

4.- INDEMNIZACIONES

4.1 INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES

La relación de las edificaciones y construcciones que tiene que han de demolerse en el proceso de urbanización de la UE Palleter por ser incompatibles con la Actuación (art. 70 LRAU) son las que se indican seguidamente.

La determinación de las indemnizaciones correspondientes a las construcciones se realizará, de conformidad con el Título III valoraciones del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y con la Norma 12 del R. D. 1020/1993 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.

Según determina el citado R.D. en su Norma 11 Valor de las Construcciones

1. La asignación de un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC),

definido en pesetas/metro cuadrado, al que se le aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.

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

1) Para ello se ha partido del Modulo de construcción publicado periódicamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, que desde 15/02/2008 es de 525 €/m2.. Con el fin de tender a un valor de restitución lo más aproximado al modelo real posible a los mismos se les ha añadido los costes de contrata (Contr) estimados en un 20%.

2) Se ha considerado la categoría general de la edificación de Baja-Alta correspondiente a la categoría 7.

3) Los coeficientes aplicables del cuadro para sacar el valor de la construcción en función de su tipología son (Ct):

- Residencial/ Colectivo Urbano/ en manzana cerrada (tipología 1.1.2) –	0.70
- Comercial/ comercios en/ locales comerciales y talleres (tipología 4.1.1) –	0.85
- Industrial/ Fabricacion y almacenamiento/ Almacenamiento (tipol 2.1.3)	0.30
- Industrial/ Garajes y aparcamientos/ Garajes (tipología 2.2.1)	0.40

4) según se determina en la Norma 13 los coeficientes correctores aplicables son

Coef H Antigüedad: considerando que todas las edificaciones tienen más de 90 años, y ninguna ha soportado una rehabilitación global e integral (al margen de que se puedan haber realizado, reformas y mantenimientos en el interior de algunos locales)

0.24 – para usos residenciales (Uso 1: Residencial, oficinas,...)

0.20 – para resto de usos existentes (Uso 2: Industrial no fabril, comercial, hostelero,...)

- Coef de Estado de Conservación I: se ha considerado que las construcciones que se encuentran actualmente en uso tienen un estado de conservación Normal (construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes), y que las que no disponen de un uso tienen un estado de conservación Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de estabilidad aunque resulte notorio que incumplen sus condiciones de habitabilidad).

Aquellas propiedades que presentan un estado de deterioro más avanzado a nivel de fachada, y que sin embargo no muestran alteraciones estructurales, agrietamientos en fachada (como elemento estructural portante) o hundimientos a nivel de cubierta, han sido corregidas por un coeficiente menor que contemple el valor de la misma. Ninguna de las construcciones referidas presentan condiciones que alteren su estabilidad.

1.00 - para las construcciones actualmente en uso

0.85 – para las construcciones actualmente sin uso

0.70 – para las construcciones que presentan degradación en sus fachadas.

Para la composición de coeficientes correctores se ha empleado la fórmula que acompaña la tabla.

$$Va = H \times I \times Ct \times Contr$$

TABLA DE INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES

$$Va = H \times I \times Cc \times Contr$$

H: Coef Antigüedad; I: Coef Estado Conservación;
Ct: Coef de Tipología; Contr: Módulo construcción.

Uso residencial Módulo 525,00 Precio de Contrata 1,20 630

T - Tarazona; GM: Literato Gabriel Miró

PARCELAS APORTADAS		TITULAR		SUPERFICIE CONSTRUIDA		en		VALOR						
Nº PARCELA	DIRECCION	uso	uso	año	uso	H	I	Ct	Contr	Va				
1	GM 6	100% Prom de Urb Paleter	B	55,7	55,7 comercial	1900	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	5,070,65	5,070,65
2	GM 8	100% Prom de Urb Paleter	B	160,25	160,25 comercial	1900	si	0,20	1,00	0,85	630	107,1	17,162,78	29,110,41
				37,5	37,5 almacén	no	no	0,20	0,85	0,30	630	32,1	1,204,88	
				101,5	101,5 residencial	si	si	0,24	1,00	0,70	630	105,8	10,742,76	
3	GM 14	100% Avda de Aragón	B	64,5	64,5 comercial	1900	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	5,871,76	6,996,31
				35	35 almacén	no	no	0,20	0,85	0,30	630	32,1	1,124,55	
3.2	GM 14	100% Fco. Muñoz Boret y María Puchades Perpiñá	1	64,5	64,5 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	5,802,68	5,802,68
4	GM 16	100% Amalia Martínez Vila	B	102,3	102,3 comercial	1900	si	0,20	1,00	0,85	630	107,1	10,956,33	20,900,53
				19,6	19,6 almacén	si	si	0,20	1,00	0,30	630	37,8	740,88	
				102,3	102,3 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	9,203,32	
5	GM 18	100% Avda de Aragón	B	61,4	61,4 comercial	1900	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	5,589,55	17,153,78
				60	60 comercial	no	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	5,462,10	
				18	18 almacén	no	no	0,20	0,85	0,30	630	32,1	578,34	
				61,4	61,4 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	5,523,79	
6	GM 20	100% Avda de Aragón	B	105	105 comercial	1900	no	0,20	0,70	0,85	630	75,0	7,871,85	19,646,55
				63,5	63,5 almacén	no	no	0,20	0,70	0,30	630	26,5	1,680,21	
				87,5	87,5 almacén	no	no	0,20	0,70	0,30	630	26,5	2,315,25	
				105	105 residencial	no	no	0,24	0,70	0,70	630	74,1	7,779,24	
7	GM 22	100% Avda de Aragón	B	129	129 comercial	1900	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	11,743,52	24,643,71
				40,3	40,3 almacén	no	no	0,20	0,85	0,30	630	32,1	1,294,84	
				129	129 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	11,605,36	
8	GM 24	100% Señorío de Valencia	B	157,75	157,75 comercial	1900	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	14,360,77	68,681,68
				346,86	346,86 almacén	no	no	0,20	0,85	0,30	630	32,1	11,138,19	
				82	82 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	7,377,05	
				78	78 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	7,017,19	
				82	82 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	7,377,05	
				78	78 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	7,017,19	
				82	82 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	7,377,05	
				78	78 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	7,017,19	
9	GM 26	100% Via Carmen Rocher Edo	B	150,5	150,5 comercial	1900	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	13,700,77	35,697,61
				263,22	263,22 almacén	no	no	0,20	0,85	0,30	630	32,1	8,457,26	
				150,5	150,5 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	13,539,58	
10	T 3	100% Avda de Aragón	B	110	110 comercial	1900	no	0,20	0,85	0,85	630	91,0	10,013,85	20,552,49
				20	20 almacén	no	no	0,20	0,85	0,30	630	32,1	642,60	
				110	110 residencial	no	no	0,24	0,85	0,70	630	90,0	9,896,04	
11	T 4	100% Avda de Aragón	B	63,3	63,3 comercial	1910	no	0,20	0,70	0,85	630	75,0	4,745,60	10,484,95
				14	14 comercial	no	no	0,20	0,70	0,85	630	75,0	1,049,58	

13	12.1	T	5	PB	100% Amalia Martínez Vila	B	76.6	76.6	comercial	1900	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	6,973.28	8.515,52
14	12.2	T	5	Piso	100% Avda de Aragón	1	48	48	almacen	no	no	0.20	0.85	0.30	630	32.1	1,542.24	6.891,24
15	13	T	6		100% Prom de Urb Palliser	B	65.5	65.5	comercial	1910	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	5,962.79	12.478,76
16	14	T	7		50% Vicente Casasus Martínez	B	96	96	comercial	1900	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	8,739.36	9.105,64
17	15.1	T	8	PB	100% Ricardo Torres y Nuria Olaria Castiello	B	76.8	76.8	comercial	1900	si	0.20	1.00	0.85	630	107.1	8,225.28	11.856,60
18	15.2	T	8	P1-P1	100% Ricardo Torres y Nuria Olaria Castiello	1	76.8	76.8	residencial	no	no	0.24	0.85	0.70	630	90.0	6,909.24	6.909,24
19	15.3	T	8	P2-P2	100% Francisco Muñoz y María Puchades	2	76.8	76.8	residencial	no	no	0.24	0.85	0.70	630	90.0	6,909.24	6.909,24
20	16	T	9		50% Vicente Casasus Martínez	B	83.3	83.3	residencial	1910	no	0.24	0.85	0.70	630	90.0	7,494.00	3.747,00
21	17	T	10		100% Best Cut S.L.	B	69	69	comercial	1910	no	0.20	0.70	0.85	630	75.0	5,172.93	11.052,34
22	18	T	11		100% Avda de Aragón	B	77.8	77.8	comercial	1900	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	7,082.52	7.082,52
23	19	T	12		100% Best Cut S.L.	B	802	802	garaje	1900	si	0.20	1.00	0.40	630	50.4	40,420.80	40.420,80
24	20.1	T	13	PB	100% Avda de Aragón	B	90.5	90.5	comercial	1900	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	8,238.67	11.644,45
25	20.2	T	13	P1-P1	50% Dura Pérez, Francisco	1	26	26	almacen	no	no	0.20	0.85	0.30	630	32.1	835.38	4.070,87
26	20.3	T	13	P2-P2	100% Milagros Bayona Mombela	2	90.5	90.5	residencial	no	no	0.24	0.85	0.70	630	90.0	8,141.74	4.070,87
27	21.1	T	15	PB	100% Avda de Aragón	B	90.5	90.5	comercial	1890	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	8,238.67	11.644,45
28	21.2	T	15	P1-P1	100% Amparo Pérez Barea	1	90.5	90.5	residencial	no	no	0.24	0.85	0.70	630	90.0	8,141.74	8.141,74
29	21.3	T	15	P2-P2	100% Jose Chover Ortiz	2	90.5	90.5	residencial	no	no	0.24	0.85	0.70	630	90.0	8,141.74	8.141,74
30	22	T	17		50% Fco Javier Sahuquillo Laliga	B	71.2	71.2	comercial	1890	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	6,481.69	7.568,11
31	23	T	19		50% Best Cut S.L.	B	135	135	comercial	1900	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	12,289.73	18.008,87
32	23	T	19	entresuelo	50% Jose Ramón Benavent Vidal S.L.	1	99	99	comercial	no	no	0.20	0.85	0.85	630	91.0	9,012.47	18.008,87
33	23	T	19		50% Jose Ramón Benavent Vidal S.L.	1	135	135	residencial	no	no	0.24	0.85	0.70	630	90.0	12,145.14	18.008,87

TOTAL INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES 509.572,70 509.572,70 CORRECTO

4.2 INDEMNIZACIONES POR ACTIVIDADES

INDEMNIZACIONES POR ACTIVIDADES

Finca **15**

INDEMNIZACIÓN POR DESALOJO Y TRASLADO DE LA ACTIVIDAD “RESTAURANTE CASA NURIA”

MODIFICADA SEGÚN INFORME DEL SERVICIO DE GESTION URBANÍSTICA SECCION REPARCELACIONES II DE FECHA 25/10/10

Datos.

Calle Tarazona nº 8, bajo.

Superficie: 120 m2.

Titular: Ricardo Torres Torres, NIF 24301443B

Calle Chiva nº 13, Alfafar, Valencia 46910.

Conceptos a indemnizar

- 1) Gastos de traslado y reinstalación
- 2) Sobrecoste por paralización temporal de la actividad.
- 3) Pérdidas derivadas del cambio.

Valoración

Según Tabla anexa.

TOTAL INDEMNIZACION

El total de la indemnización por el desalojo y traslado de la actividad de **Restaurante Casa Nuria** es de :

58.089,00 €

CINCUENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y NUEVE EUROS.

RESTAURANTE CASA NURIA

GASTOS DE TRASLADO Y REINSTALACION

Desmontaje mobiliario cocina y sala	600,00
1 día x 8 horas x 3 personas x 20€/h = 480€	
gastos auxiliares = 120 €	
Mudanza con camión, cuatro personas	1.500,00
4 personas x 4 horas x 20€/h = 320 €	
Alquiler de camion 1 día = 400 €	
imprevistos varios sin justificar = 780 €	
Montaje en nuevo local	1.200,00
2 días x 8 horas x 3 personas x 20€/h = 960 €	
gastos auxiliares = 240 €	
Póliza de seguro de desperfectos por mudanza.	400,00
1% del valor trasladado (40,000€) = 400 €	
Gastos nuevo contrato - gestion	400,00
Gastos Gestoria = 200 €	
imprevistos varios sin justificar = 200 €	
Alta nuevos servicios	800,00
Altas servicios agua, electric, gas - 0 € (son gratuitas)	
imprevistos varios sin justificar = 800 €	
Publicidad (rotulos, tarjetas, documentos,...)	2.000,00
Cartel banderola = 1000 €	
Tarjetas visita = 200 €	
Folletos para buzono = 300 €	
imprevistos varios sin justificar = 500 €	
Legalizacion instalaciones y apertura.	3.000,00
Licencia ambiental = 1500 €	
Estudio acustico = 600 €	
laboratorio de aguas = 200 €	
tasas licencia = 500 €	
imprevistos varios sin justificar = 200 €	
	9.900,00

SOBRECOSTE POR PARALIZACION TEMPORAL

Personal nómina	9.600,00
2 trabajadores x 1.600 €/mes x 3 meses = 9600 €	
Servicios de la actividad (3 meses)	1.095,00
Agua y alcantarillado = 30 €	
Electricidad = 100 €	
Telefono = 40 €	
Otros = 195 €	
Almacenaje mobiliario (3 meses)	1.800,00
Servicio de guardamuebles/mes = 600 €	
Mudanza con camion y cuatro personas.	1.200,00
4 personas x 4 horas x 20€/h = 320 €	
Alquiler de camion 1 día = 400 €	
imprevistos varios sin justificar = 480 €	
	13.695,00

SOBRECOSTE POR CAMBIO DE LOCAL

Perdida ingresos por paralización	13.494,00
78 días hábiles x 173 €/día = 13494	
Perdida por disminución clientela (20-25%)	3.000,00
3 meses x 26 días x 173 €/día x 0,22 coef de disminución = 3000	
Obras de adecuacion	18.000,00
local de 120 m2 x 150€/m2 = 18000	
	34.494,00

58.089,00

INDEMNIZACIONES POR ACTIVIDADES

Finca

4

INDEMNIZACIÓN POR DESALOJO Y TRASLADO DE LA ACTIVIDAD “BAR LA PEDRALVINA”

MODIFICADA SEGÚN INFORME DEL SERVICIO DE GESTION URBANÍSTICA SECCION REPARCELACIONES II DE FECHA 25/10/10

Datos.

Calle Literato Gabriel Miró nº 16, bajo.

Superficie: 85 m2.

Titular: Nicolasa Manzanares Hervías, NIF 22517434 - C

Avda Rio Turia nº 10 – 16ª, Xirivella, 46950.

Conceptos a indemnizar

- 1) Gastos de traslado y reinstalación
- 2) Sobrecoste por paralización temporal de la actividad.
- 3) Pérdidas derivadas del cambio.

Valoración

Según Tabla anexa.

TOTAL INDEMNIZACION

El total de la indemnización por el desalojo y traslado de la actividad de **Bar La Pedralvina** es de :

43.650,00 €

CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS.

BAR LA PEDRALVINA

GASTOS DE TRASLADO Y REINSTALACION	
Desmontaje mobiliario cocina y sala	500,00
1 día x 8 horas x 3 personas x 20€/h = 480€	
gastos auxiliares = 20 €	
Mudanza con camión, cuatro personas	1.000,00
4 personas x 4 horas x 20€/h = 320 €	
Alquiler de camion 1 día = 400 €	
imprevistos varios sin justificar = 280 €	
Montaje en nuevo local	1.000,00
2 días x 8 horas x 3 personas x 20€/h = 960 €	
gastos auxiliares = 40 €	
Póliza de seguro de desperfectos por mudanza.	300,00
1% del valor trasladado (30,000€) = 300 €	
Gastos nuevo contrato - gestion	400,00
Gastos Gestoria = 200 €	
imprevistos varios sin justificar = 200 €	
Alta nuevos servicios	800,00
Altas servicios agua, electric, gas - 0 € (son gratuitas)	
imprevistos varios sin justificar = 800 €	
Publicidad (rotulos, tarjetas, documentos,...)	1.800,00
Cartel banderola = 1000 €	
Tarjetas visita = 200 €	
Folleto para buzono = 300 €	
imprevistos varios sin justificar = 300 €	
Legalizacion instalaciones y apertura.	2.500,00
Licencia ambiental = 1500 €	
Estudio acustico = 500 €	
laboratorio de aguas = 200 €	
tasas licencia = 300 €	
	8.300,00

SOBRECOSTE POR PARALIZACION TEMPORAL	
Personal nómina	4.500,00
1 trabajador x 1500 €/mes x 3 meses = 4500 €	
Servicios de la actividad (3 meses)	900,00
Agua y alcantarillado = 30 € x 3 = 90 €	
Electricidad = 80 x 3 = 240 €	
Telefono = 40 x 3 = 120 €	
Otros = 150 x 3 = 450€	
Almacenaje mobiliario (3 meses)	1.800,00
Servicio de guardamuebles/mes = 600 €	
Mudanza con camion y cuatro personas.	1.000,00
4 personas x 4 horas x 20€/h = 320 €	
Alquiler de camion 1 día = 400 €	
imprevistos varios sin justificar = 280 €	
	8.200,00

SOBRECOSTE POR CAMBIO DE LOCAL	
Se excluye de este apartado (por así venir establecido por la Jurisprudencia) cualquier obra de adaptación que suponga una mejora respecto del antiguo local en cuanto a superficie y características.	
Nuevo contrato	4.500,00
1500 €/mes + fianza 2 meses	
Perdida ingresos por paralización	6.900,00
3 meses x 26 días x 88,50 €/día = 6900 €	
Perdida por disminucion clientela (20-25%)	3.000,00
3 meses x 26 días x 88,50 €/día x 0,245 coef de disminucion = 1692	
Obras de adecuacion	12.750,00
local de 85 m2 x 150€/m2 = 12750	
	27.150,00

43.650,00

INDEMNIZACIONES POR ACTIVIDADES

Finca **2**

INDEMNIZACIÓN POR DESALOJO Y TRASLADO DE ACTIVIDAD DE PEQUEÑO ALMACÉN DE PINTOR

Datos.

Calle Tarazona nº 2, bajo (acceso) corresponde a Calle Literato Gabriel Miro nº 8

Titular: Amado Fuster Miró, NIF 19357110 B

Calle Tarazona nº 2 bajo, Valencia, 46008.

Conceptos a indemnizar

- 1) Sobrecoste por cambio de local.
- 2) Gastos derivados del traslado.

Valoración

INQUILINO TARAZONA 2: taller de pintor

<u>sobrecoste por cambio de local</u>	
Paralización temporal actividad	0,00
Perdidas por cambio de local	0,00
recuperación de equipamientos (iluminación,...)	300,00
Instalación nuevos equipamientos (iluminación,...)	260,00
Reposición de bienes no trasladables (pintura,...)	300,00
	860,00

<u>traslados</u>	
Mudanza con furgoneta y dos personas.	800,00
Montaje (1 persona x 1 día)	208,00
nuevo contrato	500,00
conexión instalaciones	700,00
licencias	1.000,00
	3.208,00

4.068,00

TOTAL INDEMNIZACION

El total de la indemnización por el desalojo y traslado de la actividad de **Pequeño Almacén de Pintor** es de :

4.068,00 €

CUATRO MIL SESENTA Y OCHO EUROS.

INDEMNIZACIONES POR ACTIVIDADES

Finca **2**

INDEMNIZACIÓN POR DESALOJO Y TRASLADO DE INQUILINO EN VIVIENDA DE LA CALLE LITERATO GABRIEL MIRÓ Nº 8

MODIFICADA SEGÚN INFORME DEL SERVICIO DE GESTION URBANÍSTICA SECCION REPARCELACIONES II DE FECHA 25/10/10

Datos.

Calle Literato Gabriel Miró nº 8 bajo y vivienda.

Titular: Juan A. Lluch Grifol, NIF 19490665 M

Calle Literato Gabriel Miró nº 8, Valencia, 46008.

Según los datos de alquiler que se poseen, el arrendamiento en el año 2007 era de 226.35 € + IVA, que actualizado a fecha actual será 296.70 €.

El valor de renta de una vivienda de similares características en la zona es de 751,50 € (uso vivienda 5.01 €/m² x 150 m² (95 m² en planta alta + 45 m² en planta baja = 751,50€)

Conceptos a indemnizar

La indemnización se fundamenta en:

- 1) Valoración de la diferencia entre la renta actual y la pagada por uno de características similares en la zona por un periodo de tiempo de 60 meses.
- 2) Gastos derivados del traslado.

Valoración

INQUILINO GABRIEL MIRO 8

<u>alquiler</u>				
Diferencia alquiler				
alquiler similar en zona	701,40			
alquiler actual	296,70			
diferencia	404,70	periodo indemnizacion	60,00	24.282,00
gastos gestion nuevo alquiler				480,00
				24.762,00

<u>traslados</u>	
Mudanza con camion y dos personas.	1.160,00
Instalacion alumbrado, alta, agua, gas, electricidad, nueva vivienda	486,00
	1.646,00

26.408,00

TOTAL INDEMNIZACION

El total de la indemnización por el desalojo y traslado de Inquilino en vivienda de la calle Literato Gabriel Miro nº8 es de :

26.408,00 €

VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS.

INDEMNIZACIONES POR ACTIVIDADES

Finca **19**

INDEMNIZACIÓN POR CESE DE LA ACTIVIDAD DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS EN LA CALLE TARAZONA Nº 12

Datos.

Calle Tarazona nº 12 bajo.

Superficie: 814.00 m².

Titular: Best Cuit S.L., NIF B 96661343

Calle Tarazona nº 10 Valencia 46008

La actividad se desarrolla en una nave de 814 m² ocupando toda su superficie de planta baja.

Conceptos a indemnizar

Dadas las características de la actividad y el entorno en la que se ubica no es posible dar continuidad a la misma debido a que los condicionantes que posibilitan la misma se extinguen en su totalidad (ubicación, espacio,...).

Es por ello que se plantee como una extinción de la actividad y se valore por tanto la indemnización que la misma supone.

A partir de Jurisprudencia relacionada con indemnizaciones por extinción de negocio, la sentencia de 6 de julio de 1981 R. 2.971, refleja que el valor de la indemnización se debe establecer en función de los beneficios netos supuestos de la actividad en un plazo de 10 años. Para la obtención de estos beneficios netos, partimos del promedio de beneficio de los últimos tres años de la actividad (según se refleja en sentencia de 12 de junio de 1981 R 2.511), aplicando la tasa de capitalización que corresponde al negocio (sentencia de 17 de junio de 1981 R 2.517).

Valoración

GARAJE CALLE TARAZONA 12

gastos de traslado y reinstalacion

Beneficio medio años 06 a 08	19360,5	10	193.605,00	193.605,00
------------------------------	---------	----	------------	------------

193.605,00

TOTAL INDEMNIZACION

El total de la indemnización por el desalojo y traslado de la actividad de **aparcamiento de vehículos** es de :

193.605,00 €

CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS.

HOJA RESUMEN DE INDEMNIZACIONES

TABLA DE INDEMNIZACIONES POR ACTIVIDADES

<u>PARCELA</u>	<u>ACTIVIDAD</u>	<u>TITULAR</u>	<u>DIRECCION</u>	<u>INDEMNIZAC</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL</u>
2	Almacén de Pintor	Amado Fuster Miró, NIF 19357110 B	Calle Tarazona nº 2 bajo, Valencia, 46008	4.068,00	732,24	4.800,24
2	Inquilino vivienda	Juan A. Lluch Grifol, NIF 19490665 M	Calle Literato Gabriel Miró nº 8, Valencia, 46008	26.408,00	4.753,44	31.161,44
4	Bar La Pedralvina	Nicolasa Manzanares Hervías, NIF 22517434 - C	Ayda Rio Turia nº 10 – 16ª, Xirivella, 46950.	43.650,00	7.857,00	51.507,00
15	Restaurante Casa Nuria	Ricardo Torres Torres, NIF 24301443B	Calle Chiva nº 13, Alfafar, Valencia 46910	58.089,00	10.456,02	68.545,02
19	Aparcamiento	Best Cuit S.L., NIF B 96661343	Tarazona nº 10, Valencia, 46008	193.605,00	34.848,90	228.453,90
				325.820,00	58.647,60	384.467,60

4.3 INDEMNIZACIONES POR CENTRO DE TRANSFORMACION

Según informa la compañía suministradora de energía eléctrica Iberdrola, dada la carga eléctrica que supone la nueva edificación prevista para la Unidad de Ejecución, se preve la instalación en un futuro de dos Centros de Transformación que abastezca las nuevas necesidades, uno por manzana.

Debido a las características de los requerimientos que la Compañía hace en cuanto a la ubicación de los Centros de Transformación, no es posible determinar a priori su emplazamiento o la parcela sobre la cual puede recaer dicha obligación.

En previsión de ello y ante la pérdida de edificabilidad y costes que supone para una parcela la obligación de construir un CT, se procede a valorar tales circunstancias con el fin de que dichos costes se repercutan entre todos los propietarios proporcionalmente al aprovechamiento adjudicado, y dicha cuantía quede depositada como fondo de reserva a adjudicar a aquella parcela sobre la que recaiga la obligación de construir el CT.

Así pues la pérdida de edificabilidad se compensara en base a la superficie dedicada (25 m²) por el valor de repercusión del suelo contenido en el programa (terreno urbanizado) 264.62 €.

Valor edificabilidad = 25 m² x 264.62 €/m² = 6.615,50 €

La ejecución de la obra se estima en 800 €/m² que por 25 m² supone 20.000 € y que en contrata (13% de Gastos Generales, 6% de Beneficio Industrial) y el IVA (21%)totalizan la cantidad de 28.798 € (precio PEC + IVA).

Con lo que el valor total de la indemnización por construcción de un centro de Transformación se estima en 35.413,50 €.

Es por ello que la cantidad de 70.827,00 €, que supone la indemnización correspondiente a los dos centros de Transformación previstos (50% a cada uno de ellos), deberá quedar depositada en La CAJA DE DEPOSITOS MUNICIPAL, hasta el momento en que la designación de las parcelas que los deban soportar.