

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
C/ HUERTOS, 8
BARRI DEL CARME
VALENCIA**

**GESTOR: SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES
URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN ECONÓMICA

A.- MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.

Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho (artículo 169.1 LUV); esta actividad podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, y podrá dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a una indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

La aprobación de un Programa de Actuación Aislada legitima la Reparcelación, forzosa o voluntaria, en superficie, horizontal o económica de los terrenos o construcciones que sean objeto de la Actuación (artículo 247.2 ROGTU).

El Proyecto de Reparcelación Económica que se somete a trámite forma parte de la documentación que conforma el Programa de Actuación Aislada de la calle Huertos número 8, Distrito de Ciutat Vella de Valencia (Barrio del Carmen).

2. LEGITIMACIÓN PARA SU FORMULACIÓN.

La **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)** formula el presente proyecto en virtud de lo dispuesto en el artículo 169.5 de la LUV y artículo 395.1 del ROGTU, y tiene por objeto equidistribuir los beneficios y cargas del Programa aplicando el régimen propio de la Reparcelación Económica. A estos efectos se ha tenido en cuenta la existencia de una declaración previa de incumplimiento de los deberes urbanísticos que afectaban a su propietario y que derivó en la inclusión forzosa de la parcela que conforma el área reparcelable en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (en adelante, RMSE) (artículo 218.2 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en adelante, LUV).

3. OBJETO.

Las condiciones urbanísticas de la parcela, así como los efectos derivados del incumplimiento por su propietario del deber de edificar, son circunstancias que impiden que pueda llevarse a cabo, en el seno del presente Programa, una reparcelación material, quedando plenamente justificado el carácter económico de la presente Reparcelación.

Así pues, el presente Proyecto de Reparcelación Económica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178.2 de la LUV, se limita a establecer la indemnización sustitutoria que le corresponde percibir al propietario afectado por el Programa, adjudicando la parcela resultante a favor de su beneficiario, la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**.

4. DOCUMENTOS.

El contenido de un Proyecto de Reparcelación, con carácter general, viene descrito en el artículo 175 de la LUV. No obstante, los distintos tipos de reparcelación mediante los cuales puede acometerse la ejecución de un Programa conduce a que la documentación referida en el citado artículo pueda verse, en cada caso, reducida o ampliada en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación (artículo 175.2 LUV). Así pues, el presente Proyecto de Reparcelación Económica carece, por ser innecesaria, de una tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan; de una cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario; y de una memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la LUV.

Sin embargo, y pese a la inexistencia de una reparcelación material, se ha optado por mantener el apartado referido a la propuesta de adjudicación de la única finca resultante, siquiera por que la misma resulta adjudicada al proponente del Programa previo pago o consignación de la indemnización sustitutoria que le corresponde percibir al propietario afectado, el cual, como decimos, carece de derechos de adjudicación.

El presente Proyecto de Reparcelación Económica consta de los siguientes documentos:

a) Memoria.

La Memoria del presente proyecto desarrolla el objeto de la Reparcelación Económica, justifica la legitimación que ostenta el proponente para su formulación, describe las funciones que se pretenden con el mismo así como los documentos que lo componen.

Por otro lado, la Memoria del proyecto desarrolla las normas de aplicación relativas al procedimiento para la formulación, tramitación, aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente Reparcelación Económica, describe el área reparcelable y explicita los criterios tenidos en cuenta para la definición de bienes y derechos y su valoración.

b) Relación de propietarios e interesados.

El artículo 175.1.b) de la LUV exige que, dentro del contenido del Proyecto de Reparcelación, conste una relación de propietarios e interesados en el procedimiento. En este apartado, se detalla la relación de propietarios e interesados del procedimiento, incorporando sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos (artículo 176.2 LUV).

c) Ficha de finca aportada.

La totalidad de la superficie incluida en el Área Reparcelable ha sido objeto de identificación registral (artículo 413.5 ROGTU).

La descripción de la finca de origen se ha llevado a cabo observando lo dispuesto en el artículo 176.3 de la LUV y artículo 413 del ROGTU, expresando su naturaleza, superficie de la finca y cuantía de los derechos aportados por el propietario, con su descripción. Finalmente, se ha completando la ficha con los datos requeridos por la Legislación Hipotecaria, actualizando y corrigiendo los datos de la finca inicial con el fin de acomodar la realidad registral a la extrarregistral, tanto en lo que se refiere a los datos físicos o de descripción de la finca como a los datos jurídicos sobre titularidad o ausencia de esta, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.1 y artículo 18.1, ambos 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 (en adelante RHU).

d) Informe de valoraciones.

El presente Proyecto de Reparcelación Económica, y como documento esencial del mismo, adjunta un informe de valoraciones, redactado por técnico competente, justificativo del montante con que el propietario afectado ha de ser indemnizado con carácter previo a la inscripción de la finca resultante a favor de su beneficiario, la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**.

e) Ficha de finca resultante.

La ficha correspondiente a la parcela de resultado recoge las determinaciones establecidas en el artículo 176.4 de la LUV, expresando su adjudicatario, su superficie, las cargas y afecciones, así como su aprovechamiento, edificabilidad, en su caso, homogeneizada, y el uso característico asignado al inmueble (artículo 413.3 del ROGTU).

f) Escrito de solicitud al Registro de la Propiedad para que efectúe la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé el artículo 5 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..

El escrito que se adjunta acredita que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 416.3 del ROGTU, se ha solicitado al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio.

Esta nota marginal producirá, en todo caso, los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes del RHU, y tendrá una duración de tres años que podrá ser

prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora (artículo 5 RHU).

g) Certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad, que acredita la titularidad y situación de las fincas aportadas (artículo 416.3 ROGTU).

Mediante la certificación registral de dominio y cargas que se adjunta, expedida por el Registrador de la Propiedad con carácter previo al inicio del trámite de información pública, se acredita la titularidad y situación de la finca inicial, debiendo formar parte de la documentación expuesta al pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1771.b de la LUV y artículo 416.4 del ROGTU.

h) Planos, redactados a distintas escalas:

- Plano de situación y relación con la ciudad.
- Plano de información, que reflejen la evolución histórica de la realidad física, incorporando el parcelario o plano catastral anterior en el tiempo, correspondientes a la misma superficie.
- Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de la finca afectada, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- Plano de ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del plan que se ejecute.
- Plano de clasificación y valoración de la superficie adjudicada.
- Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de la finca resultante adjudicada.
- Plano superpuesto de la finca aportada y adjudicación.

5. NORMAS REGISTRALES.

5.1. Acto inscribible.

Son inscribibles en el Registro de la Propiedad, artículo 1 del RHU:

“1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización; y 8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o

cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas".

Este último apartado, de redacción similar al artículo 7 del Reglamento Hipotecario, establece un criterio de número abierto respecto de los actos inscribibles, lo que permite una solución registral adecuada para la inscripción de supuestos no previstos tipificadamente en las normas actuales, sin necesidad de alterar la normativa vigente.

5.2. Título inscribible.

El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación, notificado al interesado, y una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido (artículo 180.1 LUV). En este caso, se propone que la elevación a público del contenido del Proyecto de Reparcelación se efectúe mediante Certificación Administrativa expedida, en ejemplar duplicado, por el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, con inserción literal del acuerdo adoptado que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa. Esta Certificación deberá hacer constar, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo (artículo 2.2 RHU).

El Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la Certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título (artículo 2.3 RHU).

5.3. Operaciones registrales previas.

La aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito (artículo 8.1 RHU).

Se ha estimado conveniente depurar las circunstancias de la finca aportada, rectificando los datos que figuran en el registro. Estas modificaciones deberán ser objeto de inscripción en la finca de origen previamente a la inscripción de las operaciones de equidistribución (artículo 18.1 RHU).

5.4. Inscripción de la finca de resultado.

En el ámbito del presente Programa de Actuación Aislada únicamente se forma una finca de resultado que viene a coincidir en superficie y configuración con la finca aportada, y que deberá ser inscrita a favor de su beneficiario, la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, quien adquiere, por vía de indemnización sustitutoria, la totalidad de su aprovechamiento urbanístico, previo pago o consignación al propietario afectado.

6. NORMAS PARA SU FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

En la redacción, tramitación y aprobación del presente Proyecto de Reparcelación en ejecución de Actuación Aislada resultan de aplicación las reglas y criterios fijados en los artículos 169 y siguientes de la LUV y concordantes del ROGTU (artículo 417 ROGTU).

El Proyecto de Reparcelación debe someterse a trámite de información pública, junto al resto de documentación que conforma el Programa de Actuación Aislada, por el plazo de un mes (artículo 177.1.a) LUV y artículo 416 ROGTU).

El Secretario de la Corporación deberá certificar que se ha remitido notificación a todos los interesados identificando el proponente del proyecto así como el área reparcelable (artículo 416.1.a ROGTU) y que con posterioridad a la remisión de las notificaciones se ha publicado un anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana (artículo 416.1.b ROGTU)

El trámite de información pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 554 del ROGTU, debe respetar las siguientes reglas:

1. El anuncio de información pública debe indicar con claridad:

a) El instrumento o expediente sometido a información pública, así como su ámbito de aplicación cuando el mismo no se deduzca claramente de la denominación.

b) Cuando se trate de instrumentos elaborados o expedientes promovidos por particulares o por otras Administraciones públicas, la identidad del promotor.

c) La duración del período de información pública, y el momento a partir del cual deba considerarse iniciado.

d) El lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente, así como para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

e) La página web donde pueda consultarse el instrumento de planeamiento o la documentación de cualquier procedimiento ya terminado.

f) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento o actos procedimentales que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

2. Durante el período de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, aunque no tengan la condición de interesadas, pueden:

a) Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integre el instrumento o expediente, debiendo el Ayuntamiento disponer a tal efecto un ejemplar completo y diligenciado.

b) Presentar tanto sus alegaciones como cuantas sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente sometido a información pública.

En su caso, se concederá un plazo de audiencia de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del presente Proyecto de Reparcelación y a aquellos que resulten afectados por las modificaciones acordadas tras el periodo de información pública (artículo 177.1.c LUV y artículo 416.5 ROGTU).

La aprobación del Proyecto de Reparcelación será acordada por el Excmo. Ayuntamiento- Pleno de Valencia dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta, y el Ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el Ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente (artículo 177.1.e) LUV).

La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto. En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto (artículo 177.2. LUV).

La imposición de modificaciones al Proyecto de Reparcelación que se presenta deberá ser notificada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia a la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, indicando de forma precisa las correcciones y variaciones que deban introducirse en el proyecto.

Dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación con las rectificaciones a introducir, el adjudicatario del Programa deberá presentar un texto refundido con las mismas (artículo 423.2 ROGTU).

El Texto Refundido no será objeto de nueva exposición al público, siendo suficiente con que se notifique a los titulares de parcelas afectadas, antes de ser

aprobado por el Ayuntamiento, con el fin de concederles la audiencia establecida en el artículo 177.1.c) de la LUV.

7. ÁREA REPARCELABLE.

El área reparcelable definida en el presente Proyecto de Reparcelación Económica es continua y coincide con el ámbito espacial del Programa, que se halla formado por una única parcela ubicada en el Distrito de Ciutat Vella de Valencia, Barrio del Carmen, en calle Huertos, número 8.

El artículo 113 del ROGTU prevé que, en suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, de acuerdo con las condiciones mínimas que fije el Plan.

La parcela que conforma el ámbito del presente Programa se encuentra en suelo urbano consolidado, no se encuentra incluida en ninguna Unidad de Ejecución ni tiene pendiente carga de cesión alguna en concepto de suelo dotacional colindante. Constituye, en consecuencia, un Área de Reparto Uniparcelaria.

La edificabilidad se ha obtenido atendiendo a las condiciones geométricas del Plan, siendo el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitidas por el planeamiento.

Por su parte, el artículo 114 del ROGTU establece el criterio normal para la determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo, de tal forma que es el planeamiento el que debe fijar los diversos Aprovechamientos Tipo según criterios objetivos. Como criterio normal para su cálculo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, tal y como se precisa en el artículo 117 del ROGTU. En su caso, se utilizarán los coeficientes correctores previstos en este Reglamento.

El criterio especial para la determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo en suelo urbano se encuentra recogido en el artículo 118 del ROGTU de manera que, en suelo urbano con urbanización consolidada, el Aprovechamiento Tipo podrá fijarse refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas. Cuando el Plan General utilice esta técnica, tanto la edificabilidad mínima como la máxima habrán de ser viables y adecuadas a la morfología del entorno urbano y quedar debidamente reguladas en sus condiciones volumétricas y de uso. En todo caso, y aun cuando el Plan no lo

exprese, el aprovechamiento tipo comporta para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permita la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

No habiendo sido desarrollada por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en vigor la técnica que establezca una edificabilidad mínima, y no existiendo en el ámbito suelo dotacional colindante necesario que deba ser objeto de cesión gratuita para dotar a la parcela de la condición del solar, el Aprovechamiento Tipo se ha fijado refiriéndolo a la parcela neta según su zonificación:

nº Finca	Ubicación	Incl.	nº pl.	SUP. SOLAR m ² s	SUP. A.R m ² s	AO m ² t	A.T m ² t/m ² s	A.S m ² t/m ² s	Participación %
1	C/ HUERTOS, 8	F	--	166,44	166,44	337,79	2,029500	2,029500	100

8. PRINCIPIOS GENERALES DE LA REPARCELACIÓN.

Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

1. La libertad de pactos entre los propietarios y el adjudicatario del Programa, a efectos de consensuar Reparcelaciones voluntarias, incluso horizontales. Estos pactos tendrán como único límite la observancia de la normativa aplicable y del planeamiento.

2. La justa valoración de los bienes y derechos aportados

9. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

El derecho de los propietarios será proporcional al Aprovechamiento Subjetivo que corresponde a la superficie de sus respectivas fincas y que quedan incluidas dentro del área reparcelable.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación (artículo 172.1 LUV).

Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. Se advierte que la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. De apreciarse dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda (artículo 172.3 LUV).

10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se han tenido en cuenta las normas contenidas en el Real Decreto

Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS). De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 del TRLS:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

La valoración, por su parte, se entiende referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motiva (artículo 21.2.a TRLS y artículo 405 ROGTU).

A los efectos del TRLS, la parcela tiene la consideración de suelo urbanizado que no está edificado, siendo de aplicación, para calcular su valor, lo dispuesto en el artículo 24:

"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."

Las normas y parámetros expresados, los valores de repercusión por suelo y techo en el ámbito del Programa de Actuación Aislada calle Huertos, número 8, Distrito de Ciutat Vella (Barrio del Carme) de Valencia, y referido a la alternativa

técnica presentada por la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, son los siguientes:

- Valor por metro cuadrado de suelo: 605,81 €/m²s
- Valor de repercusión por techo construido: 208,59 €/m²t construido.
- Valor de repercusión por techo útil: 300,24 €/m²t útil.

Por su parte, la repercusión los costes del Programa, por suelo y techo, es la siguiente:

- Repercusión de costes del Programa por suelo: 3.319,61 €/m²s
- Repercusión de costes del Programa por techo: 1.143,00 €/m²t constr.
- Repercusión de costes del Programa por techo: 1.645,22 €/m²t útil

En consecuencia, la indemnización sustitutoria que le corresponde percibir al propietario afectado, y cuyo pago debe hacer frente el beneficiario, la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, asciende a **CIEN MIL DOSCIENTOS OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON DOCE CENTIMOS DE EUROS (100.831,12 €)**.

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

La LUV establece distintos efectos sobre los propietarios cuyas parcelas han sido incluidas, forzosa o voluntariamente, en el RMSER.

En el presente caso, conforme a lo dispuesto en el 218.2 y 3 de la LUV y 262.3 del ROGTU, los derechos del único propietario afectado se concretan en el Proyecto de Reparcelación Económica en forma de indemnización sustitutoria, siendo adjudicatario de la parcela resultante la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, quien deberá pagar al propietario afectado o, en su caso, consignar, la cantidad de **CIEN MIL DOSCIENTOS OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON DOCE CENTIMOS DE EUROS (100.831,12 €)**.

En Valencia, a 21 de Noviembre de 2008

Fdo.: Por 01 Arquitectura, S.L.P. (Sociedad colegiada nº 9.500 del C.T.A.V.)
Juan José Fernández Llópez Cristina Núñez Albendea

Fdo.: Rafa Encarnación Puertos
Abogado (Colegiado n.º11.658 del ICAV)

B.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad (artículo 412 ROGTU). En el presente procedimiento, se tiene como propietario e interesados el siguiente:

Titular Registral:

		FINCA N.º1 C/ Huertos, n.º8
Titular	Nombre: Ferroturia, S.A	N.I.F/C.I.F A46007357
	Domicilio: Calle Marqués de Bellot, 9 y 11 (46007) Valencia	
Motivo de inclusión	Incumplimiento del deber urbanístico de edificación	

C.- FICHA DE FINCA APORTADA

Título: Adquirida en pleno dominio mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Valencia, D.º Joaquín Sapena Tomás, en fecha 20 de enero de 1971. Inscripción 2.ª, de fecha 18 de agosto de 1971.

Derechos y cargas: Libre de cargas y gravámenes.

RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS

Se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 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, rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Solar sito en Valencia, calle Huertos, número ocho, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie real, según reciente medición, de ciento sesenta y seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (166,44 m²). Lindante, al Norte, Solar situado en la Calle Salvador Giner, nº 7; al Este, en parte solar situado en Calle Huertos, nº 4, y en parte solar situado en Calle Salvador Giner, nº 3; al Sur, Calle Huertos; y al Oeste, edificio situado en la Calle Huertos, nº 10.

VALORACIONES Y COEFICIENTES

APROVECHAMIENTO TIPO: 2,029500 m²t/m²s

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 337,79 m²t

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 100,00 %

VALORACIÓN: 100.831,12 €

D.- INFORME DE VALORACIONES

JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ. ARQUITECTO N° COL. 5.785 C.O.A.C.V.

Informa:

Que por encargo de **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, y como Anexo a la Proposición Jurídico Económica y a la Alternativa Técnica perteneciente al Programa para el desarrollo de Actuación Aislada en la Calle Huertos, nº 8 del Barrio del Carmen de Valencia, debe realizar la valoración del suelo donde se realiza el programa de actuación aislada.

En la presente valoración se han tenido en cuenta las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS). De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 del TRLS:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

La valoración, por su parte, se entiende referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motiva (artículo 21.2.a TRLS).

A los efectos del TRLS, las parcelas tienen la consideración de suelo urbanizado que no está edificado, siendo de aplicación, para calcular su valor, lo dispuesto en el artículo 24:

"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."

1.- IDENTIFICACION

Objeto del Programa de Actuación Aislada: Solar

Situación: C/ Huertos, nº 8

Municipio: Valencia

Provincia: Valencia

Superficie total de Solar: 166,44 m²

2.- LABOR DE CAMPO

Los datos incluidos en el presente informe se han deducido de la visita realizada al solar en diversas ocasiones, así como al entorno inmediato, tomando como datos fundamentales para la obtención del valor medio final, la calidad del entorno urbano inmediata, la situación exacta del inmueble, así como las posibilidades del solar respecto a los parámetros urbanísticos que le afectan.

3.- ENTORNO

El entorno donde se encuentra situado el solar es urbano, enclavándose en el casco histórico de la ciudad de Valencia. El solar queda situado entre medianeras, dando fachada a la calle Huertos. La calle Huertos se encuentra en la zona periférica del Barrio Histórico de Valencia, al Norte del Barrí del Carme. La calle Huertos aparece en la trama urbana como una calle perfectamente paralela a la calle Na Jordana. El entorno inmediato se encuentra fuertemente consolidado, con tipologías de edificaciones plurifamiliares entre medianeras, dando fachadas a calles de sección reducida. El solar se encuentra a escasos 70 metros de la Plaza del Carmen, disponiendo de buenas comunicaciones.

El entorno próximo tiene un grado de consolidación de un 100 %, con un desarrollo medio de la zona y una renovación de los bienes en la misma del 20 %.

No existen en el entorno próximo solares libres para poder edificar. Los que lo son nuevamente surgen al demoler edificaciones antiguas para liberar así el solar original.

El tipo de edificación existente en la zona es principalmente la de viviendas plurifamiliares entre medianeras que se utilizan en su mayoría como viviendas de primera residencia, disponiendo las edificaciones de garajes, y de locales comerciales en las plantas bajas.

4.- CARACTERISTICAS DEL SOLAR

Solar situado en la Calle Huertos, nº 8, con una superficie 166,44 m².

El solar presenta una forma sensiblemente rectangular.

Dispone de una topografía totalmente plana.

En la actualidad existe tan solo una de las medianeras construidas, existiendo un edificio de planta baja y dos plantas más de alzada colindante a él.

La calle de acceso al solar es de sección reducida, con una ancho de vial de 5,15 metros.

El bien tiene unas vistas panorámicas calificadas como medias, con una orientación Sur a su frente de fachada a la calle Huertos y Norte al patio trasero.

5.- ORDENANZA DE APLICACIÓN DE LA ZONA

Para el solar que nos ocupa, son de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1998, así como las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri del Carmen, aprobado definitivamente el 09 de Mayo de 1991.

Como usos y productos inmobiliarios a poder realizar en el solar, y que se preveen en el Proyecto Básico y de Ejecución de Edificio, están contemplados el de vivienda en edificación plurifamiliar y plazas de aparcamiento.

5.- VALORACION DEL SOLAR

Antes de entrar a profundizar en la analítica de la valoración conviene realizar un pequeño análisis de mercado, en cuanto a los distintos productos contemplados, que será determinante en la metodología posterior de valoración:

A.- OFERTA. El nivel de Oferta de viviendas de similares características en el entorno próximo al solar que se valora es de nivel MEDIO-ALTO, siendo el de plazas de aparcamiento BAJO.

B.- DEMANDA. El nivel de Demanda de viviendas de similares características en el entorno próximo al solar que se valora es de nivel MEDIO-BAJO, siendo el de plazas de aparcamiento MEDIO.

C.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA. El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características a las que podrían realizarse en solar a valorar, ubicadas en el entorno próximo al solar que

se valora, obtenidos dichos valores mediante toma de datos de comparables en la zona, oscila entre 2.300 €/ m² útil y 4.300 € m² útil. En garajes oscila entre 1.350 €/ m² útil y 2.000 € m² útil.

Dada la situación actual del mercado inmobiliario, en el que las ventas de viviendas están paralizadas en cualquier punto de la ciudad, lo más razonable para obtener valores de venta razonables y medianamente fiables, es plantear como valores de venta los módulos existentes para vivienda protegida en alguno de sus regímenes.

D.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACION. La posible revalorización del inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia a la baja.

E.- METODO DE VALORACION. El método de valoración empleado será el Residual Estático, en el que partiendo de la promoción más probable a realizar en el solar objeto de la valoración, se determinan los posibles ingresos obtenidos de cada producto inmobiliario en función de comparables en la zona. Por otra parte se determinan los gastos generados para la realización de la promoción valorada. Finalmente a los ingresos obtenidos se deducen los gastos generados, así como el beneficio del posible promotor, obteniendo de esta forma el valor del suelo.

El método obliga a una obtención de valor de venta, bien por obtención de comparables de los distintos productos inmobiliarios a realizar en la promoción más probable, bien por la aplicación de módulos de vivienda protegida vigentes en la actualidad. En el presente caso, y dada la situación física de la edificación a realizar, situada en pleno centro histórico de la ciudad de Valencia, se plantea como valor de venta el que tendría una promoción de vivienda protegida en régimen de precio concertado (VPRC), por lo que el módulo utilizado para la obtención del valor de venta es el de la zona que le corresponde (2.319,48 €/m² útil para la zona ATPMS A-1).

5.1.- ESTUDIO DE LA PROMOCION MÁS PROBABLE.

La promoción más probable en el solar objeto de la valoración, cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos, es la de un edificio destinado a viviendas y plazas de garaje, con planta sótano, planta baja y dos plantas más de alzada, cinco viviendas y cuatro plazas de garaje. La superficie total de los distintos productos inmobiliarios es la de 337,79 m² construidos y 219,35 m² útiles de vivienda y 145,60 m² construidos y 116,48 m² útiles de 4 plazas de aparcamiento y un trastero. De estos últimos, a efectos de valor de venta se tendrán en cuenta como superficie útil el máximo establecido por la legislación vigente para las plazas de aparcamiento, 25 m² útiles, y los 3,88 m² útiles del trastero, por tanto 103,88 m² útiles.

5.2.- VALOR MEDIO DE LOS DISTINTOS PRODUCTOS Y CALCULO DE LOS INGRESOS DEBIDOS A LA PROMOCION MAS PROBABLE.

Obtención del Valor de venta como Valor Máximo Legal para la promoción más probable. Teniendo en cuenta las superficies anteriormente citadas, el valor de venta, por tanto los ingresos en la promoción probable serán los siguientes:

INGRESOS: $(219,35 \text{ m}^2 \times 2.319,48 \text{ €/m}^2 \text{ útil}) + (103,88 \text{ m}^2 \times 2.319,48 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,60) =$
653.346,49 €uros

5.3.- CALCULO DE LOS COSTES DE LA PROMOCION MAS PROBABLE.

Costes de Construcción	535.06 €/m ²	258.640,93 €
Gastos de Construcción	19 %	49.141,78 €
Costes de Urbanización	5.81 €/m ²	2.807,74 €
Gastos de Urbanización	19 %	533,47 €
Costes de Arqueología	27.96 €/m ²	13.515,00 €
Gastos de Arqueología	19 %	2.567,85 €
Costes de Proyectos	163.02 €/m ²	78.803,08 €
Otros Gastos de promoción	137.90 €/m ²	62.223,51 €
Total Costes de la promoción		468.233,36 €

5.4.- CALCULO DEL BENEFICIO DEL URBANIZADOR Y GASTOS DE GESTION.

Beneficio del urbanizador y gastos de gestión (18,00 %) = **84.282,01 €uros**

5.5.- CALCULO DEL VALOR DEL SUELO.

El valor del suelo se obtiene como residuo, resultado de la diferencia entre los ingresos obtenidos en la promoción y la suma de los beneficios del promotor y los costes de construcción totales.

VALOR DEL SUELO: 653.346,49 – 468.233,36 – 84.282,01 = 100.831,12 €uros

Y para que conste y surja los efectos oportunos de determinación de valor para intereses privados, expido el presente informe en Valencia a veintiuno de Noviembre de dos mil ocho.

Valencia, 21 de Noviembre de 2008

Por 01 Arquitectura, S.L.P.

EL ARQUITECTO

Juan José Fernández Llópez

E.- FICHA DE FINCA RESULTANTE

		FINCA RESULTANTE N.º1
Emplazamiento	C/ Huertos, 8	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>URBANA. Solar sito en Valencia, calle Huertos, número ocho, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie real, según reciente medición, de ciento sesenta y seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (166,44 m²). Lindante, al Norte, Solar situado en la Calle Salvador Giner, nº 7; al Este, en parte solar situado en Calle Huertos, nº 4, y en parte solar situado en Calle Salvador Giner, nº 3; al Sur, Calle Huertos; y al Oeste, edificio situado en la Calle Huertos, nº 10.</p>		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8 - Valencia	
TÍTULO		
Se adjudica a Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia , en virtud del acuerdo _____, de fecha __ de __ de __, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Huertos, número 8, Distrito de Ciutat Vella de Valencia, Barri del Carmen.		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
Libre de cargas y gravámenes		
Correspondencia con el 100% de los derechos de adjudicación adquiridos de al propietario de la finca aportada n.º1, previo pago o consignación de la indemnización sustitutoria.		
VALOR		
100.831,12 €		

F.- ESCRITO DE SOLICITUD AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA QUE EFECTÚE LA PRÁCTICA DE LA NOTA MARGINAL QUE DA CUENTA DEL INICIO DEL EXPEDIENTE REPARCELATORIO (ARTÍCULO 5 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)

G.- CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS EXPEDIDA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, QUE ACREDITA LA TITULARIDAD Y SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA (ARTÍCULO 416.3 ROGTU)

H.- PLANOS