 1 (PARCELA 1) le correspondería una indemnización por valor de la construcción, de **7.708,80 €**.

3. VALORACION/INDEMNIZACION NAVE 2 (PARCELA 2)

Al no poder acceder a su interior, sólo puede apreciarse el estado ruinoso que presenta su cubierta a dos aguas; aspecto ruinoso muy visible desde el exterior. Las vertientes a dos aguas están parcialmente hundidas, con las tejas planas desubicadas en parte. Se estará produciendo, de hecho, una filtración constante de pluviales que, dado el abandono que presenta, acelerará su ruina. De hecho, la visita a la edificación colindante constata la presencia de humedades en la medianera de planta baja.



Siguiendo los criterios de valoración señalados anteriormente, al tratarse de una edificación en estado de ruina física, la indemnización sería nula. No obstante, podría modificarse esta valoración inicial si se permite el acceso para poder evaluar su estado interior y la fecha de construcción a tener en cuenta.

En consecuencia, a la NAVE 2 (PARCELA 2) le correspondería una indemnización por valor de la construcción, de **0,00 €**.

9. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario o propietaria, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

De conformidad con lo previsto en el **Artículo 96 TRLOTUP**, la cuenta de liquidación provisional establece, respecto a cada persona propietaria, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización.

A los propietarios de la parcela inicial nº 2, en su condición de acreedores netos, se le indemnizará antes de inscribir en el Registro de la Propiedad la reparcelación, respondiendo el agente urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente.

En tal sentido, se tendrá en cuenta en la certificación administrativa para la inscripción en el Registro de la Propiedad, consignando el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, inscribiéndose como carga urbanística de la parcela resultante la afección al saldo en la cuenta de liquidación por el pago de los costes de urbanización, por importe de **83.565,58 €**.

Se adjunta tabla resumen de la cuenta de liquidación provisional.

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DEL PAA ISLAS CANARIAS 45-47

TITULARES	FINCAS	PAA ISLAS	%	DERECHOS	INDEMNIZACION POR	INDEMNIZACIONES	REPERCUSION	INDEMNIZACION	CUENTA
	REGISTRALES	CANARIAS	PARTICIPACION	APORTACION	NO ADHESION	EDIFICACIONES	INDEMNIZACIONES	RESULTANTE POR	LIQUIDACION
					PROGRAMA PAA	(COSTES VARIABLES)		PROGRAMA PAA	PROVISIONAL
									PARCELA RESULTANTE
									133.37
		m ² s						INDEMNIZACIONES	100.00%
Nº1	CONSULTORIA MIFIDAZA SL	2692	65.18	48.87%					
Nº2	LANDO HOY SL Y OTROS	15647	57.07	42.79%					
Nº3	CONSULTORIA MIFIDAZA SL	54798	11.12	8.34%					
				100.00%					
1 y 3	PARCELAS Nº1 y nº3, de CONSULTORIA MIFIDAZA SL		76.30	57.21%	57.21%		7,708.80 €		83,565.58
2	PARCELA Nº2: LANDO HOY SL Y OTROS		57.07	42.79%	42.79%		0.00 €		
	JOSEFA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%	11,228.00 €	0.00 €	-252.08 €	10,975.93 €
	CATALINA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%	11,228.00 €	0.00 €	-252.08 €	10,975.93 €
	MARIA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%	11,228.00 €	0.00 €	-252.08 €	10,975.93 €
	ANTONIA ORTIZ CANO			7.64%	3.27%	11,228.00 €	0.00 €	-252.08 €	10,975.93 €
	FERNANDO MONTESINOS ESCRIG			3.40%	1.45%	4,978.78 €	0.00 €	-111.78 €	4,867.00 €
	ISABEL MONTESINOS ESCRIG			3.40%	1.45%	4,978.78 €	0.00 €	-111.78 €	4,867.00 €
	TERESA MONTESINOS ESCRIG			3.40%	1.45%	4,978.78 €	0.00 €	-111.78 €	4,867.00 €
	TERESA GARCIA ORTIZ			2.54%	1.09%	3,742.67 €	0.00 €	-84.03 €	3,658.64 €
	ISABEL GARCIA ORTIZ			2.54%	1.09%	3,742.67 €	0.00 €	-84.03 €	3,658.64 €
	LANDO HOY SL			54.16%	23.18%	79,591.78 €	0.00 €	-1,786.90 €	77,804.88 €
	TOTALES PROINDIVISOS PARCELA 2			100.00%	42.79%	146,925.46 €	0.00 €	-3,298.60 €	143,626.86 €
	COSTE URBANIZACION	83,565.59 €							
	TOTALES		133.37	100.00%	100.000%	146,925.46 €	7,708.80 €	-3,298.60 €	143,626.86 €
	SOLAR RESULTANTE	133.37							
	EDIFICABILIDAD /APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	910.22							
	COEFICIENTE DE CANJE				0.1957				

m² s

10. CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en el presente texto refundido.

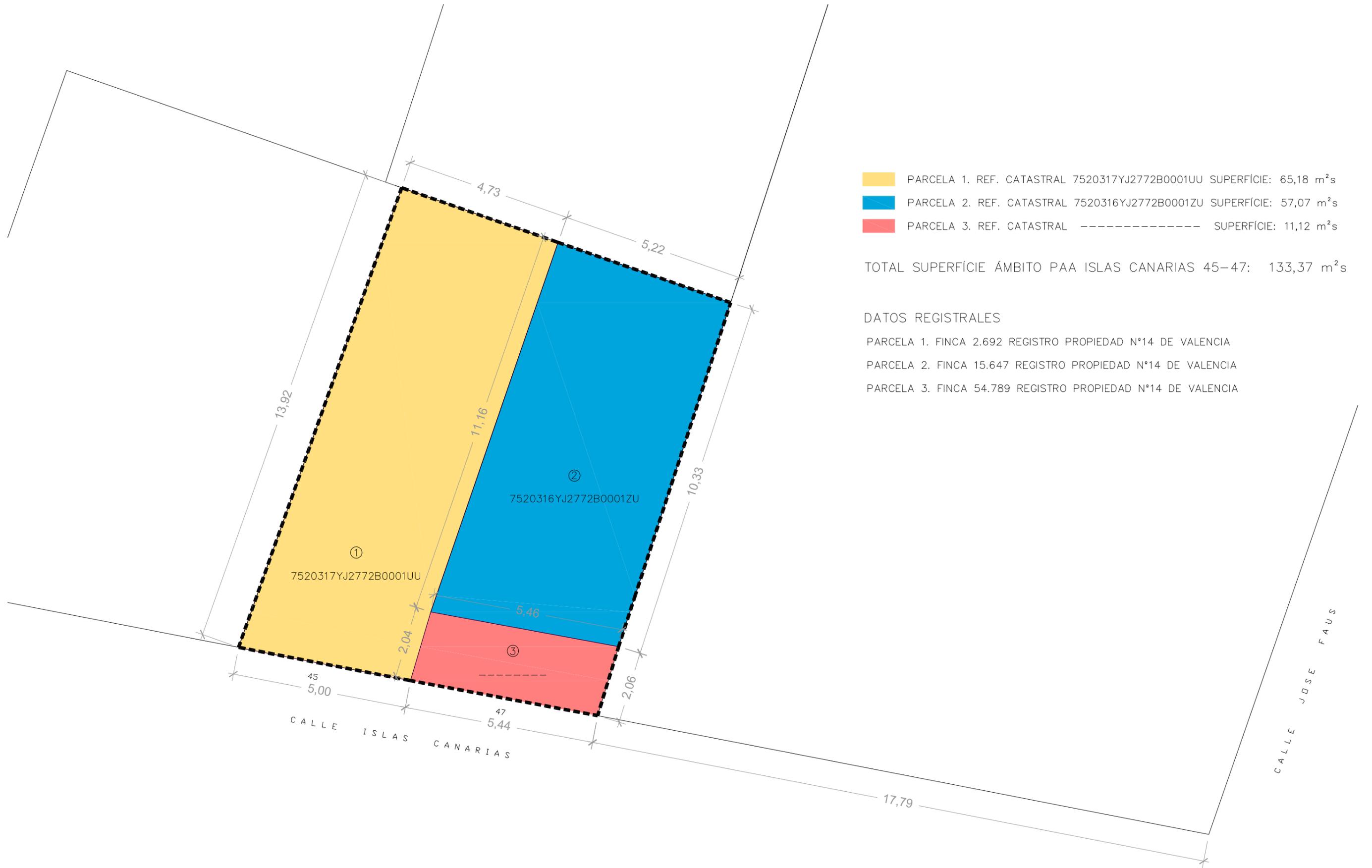
No hay cuotas de urbanización a repercutir, al tratarse de un solo adjudicatario.

11. PLANOS.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

01. Ámbito
02. Planeamiento
03. Parcelas aportadas
04. Parcela adjudicada
05. Superposición aportadas/adjudicada



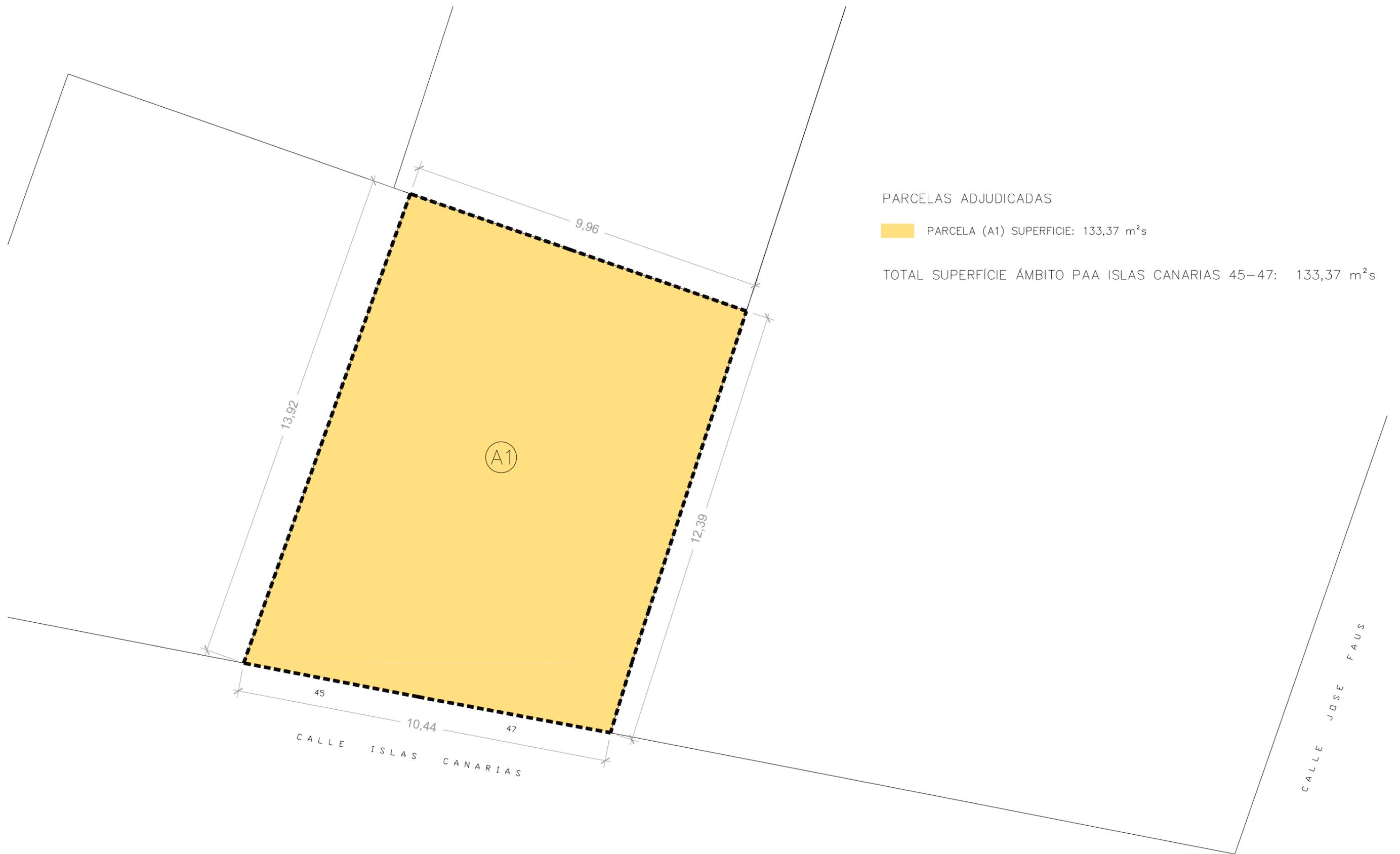


- PARCELA 1. REF. CATASTRAL 7520317YJ2772B0001UU SUPERFICIE: 65,18 m²s
- PARCELA 2. REF. CATASTRAL 7520316YJ2772B0001ZU SUPERFICIE: 57,07 m²s
- PARCELA 3. REF. CATASTRAL ----- SUPERFICIE: 11,12 m²s

TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO PAA ISLAS CANARIAS 45-47: 133,37 m²s

DATOS REGISTRALES

- PARCELA 1. FINCA 2.692 REGISTRO PROPIEDAD N°14 DE VALENCIA
- PARCELA 2. FINCA 15.647 REGISTRO PROPIEDAD N°14 DE VALENCIA
- PARCELA 3. FINCA 54.789 REGISTRO PROPIEDAD N°14 DE VALENCIA



PARCELAS ADJUDICADAS

PARCELA (A1) SUPERFICIE: 133,37 m²s

TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBITO PAA ISLAS CANARIAS 45-47: 133,37 m²s



PARCELAS APORTADAS

PARCELA 1. REF. CATASTRAL 7520317YJ2772B0001UU SUPERFICIE: 65,18 m²s

PARCELA 2. REF. CATASTRAL 7520316YJ2772B0001ZU SUPERFICIE: 57,07 m²s

PARCELA 3. REF. CATASTRAL ----- SUPERFICIE: 11,12 m²s

PARCELAS ADJUDICADAS

PARCELA (A1) SUPERFICIE: 133,37 m²s

12. ANEXO - CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 14 DE VALENCIA.