
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
ÁMBITO AVDA. BURJASSOT Nº 44 y 46

PROGALZAR, S.L.

PROMOTOR: PROGALZAR, S.L.
EMPLAZAMIENTO: AVDA. BURJASSOT 44 y 46
FECHA: Noviembre 2013

INDICE

I.- Memoria.

1º.- Introducción y antecedentes.

- a) Introducción general y Antecedentes.
- b) Descripción del Área de Reparto a reparcelar.

2º.-Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.

3º.- Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.

4º.- Criterios de valoración de las indemnizaciones. Su Valoración.

5º.- Criterios de Adjudicación.

6º.- Criterios de parcelas a adjudicar al Ayuntamiento de Valencia.

II.- Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.

III.- Propuesta de Adjudicación de parcelas resultantes.

1º.- Relación y adjudicación de parcelas resultantes.

- a) Parcelas edificables resultantes.
- b) Parcela de destino dotacional resultante.

IV.- Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o derruirse para la ejecución.

1º.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.

2º.- Instalaciones industriales y comerciales.

3º.- Edificaciones.

4º.- Derechos de arrendamiento.

5º.- Servidumbres y cargas.

V.- Cuenta de liquidación provisional.

1º.- Concepto de cuenta de liquidación provisional.

2º.- Análisis económico-financiero.

3º.- Cuenta de liquidación provisional.

VI.- Determinaciones de la LUV sobre reparcelación.

I.- Memoria.

1º.- Introducción general y antecedentes. Descripción del área de reparto.

a) Introducción General y Antecedentes

El presente Proyecto de Reparcelación es el complemento al Programa de Actuación Aislada presentado por la Entidad PROGALZAR, S.L.

Con dicho programa se prevé la formación de parcelas edificables en suelo urbano y el complemento de las obras necesarias de urbanización para su adecuada construcción.

La presente reparcelación parte de la Retribución del Urbanizador en METÁLICO, sin perjuicio de lo que se establezca en la proposición económica y las adaptaciones que se deban introducir con motivo de la modalidad de retribución que se prevea en la proposición económica y la opción o no de retribución en metálico de los afectados.

El programa presentado y los planos que se adjuntan, contienen la delimitación de los terrenos del área de reparto de las parcelas edificables a configurar conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y art. 55.2.c de la LUV

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia contiene una ordenación pormenorizada de los terrenos que son objeto de la presente reparcelación.

La Entidad PROGALZAR, S.L., promotora del Programa de Actuación Aislada del que forma parte la presente reparcelación, es propietaria de 396'13 m² de los 654,24 m² que integran el área de reparto.

La principal peculiaridad que presenta la presente reparcelación es que en el área de reparto objeto de actuación resultan dos parcelas edificables, las cuales se adjudicarán a los 2 propietarios afectados, una a cada uno de ellos.

b) Descripción del área reparto a reparcelar.

- Superficie.

Según medición realizada con carácter previo a la presentación de programa el área de reparto a reparcelar comprende una superficie total de 654,24 m², integrada por parcela edificable y su ámbito vial de servicio.

- Calificación y Clasificación del Suelo.

Todo el suelo que abarca el proyecto de reparcelación tiene la calificación de SUELO URBANO.

Conforme al planeamiento vigente y al programa se deben distinguir las siguientes superficies:

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO	
Superficie Total	654,24 m ²
Superficie Edificable de Parcelas	574,08 m ²
Superficie de Viario a Ceder	80,160 m ²
Aprovechamiento Objetivo	3.715,04 m ² techo
Aprovechamiento medio	5,6784 m ² t/m ² s

- Linderos.

Los lindes del área de reparto son los siguientes:

- Frente.- Avda. de Burjassot n° 44 y 46
- Derecha entrando.- Avda. de Burjassot n° 42
- Izquierda entrando.- Avda. de Burjassot n° 48

- Edificaciones y Construcciones.

En el ámbito de reparcelación existe sobre la parcela aportada n° 3 existen las siguientes edificaciones;

a) Edificación de carácter industrial, de geometría rectangular, de dimensiones 8,50 m x 17,51 m arrojando una superficie de 148,83 m²

b) Edificación de carácter auxiliar destinada a "almacén", de geometría rectangular, de dimensiones 3,00 m x 17,51 m arrojando una superficie de 52,53 m².

- Caminos y Acequias

Por el interior del ámbito a desarrollar no discurre ningún camino ni acequia.

- Ordenación y previsiones urbanísticas en el planeamiento vigente.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia prevé los terrenos de la presente área de reparto en cuanto a su ordenación como una zona residencial con tipología de vivienda plurifamiliar Zona ENSANCHE (ENS-1) DE VIII Alturas (PB + VII)

Los parámetros urbanísticos vienen definidos en las ordenanzas que para la zona establece el indicado Plan y son los siguientes:

- Parcela mínima. 100,00 m²
- Altura máxima. 25,10 ml
- Ancho frente de parcela. 8,00 ml

2º.-Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.

La valoración de las fincas aportadas se hace proporcionalmente a la superficie real de las mismas incluidas en el área de reparto en relación con el total de las existentes.

A cada una de las fincas se le asigna la edificabilidad que les correspondería en función de las respectivas superficies y el aprovechamiento medio establecido del 5,6784 m²t/m²s sin que se apliquen coeficientes de aumento o disminución.

La participación de los diferentes propietarios en los derechos y obligaciones comunes, así como la adjudicación de las parcelas resultantes de la actuación vendrá determinada por la cuota o porcentaje que a cada uno corresponda inicialmente y por aplicación

del aprovechamiento medio fijado para el área de reparto establecido en el programa y que es de 5,6784 m²/m²s.

3º.- Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.

De conformidad a la proximidad de las respectivas parcelas se ha optado por una valoración homogénea de las mismas de forma que la valoración de las superficies edificables resultantes se realiza con arreglo al aprovechamiento real correspondiente a las mismas sin corregir dicho volumen mediante la aplicación de coeficientes ponderantes al no existir diferencias de valor que pudieran derivarse de las circunstancias de uso, tipología, localización y características de los terrenos sin diferencias de clase, calidad o destino de las edificaciones.

En función de la diferente edificabilidad final de las respectivas parcelas y de los derechos de cada propietario se adjudicarán las mismas.

4º.- Criterios de valoración de las indemnizaciones. Su Valoración.

a) Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones y otros derechos.

Al no existir plantaciones, servidumbre o cualquier otro derecho personal o real en la zona de actuación no se ha calculado indemnización alguna por parte de los propietarios integrantes de la reparcelación.

Sobre la finca propiedad de los Hnos. Martí, existe un derecho de arrendamiento a favor de la Entidad ASCENSORES LAVEK, S.L., quien viene desarrollando actividad sobre la parcela aportada nº TRES de forma conjunta con otra parcela que esta fuera del ámbito de actuación y que tiene mayor superficie.

Sin perjuicio de entender que la propiedad no tiene derecho de indemnización, por la pérdida del arrendamiento, en atención a lo exigido por los informes técnicos municipales, se ha procedido a valorar

dicha pérdida en atención a la duración del contrato aportado y conforme consta en informe que se une como anexo al presente.

Las edificaciones y construcciones existentes y que sean incompatibles con la actuación serán derribadas e indemnizadas, siendo el coste de las indemnizaciones correspondientes una carga más de la urbanización.

En el ámbito de actuación solo hay una edificación sobre la finca registral 13.074 que se ha valorado conforme se indicará a lo largo del presente.

b) Valoración a efectos de indemnización por los excesos o defectos de adjudicación.

Por no existir diferencias de adjudicación respecto a los derechos de parcela que por aplicación del aprovechamiento le correspondería a cada parcela inicial no se tendrán que abonar indemnización por excesos o defectos de adjudicación.

En la proposición económica que se presente se determinará el valor del suelo a los efectos pertinentes.

5º.- Criterios de Adjudicación.

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del área de reparto que no se encuentra afecta a un uso dotacional público es objeto de adjudicación en proporción a los derechos de cada propietario.

La adjudicación de las fincas resultantes se hará en proporción a la superficie aportada sustituyéndose los excesos o defectos, y las indemnizaciones por no adjudicación de parcela, con indemnizaciones en metálico conforme a los criterios detallados en el punto anterior.

No se adjudicarán como fincas independientes parcelas que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación.

Como ya hemos apuntado anteriormente y teniendo en cuenta los parámetros de configuración de parcela establecidos en el Plan

General de Ordenación Urbana de Valencia únicamente resultan dos parcelas edificables, las cuales se adjudican a los 2 propietarios afectados, que tienen derechos de adjudicación por encima del 15 %.

6º.- Criterios de parcelas a adjudicar al Ayuntamiento de Valencia.

Los terrenos objeto de reparcelación se encuentran calificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como suelo urbano.

El artículo 21 de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana determina que en suelo urbano son coincidentes el aprovechamiento objetivo y subjetivo.

Conforme a ello en el área de reparto objeto del presente no hay excedente de aprovechamiento y ello lleva consigo a que no se adjudique ninguna parcela privada al Ayuntamiento de Valencia por tal concepto.

Por lo demás la parcela que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia como se detalla en el apartado III.- 2º ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES apartado b) y a la que se les asigna con la letra "c" es la calificada como suelo dotacional del ámbito de actuación (viales).

II.- Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.

FINCA APORTADA Nº UNO			
TITULAR	La Entidad PROGALZAR, S.L., con C.I.F.: 96053269, domiciliada en Valencia, calle Poeta Salvador Rueda nº 3 – 3ª		
DESCRIPCIÓN	Descripción: Parcela de terreno destinada a viales de la Avenida Burjassot, frente al solar señalado con los números 44 y 46 de dicha Avenida; con superficie de OCHENTA METROS Y DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS (80,16 m ²). Linda: frente, en línea de 17,76 metros, dicha Avenida; derecha entrando, en línea quebrada de tres tramos, de 4,67 metros entre el frente y el fondo, con la citada Avenida; izquierda, en línea recta de 4,67 metros, con la misma Avenida citada, y por el fondo, en línea de 17,27 metros con resto de donde se segrega, destinado a solar edificable, propiedad de "Progalzar, S.L" (o sea la finca que luego se describe en el siguiente exponendo D).		
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre de cargas y gravámenes		
DATOS REGISTRALES REGISTRO VALENCIA 10	Tomo	2941	Folio 201
	Libro	830	Finca 53.825
DATOS REPARCELACIÓN	SUPERFICIE REAL	80,16 m ²	
	EDIFICACIONES EXISTENTES	No tiene	
	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	12,25 %	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
 ÁMBITO AVDA. BURJASSOT Nº 44 y 46

FINCA APORTADA Nº DOS				
TITULAR	La Entidad PROGALZAR, S.L., con C.I.F.: 96053269, domiciliada en Valencia, calle Poeta Salvador Rueda nº 3 – 3ª			
DESCRIPCIÓN	Descripción: Parcela de terreno, suelo urbano, en termino de Valencia, Avenida Burjasot, números 44 y 46, con superficie, de reciente medición, de TRESCIENTOS QUINCE METROS Y NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (315,97 m ²); lindante: por frente, en línea de 12,27 metros, con dicha Avenida; por la derecha entrando, en línea recta de 18,37 metros, con casas de Don Pedro Tamarit Baixauli; izquierda, en línea de recta de 18,37 metros, con casa de Don Miguel Ferrandis; y fondo, en línea de 17,27 metros, con huerto de Soguera y huerto de don Pedro Lluch. Tiene figura romboidal.			
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre de Cargas y gravámenes.			
DATOS REGISTRALES REGISTRO VALENCIA 10	Tomo	2.941	Folio	196
	Libro	830	Finca	53.824
DATOS REPARCELACIÓN	SUPERFICIE REAL	315'97 m ²		
	EDIFICACIONES EXISTENTES	No tiene		
	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	48,30 %		

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ÁMBITO AVDA. BURJASSOT Nº 44 y 46

FINCA APORTADA Nº TRES				
TITULAR	<p>POR TERCERAS PARTES INDIVISAS;</p> <p>DON VICENTE MARTI ASENSI, mayor de edad, vecino de 46117 – Betera (Valencia), con domicilio en calle José – Gascón Sirera, numero 80, casado en régimen de gananciales con Doña Daniela Martínez Gómez, de su misma vecindad y domicilio. Con D.N.I y NIF numero 19.841.703-V</p> <p>DOÑA MARIA-DESAMPARADOS MARTI ASENSI, mayor de edad, vecina de 46117 – Betera (Trinquet, 21), casada en régimen de gananciales con Don Vicente-Manuel Carrasco Adrian, de su misma vecindad y domicilio. Con D.N.I y NIF numero 19.841.711-W.</p> <p>Y DOÑA MARIA CARMEN MARTI ASENSI, mayor de edad, vecina de 46117-Betera (José Gascón Sirera, 80), casada en régimen de gananciales con Don Juan Carlos López Duet, de su misma vecindad y domicilio. Con D.N.I y NIF numero 20.150.256 – W.</p>			
DESCRIPCIÓN	<p>SOLAR INTERIOR, sito en Valencia, con superficie de doscientos sesenta y ocho metros, treinta y dos decímetros cuadrados, cuyo frente se considera orientado a la casa numero 44 de policía del Camino de Burjassot (propiedad de Don Ciriaco Lorente). Linda: frente, dicha casa numero 44 de policía del Camino de Burjassot; derecha mirando desde tal vía pública con la finca de igual procedencia que esta, vendida a Don Ismael Barceló Beltrán; izquierda, con la de Ciriaco Lorente y fondo, con el obrado del gremio de agüeros.</p>			
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre de Cargas y Gravámenes			
DATOS REGISTRALES	Tomo	2444	Folio	32
	Libro	380	Finca	13.074

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ÁMBITO AVDA. BURJASSOT Nº 44 y 46

DATOS REPARCELACIÓN	SUPERFICIE REAL	258,11 m ²
	EDIFICACIONES EXISTENTES	SÍ TIENE
	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	39,45 %

III.- Propuesta de Adjudicación de parcelas resultantes.

1º.- Relación y adjudicación de parcelas resultantes.

a) Parcelas edificable resultante.

PARCELA RESULTANTE "A"	
DESCRIPCIÓN	Parcela de Terreno sita en término municipal de Valencia, con fachada recayentes a la Avda. Burjassot nº 46, con una extensión superficial de 407,42 m ² , destinada a edificación residencial. Frent con la Avda. Burjassot, Derecha entrando con parcela DOS del presente proyecto de reparcelación izquierda con edificio de Avda. Burjassot nº 48 y fondo patio de manzana .
SUPERFICIE	407,42 m ²
APROVECHAMIENTO	2.249,39 m ² t
ADJUDICATARIO	- PROGALZAR, S.L. en cuanto al 100 %
TITULO	- Se adjudica en pleno dominio en Proyecto de Reparcelación del área de reparto del PGOU de Valencia promovido por la citada entidad, en virtud de aportación de la finca 1, 2 (fincas registrales 53.824 y 53.825).
PORCENT. PARTICIPACIÓN	60,55 %
CARGAS Y GRAVAMENES	Afecta al pago de las cargas de urbanización en la cuantía de 127.902,23 €.

*PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ÁMBITO AVDA. BURJASSOT Nº 44 y 46*

PARCELA RESULTANTE "B"	
DESCRIPCIÓN	Parcela de Terreno sita en término municipal de Valencia, con fachada recayentes a la Avda. Burjassot nº 44, con una extensión superficial de 166,66 m ² , destinada a edificación residencial. Frente Avda. Burjassot Derecha entrando Avda. Burjassot nº 42, izquierda entrando Parcela 1 del proyecto de reparcelación, Fondo patio de manzana.
SUPERFICIE	166,66 m ²
APROVECHAMIENTO	1465,65 m ² †
ADJUDICATARIO	<p>- Por terceras partes indivisas;</p> <p>DON VICENTE MARTI ASENSI, mayor de edad, vecino de 46117 – Betera (Valencia), con domicilio en calle José – Gascón Sirera, numero 80, casado en régimen de gananciales con Doña Daniela Martínez Gómez, de su misma vecindad y domicilio. Con D.N.I y NIF numero 19.841.703-V</p> <p>DOÑA MARIA-DESAMPARADOS MARTI ASENSI, mayor de edad, vecina de 46117 – Betera (Trinquet, 21), casada en régimen de gananciales con Don Vicente-Manuel Carrasco Adrian, de su misma vecindad y domicilio. Con D.N.I y NIF numero 19.841.711-W.</p> <p>Y DOÑA MARIA CARMEN MARTI ASENSI, mayor de edad, vecina de 46117-Betera (José Gascón Sirera, 80), casada en régimen de gananciales con Don Juan Carlos López Duet, de su misma vecindad y domicilio. Con D.N.I y NIF numero 20.150.256 – W.</p>
TITULO	- Se adjudica en pleno dominio en Proyecto de Reparcelación del área de reparto del PGOU de Valencia promovido por la citada entidad, en virtud de aportación de la finca 3 (finca registral 13.074).
PORCENT. PARTICIPACIÓN	39,45 %
CARGAS Y GRAVAMENES	Afecta al pago de las cargas de urbanización en la cuantía de 35.070,81 €.

b) Parcela de destino dotacional resultante.

PARCELA "C" DOTACIONAL VIALES	
DESCRIPCIÓN	Parcela de Terreno sita en término de Valencia, con una extensión superficial de 80,16 m ² , destinada a viales de la Avda. Burjassot nº 44 y 46.
SUPERFICIE	80,16 m ²
DESTINO	Red Viaria
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
TITULO	Adjudicación en pleno dominio en Proyecto de Reparcelación del área de reparto del PAA de Avda. Burjassot nº 4 promovido por la Entidad PROGALZAR, S.L.
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre de cargas y gravámenes.

IV.- Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o derruirse para la ejecución del programa.

1º.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.

No existen plantaciones ni explotaciones agrícolas de interés por lo que no hay que satisfacer indemnización alguna a los diferentes propietarios por este concepto.

2º.- Instalaciones industriales y comerciales.

En atención a lo que ha resultado del expediente, sobre la parcela aportada nº 3 y una colindante de mayor superficie, fuera del ámbito, se esta desarrollando una actividad por la Entidad ASCENSORES LAVEK, S.L.. Se ha elaborado informes para valoración del traslado de la parte de actividad que se desarrolla sobre la misma.

Conforme a ello se ha calculado un coste del traslado de 56.282,05 €.

3º.- Edificaciones y Construcciones.

Como se ha indicado en el ámbito de la actuación existe una edificación que es objeto de indemnización por ser interesado en la actuación., y de la que se ha previsto un importe de 45.274,29 €. Se acompaña anexo con justificación de la valoración.

4º.- Derechos de arrendamiento.

Existe un derecho de arrendamiento sobre la parcela aportada nº 3 que es objeto de indemnización, a la arrendataria, por pérdida del mismo y por un importe de 2.987,19 € en atención a informe que se acompaña como anexo del presente.

5º.- Servidumbres y cargas.

Tampoco existen servidumbres u otras cargas que resulten afectadas por la actuación.

V.- Cuenta de liquidación provisional.

1º.- Concepto de cuenta de liquidación provisional.

Comprende todos los gastos que se detallaran en la proposición económica que se presentará y que son los gastos necesarios para desarrollar la completa urbanización de los terrenos que se reparcelan.

Las liquidaciones de las correspondientes cuotas de cada propietario detallaran en el cuadro anexo que se acompañará al presente.

2º.- Análisis económico-financiero.

En la proposición económica que se ha presentado se contienen de forma detallada cuales son los gastos del desarrollo urbanístico de los terrenos, los mismos representan 106.691,69 € sin IVA, sin tener en cuenta las indemnizaciones. Al ser una oferta económica, no se altera el presupuesto de ejecución de contrata, a pesar de que conforme a lo informado por los técnicos municipales el mismo es superior.

El detalle de los costes previstos en la proposición jurídico económica, de la plica presentada y abierta es el siguiente;

En nuestro Programa, los costes y cargas de urbanización comprenden lo siguiente:

1º Coste de las obras de urbanización.

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	72.279,49 .-
----------------------------	--------------

2º Coste de proyectos y gastos.

Programa de Actuación Aislada	1.939,00 €
Proyecto de Urbanización	1.828,21 €
Proyecto de Reparcelación	2.638,61 €
Honorarios Técnicos Superiores Dirección Obra Urb.	2.874,80 €
Honorarios Técnicos Aparejador Dirección Obra Urb.	2.034,27 €
Estudio y Coordinación Seguridad y Salud	1.015,00 €
Honorarios Letrado	3.599,01 €

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ÁMBITO AVDA. BURJASSOT Nº 44 y 46

Honorarios notaria y registro propiedad	3.767,21 €
TOTAL	19.696,11€

3º Gastos de Gestión.

Los Gastos de gestión del Urbanizador se calculan en un porcentaje del 6 % a aplicar sobre el coste establecido en los dos apartados anteriores (1º Coste de las obras de urbanización y 2º Coste de Proyectos y Gastos) y que asciende a la cantidad total de 5.518,53 € más el IVA correspondiente.

Dentro de los gastos generales del urbanizador están incluidos los gastos notariales, registrales y financieros, gastos de publicidad y gastos generales de la empresa urbanizadora.

4º Beneficio del Urbanizador.

El Beneficio Empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación Integrada se fija en el 10 % del coste total del presupuesto que resulte de la aplicación de lo previsto en los tres apartados anteriores, y que supone un total de 9.197,56 € más el IVA correspondiente.

Importes totales sin IVA:

1º	Coste Obras Urbanización	72.279,49€
2º	Coste Proyectos y Gastos	19.696,11€
3º	Gastos Gestión	5.518,53€
4º	Beneficio Urbanizador	9.197,56€
SUBTOTAL SIN IVA		106.691,69€

3º.- Cuenta de liquidación provisional.

Viene detallada en el cuadro anexo que se acompaña en función del coeficiente de cada propietario, y en los que se aplican las indemnizaciones que resultan del presente.

A los efectos de repercusión de las cuotas de urbanización, caso de que no se opte por el pago en terrenos, se acompaña cuadro que desglosa las cuotas. Existiendo una 1ª cuota por costes de proyectos e indemnizaciones y las sucesivas en atención a la ejecución del 25, 50, 75 y 100 % de la obra.

VI.- DETERMINACIONES DE LA LUV.

1º Objeto de la reparcelación (art. 169 LUV)

La presente reparcelación tiene por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

En los planos que se adjuntan al presente se detalla la regularización urbanística de la parcela conforme a los criterios establecidos en el planeamiento y la nueva descripción de las mismas que se ha desglosado con anterioridad.

- b) Adjudicar a la administración los terrenos dotacionales pendientes de cesión y en su caso los edificables que le correspondan.

Terrenos dotacionales.- se describen en la reparcelación y son los grafiados como viales en los planos elaborados al efecto.

Parcelas edificables.- No se le adjudican conforme a lo indicado en apartados anteriores.

- c) Retribuir al Urbanizador por su labor mediante el pago de las cargas de urbanización.

Para la elaboración del presente proyecto de reparcelación se ha partido de la retribución en metálico y ello sin perjuicio de lo que finalmente resulte de la proposición jurídico económica y de la modalidad de retribución que finalmente elijan los propietarios.

- d) Permutar fincas originales por parcelas edificables.

2º Formalidades de la reparcelación. (art. 177 LUV)

Antes de su aprobación por el Ayuntamiento.

* Exposición Pública.- por un plazo mínimo de un mes.

* Certificado registral de dominio y cargas.- que acreditará la titularidad y situación de las fincas iniciales.

* Si aparecen nuevos titulares o si se realizan modificaciones respecto al Proyecto de Reparcelación publicado, se dará audiencia a los propietarios afectados por plazo de quince días.

* Se podrán realizar requerimientos recíprocos entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio a fin de extinguir la situación de proindivisión, durante el periodo de información pública y audiencia posterior.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible.

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo que exprese su contenido, siguiéndose para ello lo dispuesto en las disposiciones legales establecidas al efecto. (art. 180 LUV)

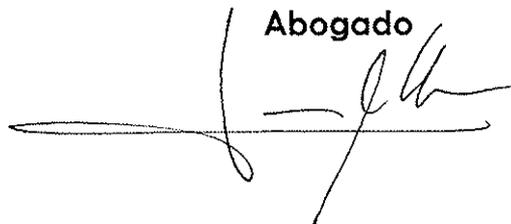
3º Criterios de la reparcelación.

Los criterios de adjudicación que deben regir el Proyecto de Reparcelación vienen establecidos en el artículo 174 de la LUV.

Basilio López Rubio
Arquitecto

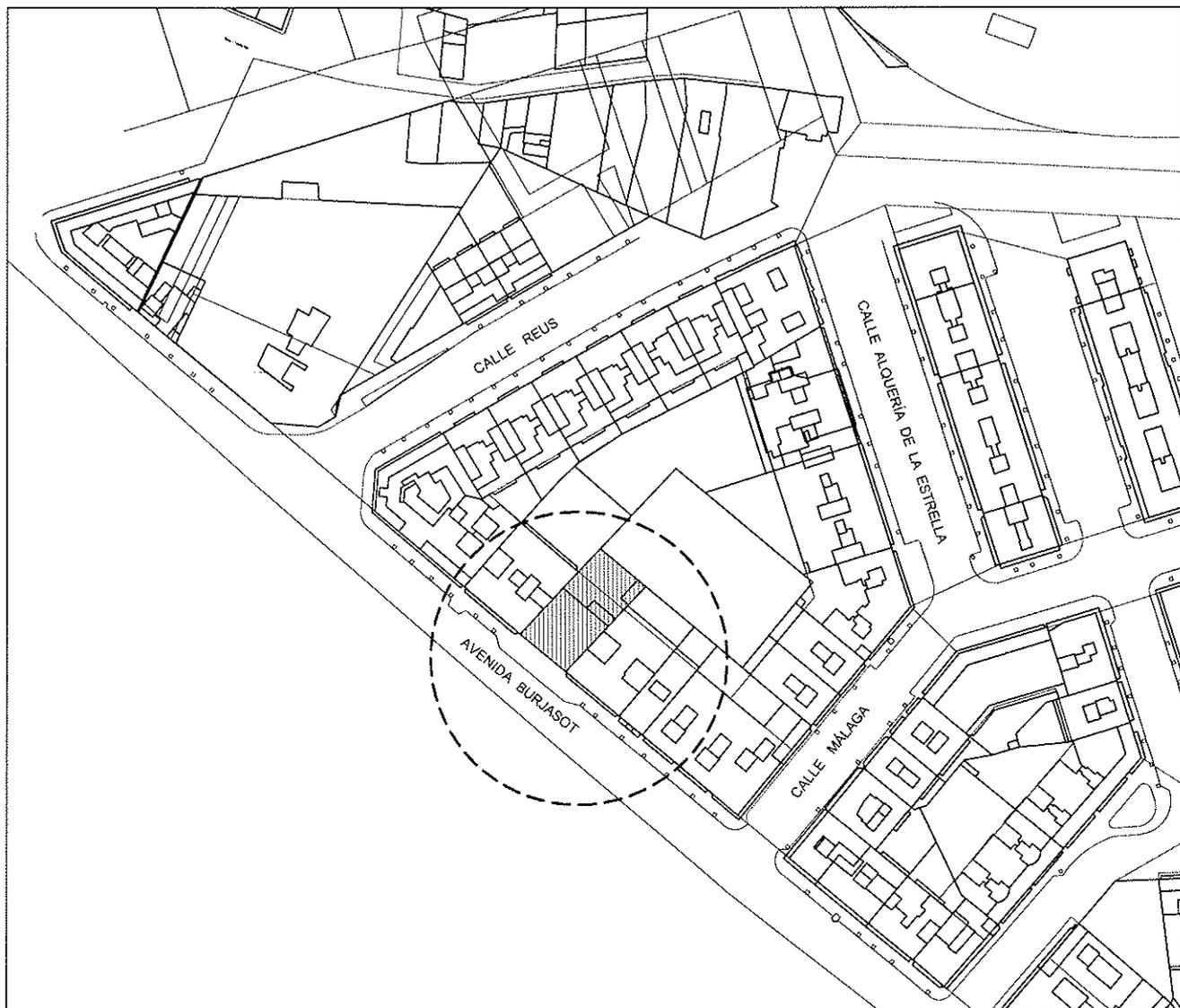


Javier Millet Sancho
Abogado



PLANOS

- R 01.- Plano de EMPLAZAMIENTO**
- R 02.- Plano de ORDENACIÓN PORMENORIZADA**
- R 03.- DELIMITACIÓN PARCELAS APORTADAS**
- R 04.- DELIMITACIÓN PARCELAS ADJUDICADAS**
- R 05.- ACOTADOS PARCELAS ADJUDICADAS**
- R 06.- SUPERPOSICIÓN PARCELAS**



PROYECTO DE REPARCELACIÓN para:
OBTENCIÓN DE DOS PARCELAS MÍNIMAS EDIFICABLES.

PLANO:

**SITUACIÓN
Y
EMPLAZAMIENTO**

Emplazamiento: Avenida BURJASOT nº 44 y 46 C.P. 46009 VALENCIA

Empresa Promotora: **PROGALZAR, S.L.**

ESCALA 1/500

NUMERO:

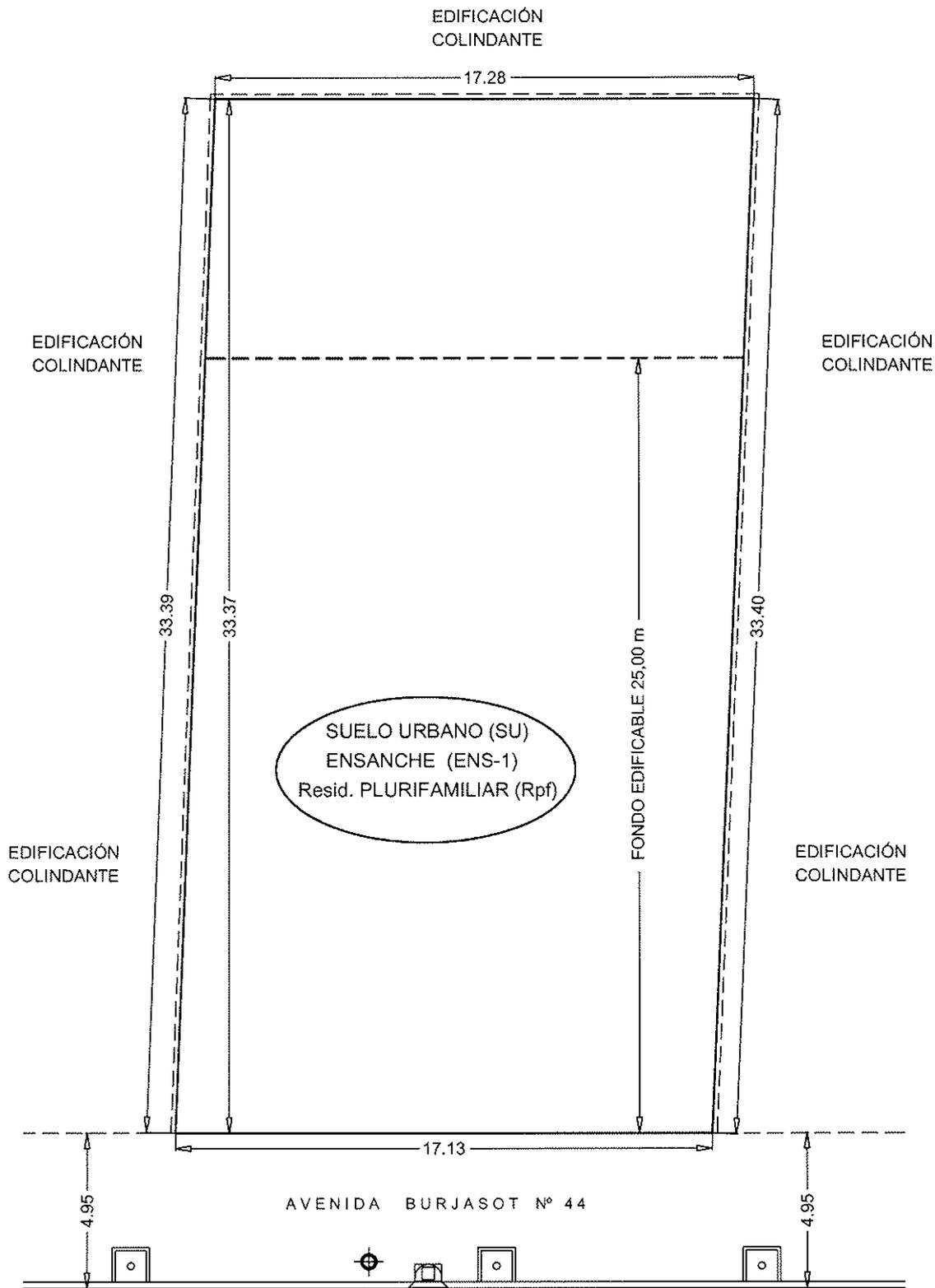
Estudio de Arquitectura: **basilio lópez rubio, s.l.p.**
Sociedad de Arquitectura. Firmado.- Basilio LÓPEZ RUBIO
Colegiada nº 9650 COACV

VALENCIA

ESTUDIO: calle pedro cabanes 104, 5º, 23º 46025 VALENCIA tel. 639 60 95 80 e_mail: 09650@ctav.es

NOVIEMBRE DE 2013

R01



PROYECTO DE REPARCELACIÓN para:
OBTENCIÓN DE DOS PARCELAS MÍNIMAS EDIFICABLES.

PLANO:

**ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
P.G.O.U. VALENCIA**

Emplazamiento: Avenida BURJASOT nº 44 y 46 C.P. 46009 VALENCIA

Empresa Promotora: **PROGALZAR, S.L.**

ESCALA 1/200

NUMERO:

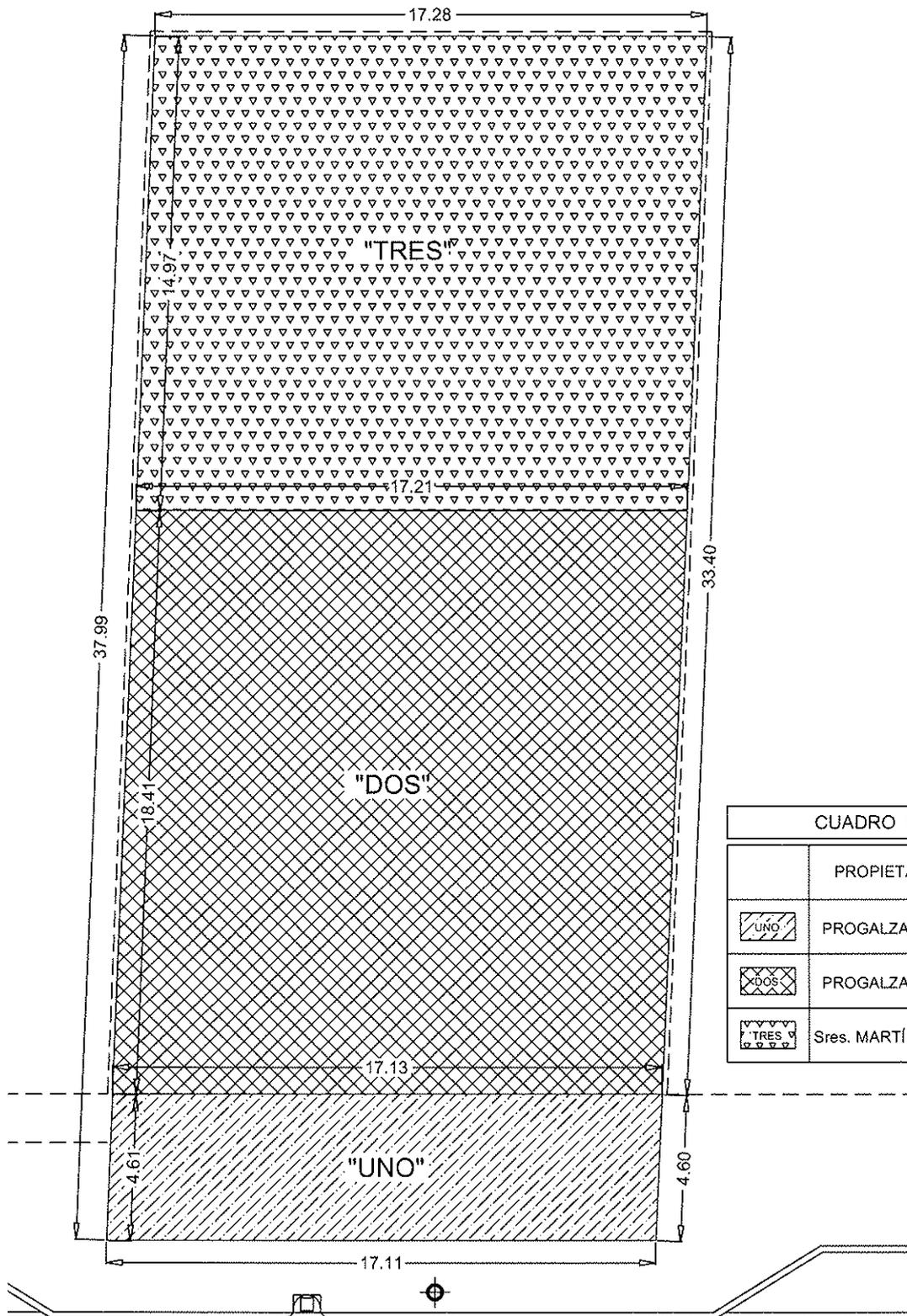
Estudio de Arquitectura: **basilio lópez rubio, s.l.p.**
Sociedad de Arquitectura. Firmado.- **Basilio LÓPEZ RUBIO**
Colegiada nº 9650 COACV

VALENCIA

ESTUDIO: calle pedro cabanes 104, 5º, 23ª 46024 VALENCIA tel. 963 00 00 00 e_mail. 03000@progalzar.es

NOVIEMBRE DE 2013

R02



CUADRO DE SUPERFICIES			
	PROPIETARIO	Superficie TOTAL	Sup. Incluida P.A.A.
	PROGALZAR, S.L.	80,16 m ²	80,16 m ²
	PROGALZAR, S.L.	315,97 m ²	315,97 m ²
	Sres. MARTÍ ASENSI	258,11 m ²	258,11 m ²

PROYECTO DE REPARCELACIÓN para:
OBTENCIÓN DE DOS PARCELAS MÍNIMAS EDIFICABLES.

PLANO:

**DELIMITACIÓN
PARCELAS
APORTADAS**

Emplazamiento: Avenida BURJASOT nº 44 y 46 C.P. 46009 VALENCIA

Empresa Promotora: **PROGALZAR, S.L.**

ESCALA 1/200

NUMERO:

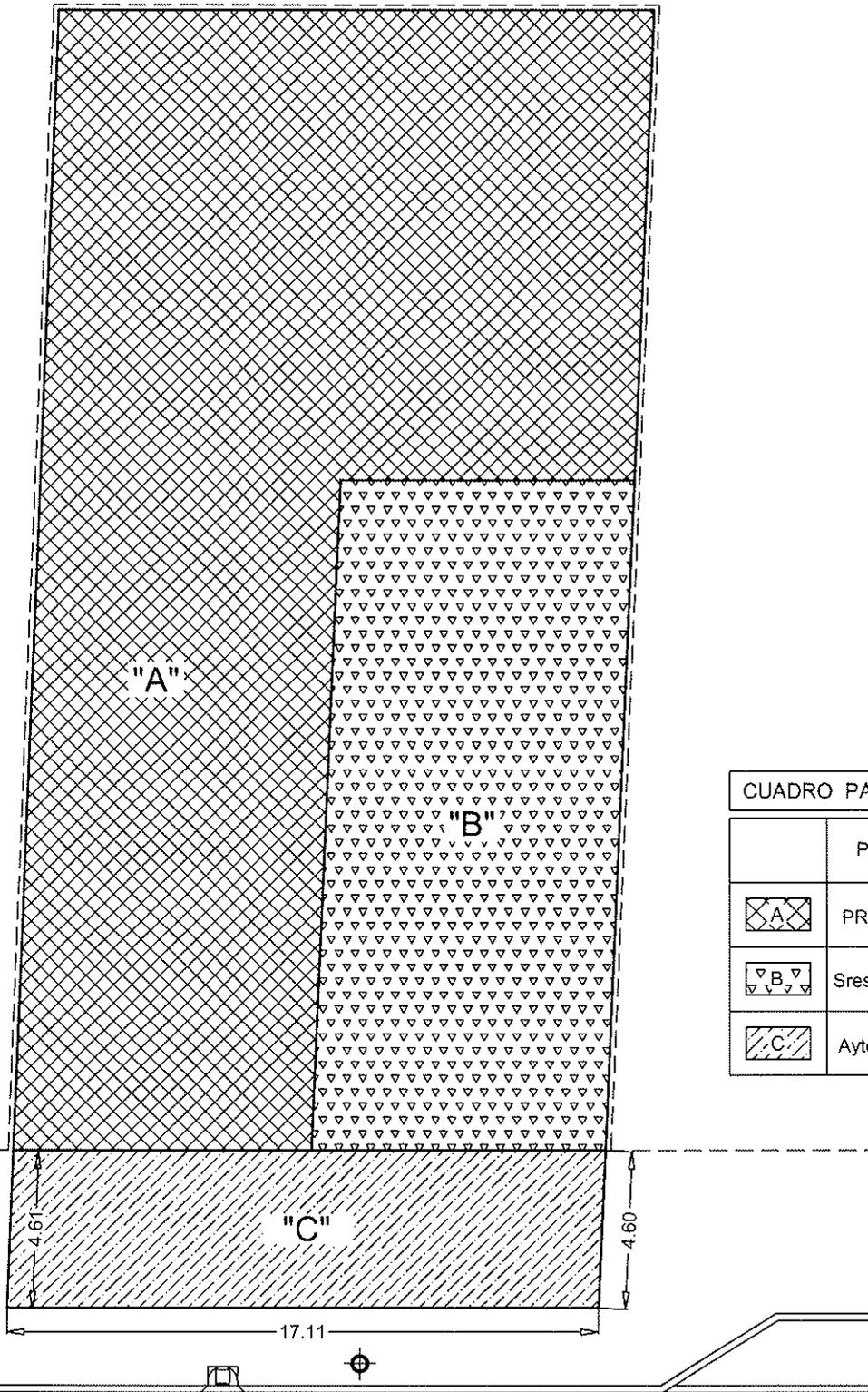
Estudio de Arquitectura: **basilio lópez rubio, s.l.p.**
Sociedad de Arquitectura. Firmado.- Basilio LÓPEZ RUBIO
Colegiada nº 9650 COACV

VALENCIA

ESTUDIO: calle pedro cabanes 104, 5º, 23º 46020 VALENCIA tel. 99 60 60 60 e-mail. cobalguera.es

NOVIEMBRE DE 2013

R03



CUADRO PARCELAS ADJUDICADAS		
	PROPIETARIO	Superficie TOTAL
	PROGALZAR, S.L.	407,42 m ²
	Sres. MARTÍ ASENSI	166,66 m ²
	Ayto. de VALENCIA	80,16 m ²

PROYECTO DE REPARCELACIÓN para:
OBTENCIÓN DE DOS PARCELAS MÍNIMAS EDIFICABLES.

PLANO:

**DELIMITACIÓN
PARCELAS
ADJUDICADAS**

Emplazamiento: Avenida BURJASOT nº 44 y 46 C.P. 46009 VALENCIA

Empresa Promotora: **PROGALZAR, S.L.**

ESCALA 1/200

NUMERO:

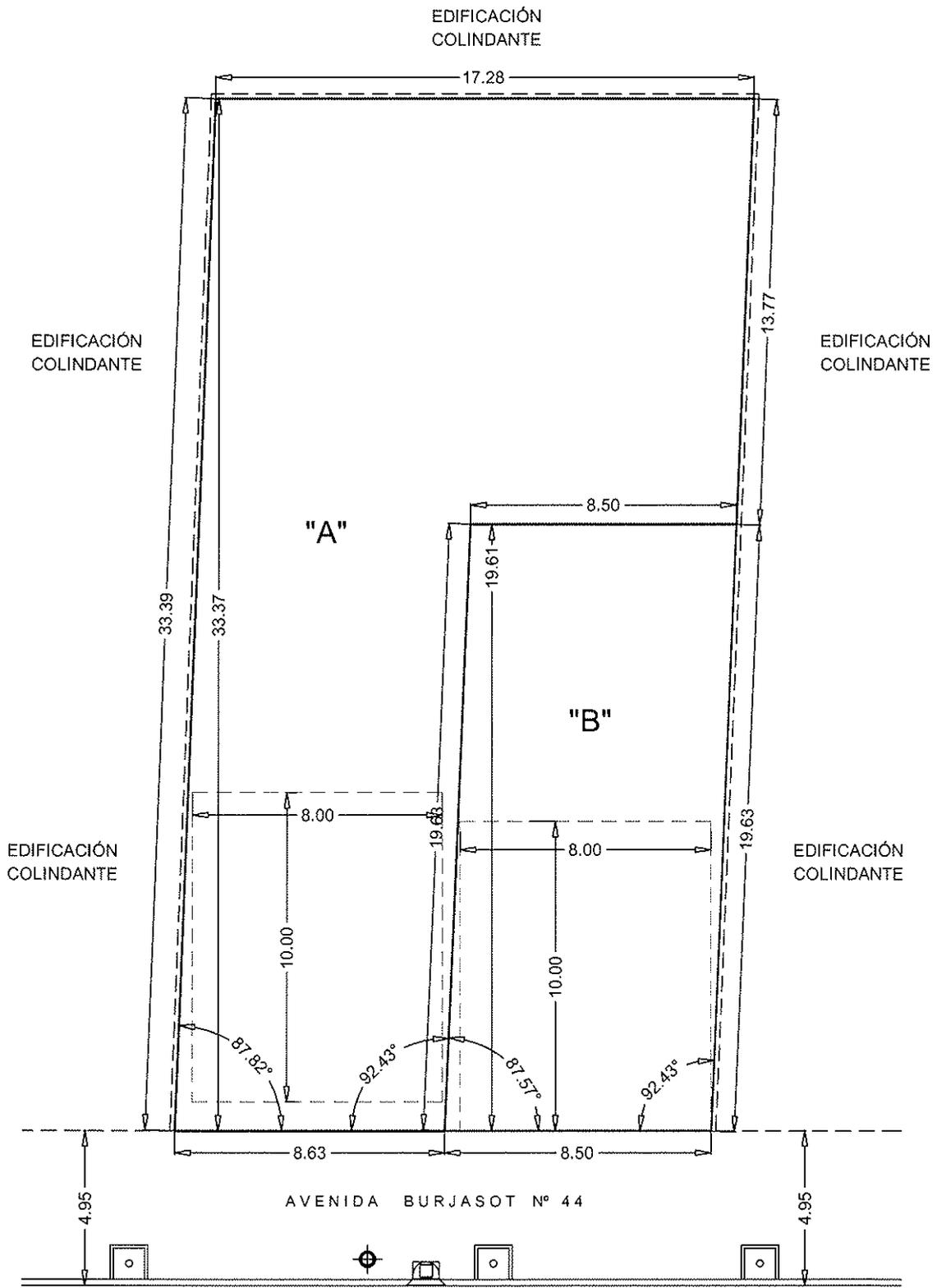
Estudio de Arquitectura: **basilio lópez rubio, s.l.p.**
Sociedad de Arquitectura. Firmado.- Basilio LÓPEZ RUBIO
Colegiada nº 9650 COACV

VALENCIA

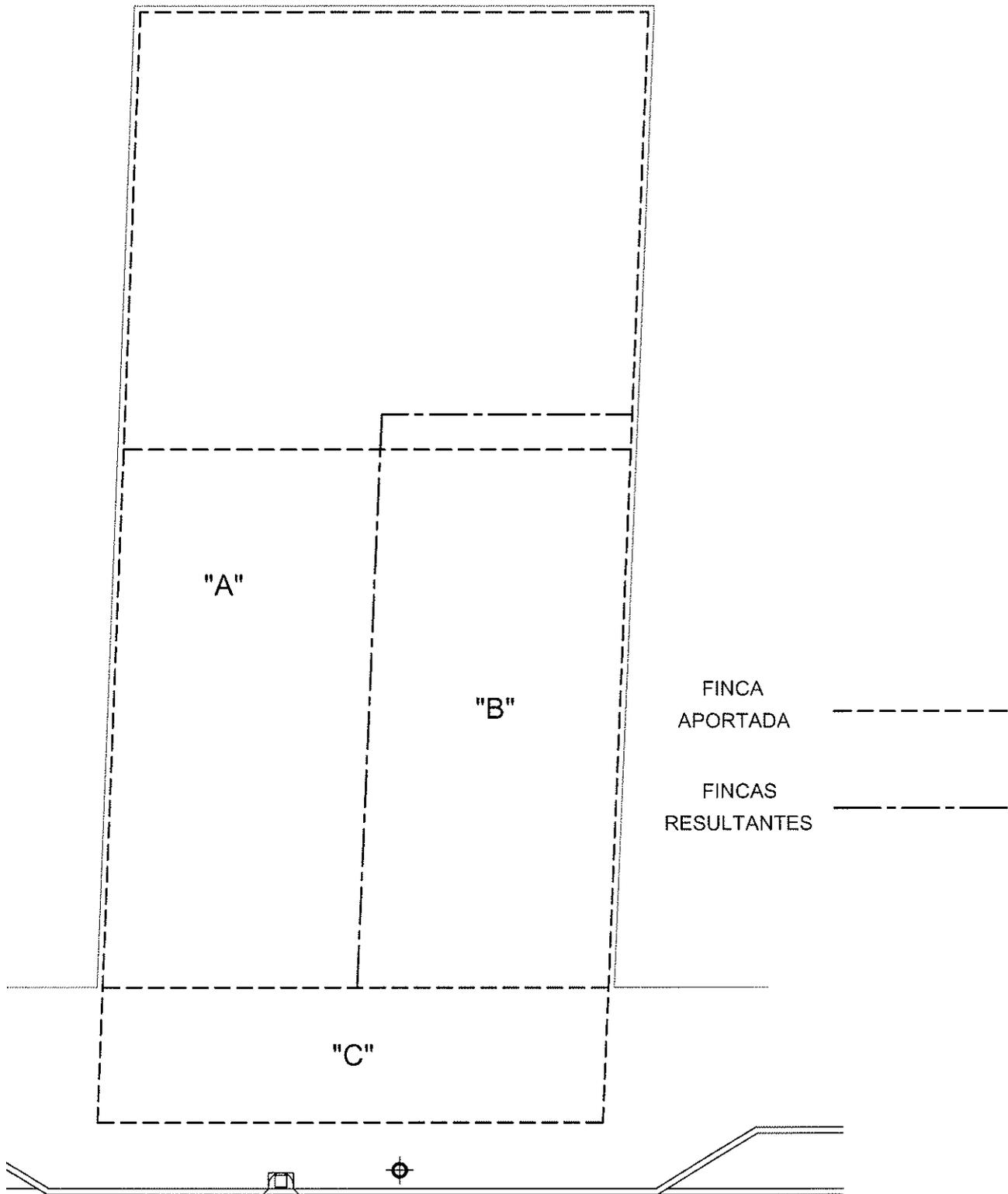
ESTUDIO: calle pedro cabanes 104, 5º, 23ª 46020 VALENCIA tel. 053 60 50 00 e_mail: cba@lugar.es

NOVIEMBRE DE 2013

R04



PROYECTO DE REPARCELACIÓN para: OBTENCIÓN DE DOS PARCELAS MÍNIMAS EDIFICABLES.		PLANO: ACOTADOS PARCELAS ADJUDICADAS	
Emplazamiento: Avenida BURJASOT nº 44 y 46 C.P. 46009 VALENCIA			
Empresa Promotora: PROGALZAR, S.L.		ESCALA 1/200	NUMERO:
Estudio de Arquitectura: basilio lópez rubio, s.l.p. Sociedad de Arquitectura. Firmado.- Basilio LÓPEZ RUBIO Colegiada nº 9650 COACV		VALENCIA	R05
ESTUDIO: calle pedro cabanes 104, 5º, 23ª 46020 VALENCIA tel. 963 00 50 00 e_mail. 03000@clav.es		NOVIEMBRE DE 2013	



PROYECTO DE REPARCELACIÓN para:
OBTENCIÓN DE DOS PARCELAS MÍNIMAS EDIFICABLES.

PLANO:

**PARCELAS
APORTADAS
Y ADJUDICADAS
SUPERPOSICIÓN**

Emplazamiento: Avenida BURJASOT nº 44 y 46 C.P. 46009 VALENCIA

Empresa Promotora: **PROGALZAR, S.L.**

ESCALA 1/200

NUMERO:

Estudio de Arquitectura: **basilio lópez rubio, s.l.p.**
Sociedad de Arquitectura. Firmado.- Basilio LÓPEZ RUBIO
Colegiada nº 9650 COACV

VALENCIA

ESTUDIO: calle pedro cabanes 104, 5º, 23ª 46020 VALENCIA tel. 999 00 50 00 e_mail: 05000@progalzar.es

NOVIEMBRE DE 2013

R06

CUADRO LIQUIDACION PROYECTO REPARCELACION

PAA. AVDA BURJASSOT N° 44

TITULAR	Fincas Registral	Sup. Aportada	%	Derechos M ² t	Indemnizaciones			Cuota Total sin IVA
					A favor	En contra	Cuota Urbanizacion	
PROGALZAR	53.825 53.824	396,13	60,55	2.249,39	0,00	63.301,11	64.601,82	127.902,93
H.NOS. MARTI	13074	258,11	39,45	1.465,65	45.274,31	41.242,42	42.089,87	38.057,98
ASC. LAVEK					59.269,22			-59.269,22
TOTALES		654,24	100	3.715,04	104.543,53	104.543,53	106.691,69	106.691,69

CUADRO CALENDARIO CUOTAS

SIN IVA

TITULAR	CUOTA 0	CUOTA 1 (25 %)	CUOTA 2 (50 %)	CUOTA 3 (75 %)	CUOTA 4 (100 %)
PROGALZAR (60'55)	75.227,10(1)	13.168,85(4)	13.168,85(4)	13.168,85(4)	13.168,85(4)
HNOS. MARTI (39'45)	3.738,22(2)	8.579,87(4)	8.579,87(4)	8.579,87(4)	8.579,87(4)
ASCENSORES LAVHEK	-59.269,22 (3)				
TOTALES	19.696,10	21.748,72	21.748,72	21.748,72	21.748,72

(1) 63.301,11 sin IVA por pago indemnizaciones, resto hasta 75.227,10 con IVA.

(2) Más IVA por ser pago cuota urbanización y haber quedado compensadas las indemnizaciones.

(3) Lo percibe sin IVA por ser indemnizaciones.

(4) Más IVA por corresponderse con cuotas de urbanización.

Desglose Cuota 0

TITULAR	Indemnización Cobrar	Indemnización Pagar	Proyectos y gastos	TOTAL
PROGALZAR (60'55)		63.301,11	11.925,94	75.227,05
HNOS. MARTI (39'45)	-45.274,31	41.242,42	7.770,12	3.738,22
ASCENSORES LAVHEK	-59.269,22			-59.269,22
TOTALES	-104.543,53	104.543,53	19.696,06	19.696,06

INFORME TÉCNICO.

A petición del Sr. CARLOS GALIANO FRÍAS 25.416.611-R, en calidad de REPRESENTANTE LEGAL la empresa PROGALZAR SL CIF B-96053269, se redacta el presente Informe Técnico, el cual hace mención a valor económico (proyectos específicos a presentar en PROP y Ayto de VALENCIA) de la necesidad del traslado necesario de parte de la actividad industrial (almacenaje y taller) que realiza la empresa ASCENSORES LAVHEK. SL CIF B-98500275

Antecedentes:

La empresa PROGALZAR SL, propone una actuación “Programa de Actuación Aislada PPA” para la construcción de un edificio de viviendas en la Avda Burjasot 44 que recoge las referencia catastral “5140110YJ2754A” con “5140122YJ2754A”.

Estando en el interior de esta ultima parcela parte de la actividad (Almacenaje y producción*) de la empresa ASCENSORES LAVHEK, con licencia de actividad de fecha 9 de febrero de 1996, y expediente nº 103/95, destinada a MANTENIMIENTO e INSTALACIÓN DE ASCENSORES, con ubicación a Avda Burjasot nº 40 de Valencia.

Según oficio del Ayto de Valencia de fecha 17 septiembre de 2012, especifica 4 zonas distintas, siendo estas las siguientes:

Zona 1 “Taller con maquinaria, aseos y vestuarios, nave cerrada de tipo industrial”.

(817,11 x 8,5=146 m²)

Zona 2 “Acopio de material y aparcamiento vehículos de empresa, zona diáfana y descubierta” (17,51 x 4 = 70 m²)

Zona 3 “Almacén, cerrado, con hueco de puerta y cubierta mediante placas onduladas.

(17,11 x 3 = 52 m²)

Zona 4 “Oficinas, recepción, exposición y vado para la entrada de vehículos”

Base de valoración

A) Escrito Ayto de Valencia de fecha 15 octubre de 2013, en su ultimo parrado indica que hay una nave de 148'83 m² (17,51 x 8,50), y un almacén de 52,23 m² (17,51 x 3,00).

Por todo ello se valora con los datos de los que se dispone (en soporte papel) y la mayor exactitud posible el traslado de la nave y el almacén.

B) Proyecto de Actividades Calificadas de fecha enero de 1995, redactado por el Sr. VICENTE ARAGO IZQUIERDO Ing Tec Industrial colegiado 1236.

C) REAL DECRETO 486/1997 de 14 abril 1997, BOE 97 de 23 abril

1) Proyectos necesarios:

a) Licencia ambiental, Obra civil necesaria, Dirección de obra y certificado final de obra y licencia ambiental	1.800,00 €
b) Proyecto de instalación eléctrica, dirección de obra y certificado final de instalaciones.	850,00 €
c) Proyecto de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, dirección de obra y certificado final de instalaciones.	700,00 €
d) Proyecto de registro industrial, dirección de obra y certificado final de instalaciones.	300,00 €
e) Gastos de tasas "PROP, Ayto"	100,00 €
f) Inspección de OCA en proyecto eléctrico e incendios	300,00 €.

Total..... 4.900,50 € IVA incluido

2) Instalaciones y obras necesarias:

2-1 Obra civil.

Construcción de una oficina de 25 m^2 ($5 \text{ m} \times 5 \text{ m}$) y 3 metros de altura, con un total de 60 m^2 en tabiquería, dota de de puerta de acceso de 92 cm, ventana de $1,25 \text{ m} \times 1,10 \text{ m}$; toda la dependencia pintada con pintura plástica blanco mate, techo fijo, y suelo antideslizante

5.700,00 € IVA incluido.

Construcción de vestuarios y aseos, destinados al uso de 12 operarios en parque móvil y 3 en producción (taller o almacén), total 15 personas todos varones.

Altura de 2,5 metros y una superficie de 2 m^2 por trabajador en la misma dependencia o turno, resultando un total de 30 m^2 . ($5,5 \text{ metros} \times 5,5 \text{ metros}$)

Todo el cerramiento perimetral y particiones interiores deben ser fácil limpieza y mantenimiento, preferentemente chapados, con suelo antideslizante con humedad.

Compuesto por:

2 Lavabos, 2 espejos, 2 duchas cerradas de cabina ($1 \times 1,2 \text{ m}$), 1 inodoro ($1 \times 1,2 \text{ m}$), 1 urinario.

Dando lugar a:

30 m^2 de suelo.

30 m^2 de techo fijo.

Chapados $75,625 \text{ m}^2$ perimetralmente. ($5,5 \times 5,5 \times 2,5$)

3 Cabinas de ducha o inodoro $3 \times (1 + 1,2 + 1 + 1,2) = 3 \times 4,4 \text{ m} \times 2,5 = 33,0 \text{ m}^2$
de chapado

9.075,00 € IVA incluido.

2-2) Ventilación / Renovación de aire:

Oficina de 25 m^2 y 3 metros de altura, dan lugar a un total de 75 m^3 , según RITE corresponde 4 renovaciones hora

$75 \times 4 = 300 \text{ m}^3/\text{hora}$, con una pérdida de carga en conductos de 13 mm c.d.a

Se estima necesaria la instalación de 1 Kit Twin 1000 con 2 TD-1000/250, 4 m conducto GSI-250, 12 m conducto GSI-200, 4 rejillas circulares GCI-200, 2 reguladores de velocidad REB-1 N y 1 persiana PER-250 W., de la marca (S&P), o de similares características **700,00 € IVA incluido.**

Vestuarios / aseos de 30 m^2 y 2,5 metros de altura, dan lugar a un total 75 m^3 , según RITE corresponde 6 renovaciones hora

$75 \times 6 = 450 \text{ m}^3/\text{hora}$, con una pérdida de carga en conductos de 13 mm c.d.a

Solución: 1 TD-2000/315, 2 rejillas aspiración, GRI-200 y 1 PER-250 W, (se aconseja instalar una rejilla, de al menos $0,5 \text{ m}^2$ en la puerta de acceso para permitir el paso del aire a una velocidad inferior a 1 m/s.), de la marca (S&P), o de similares características **500,00 € IVA incluido.**

Nave industrial y almacén, con un a superficie que es la suma de $148'83 \text{ m}^2$ mas $52'23 \text{ m}^2$ resulta un total $201'11 \text{ m}^2$

$201'11 \times 5,5$ de altura $1.106'105 \text{ m}^3$, según UNE – EN 13779 “ventilación de los edificios no residenciales, corresponden 6 renovaciones hora.

$1.106'105 \text{ m}^3 \times 6 = 6.636'63 \text{ m}^3/\text{hora}$.

Solución: 5 Extractores HCFT/6-800/L-X, mas 5 Persianas PER-800 CN.

Debido a que no teníamos que vencer ninguna pérdida de carga, se eligieron extractores a 900 r.p.m. por su bajo nivel sonoro dado que durante las horas de funcionamiento habría personas trabajando en el interior del taller / almacén.

Para que el sistema funcionase automáticamente, se sugirió instalar un termostato en el punto de mayor acumulación de calor de la nave que accionase los ventiladores cuando la temperatura interior superase el límite seleccionado por el propio usuario.

Para ello se instalaría un temporizador independiente del termostato que pondría los ventiladores en marcha durante las horas seleccionadas. **7.000,00 € IVA incluido.**

2-3) Instalación de fontanería:

Se precia el conjunto de agua fría y caliente en los siguientes puntos:

2 Lavabos.

2 duchas cerradas de cabina.

Se precia solo agua fría en los siguientes puntos:

1 inodoro

1 urinario.

Además de ser necesario la instalación de un calentador de agua

700,00 € IVA incluido.

2-4) Instalación de saneamiento:

2 Lavabos, salida desagüe diámetro 32

2 duchas cerradas de cabina, salida desagüe diámetro 40

Se precia solo agua fría en los siguientes puntos:

1 inodoro, salida desagüe diámetro 100

1 urinario, salida desagüe diámetro 32

Recogida del conjunto y salida al exterior de la nave, se estima una longitud de 35 metros con diámetro 125

500,00 € IVA incluido.

2-5) Instalación protección contra incendios:

Atendiendo a lo descrito en el "Proyecto de Actividades Calificadas de fecha enero de 1995, redactado por el Sr. VICENTE ARAGO IZQUIERDO Ing Tec Industrial colegiado 1236" paginas 14 a 16, y teniendo presente que todo el material existente en la nave es metálico a excepción de Aceite SAE-40, con un stock máximo de 200 litros ($ci = 1$; $qi = 10'2 \text{ Mcal} / \text{m}^2$, $Ra = 1$), se obtiene un valor de ($Pi \times Qi \times Ci \times Ra = \text{Mcal}$) 2.040 Mcal

Vehículos que se depositen en su interior, y que según se citan y computan en su carga térmica como:

* Neumáticos 300 Kg, ($qi = 10'6 \text{ Kcal} / \text{m}^2$, $ci = 1$, $Ra = 1$),= se obtiene un valor de ($Pi \times Qi \times Ci \times Ra = \text{Mcal}$) 3.180 Mcal

* Gasolina 200 litros, ($qi = 11'3 \text{ Mcal} / \text{m}^2$, $ci = 1'6$, $Ra = 1$) = se obtiene un valor de ($Pi \times Qi \times Ci \times Ra = \text{Mcal}$) 3.616 Mcal

Obteniendo un total de (2.040 Mcal + 3.180 Mcal + 3.616 Mcal) 8.836 Mcal

Siendo todo el local un único sector de incendio de (Escrito Ayto de Valencia de fecha 15 octubre de 2013, en su ultimo parrado indica que hay una nave de $148'83 \text{ m}^2$, y un almacén de $52,23 \text{ m}^2$) da lugar a $32,90 \text{ Mcal} / \text{m}^2$, Nivel de Riesgo Intrínseco BAJO 1

Alojando esta parte de la actividad, en una nave industrial de tipo A en horizontal, tendremos las siguientes necesidades de detección de incendios

1 Ud Central detección de incendios de 2 zonas

2 Ud Batería 12 V /2,2 amperios hora.

10 Ud Detectores ópticos.

4 Ud Pulsadores de alarma.

1 Ud Sirena de alarma exterior.

1 Ud Sirena de alarma interior.

Instalación eléctrica correspondiente.

4 Ud Extintor 21A – 113B.

2 Ud BIE 25 mm.

50 m de tubería acero 2".

50 m de tubería acero 1 ¼".

1 Ud Grupo de presión (bomba eléctrica principal y jockey).

1 Ud deposito de reserva de 12 m^3 .

8 Ud Ignifugacion de Pilares y pórticos, hasta conseguir RF 120.

30 m Ignifugacion de 1 metro de cubierta en la medianera, hasta conseguir EI 120.

7.300,00 € IVA incluido.

2-6) Instalación eléctrica BT

Potencia necesaria según "Proyecto de Actividades Calificadas de fecha enero de 1995, redactado por el Sr. VICENTE ARAGO IZQUIERDO Ing Tec Industrial colegiado 1236, punto 6.6 Maquinaria, motores y medios de trabajo" corresponde 6,04 Kw trifásico mas 10 Kva en el equipo de soldadura, resulta una potencia de 16,04 Kw; si añadimos la potencia necesaria en alumbrado para:

Taller y almacén (250 Lux) (148'83 m² mas 52,23 m²) 201'06 m², 24 luminarias fluorescentes de 2 x 36 w, con una potencia total de 1'72 Kw

Oficina (250 Lux) (de 25 m²), 2 luminarias fluorescentes de 2 x 36 w, con una potencia total de 0'144 Kw

Aseo vestuario (150 Lux) (de 30 m²), 2 luminarias fluorescentes de 2 x 36 w, con una potencia total de 0'144 Kw

Si añadimos la potencia necesaria en tomas de corriente para:

Termo-calentador 1'5 Kw

Tomas de corriente en oficina 2'5 Kw

Resulta un total de (16'04 + 1'72 + 0'144 + 0'144 + 1'5 + 2'5 Kw) 22'048 KW en trifásica

Con un cuadro general, equipado con desconectador de corte general en carga, diferencial y magneto térmicos automáticos, desde dicho cuadro se alimentarían los distintos cuadros secundarios, resultaría la siguiente instalación:

Cuadro de alimentación general

Subcuadro 1 alimentación de oficina y aseos

Subcuadro 2 al 6 para alimentar en trifásica más neutro las 17 maquinas reflejadas en el proyecto de licencia de actividad.

Creación de circuito de tomas de tierra para cuadro general y resto de circuitos

Además instalación de pantallas fluorescentes, alumbrado de emergencia y señalización.

10.000 € IVA incluido.

2-7) Desmontaje y traslado del material en la nave

3.025,00 € IVA incluido.

3) Traslado del centro de trabajo

En atención a las alegaciones realizadas por la empresa ASCENSORES LAVHEK SL, donde cita con exactitud el artículo 74 del Convenio Colectivo para la Industria, la Tecnología y los Servicios del Metal “2012 – 2014”.

Base de valoración:

A) Informe escrito del Ayto de Valencia, del AREA DINAMIZACIÓN ECONOMICA Y EMPLEO. DIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN JURÍDICA ORDENANZAS, LICENCIAS DE INSPECCIÓN. SERVICIO DE INSPECCIÓN MUNICIPAL de fecha 3 abril de 2013, donde indica que en el local en cuestión hay **2 operarios / mecánicos**. Se entiende que con motivo de traslado deberán estar respaldados por un administrativo.

B) Proyecto de Actividades Calificadas de fecha enero de 1995, redactado por el Sr. VICENTE ARAGO IZQUIERDO Ing Tec Industrial colegiado 1236, que indica la presencia continua de 3 personas en taller

Tomando como base 3 personas y haciendo nuestros los valores que argumenta la empresa ASCENSORES LAVHEK SL en sus alegaciones sería;

0,28 € / Km. por los kilómetros de distancia por el traslado del emplazamiento de origen, 11 Km, por ida y vuelta “ $0,28 \times 11 \times 2 = 6,16$ €” por trabajador y día

Por 227 días laborables al año “ $227 \times 6,16 = 1.398,32$ €”

Por 3 empleados “ $1.398,22 \times 3 = 4.194$ € anuales”

Se considera ajustado un periodo de 3 años que es tiempo suficiente para que la empresa acomode su plantilla en atención a la cercanía de la misma al nuevo centro de trabajo.

Por 3 años “ $4.194 \times 3 = 12.582$ €”

12.582 €

Resumen total.

1) <i>Proyectos necesarios.</i>	4.900,50 € IVA incluido
2) <i>Instalaciones y obras necesarias:</i>	
2-1 <i>Obra civil.</i>	9.075,00 € IVA incluido.
2-2) <i>Ventilación / Renovación de aire:</i>	
<i>Oficina</i>	700,00 € IVA incluido.
<i>Vestuarios / aseos</i>	500,00 € IVA incluido.
<i>Nave industrial y almacén.</i>	7.000,00 € IVA incluido.
2-3) <i>Instalación de fontanería</i>	700,00 € IVA incluido.
2-4) <i>Instalación de saneamiento:</i>	500,00 € IVA incluido.
2-5) <i>Instalación protección contra incendios.</i>	7.300,00 € IVA incluido.
2-6) <i>Instalación eléctrica BT</i>	10.000,00 € IVA incluido.
2-7) <i>Desmontaje y traslado del material en la nave</i>	3.025,00 € IVA incluido.
3) <i>Traslado del centro de trabajo</i>	12.582 €
<u>TOTAL.</u>	56.282,05 €.

CRISTINO MARCHANTE HARO

ING. TEC INDUSTRIAL n ° 6748

Valencia octubre de 2013



Expediente: 2011/1 (3105)
Emplazamiento: Avenida Burjasot nº 44, 46 VALENCIA
Asunto: PROGRAMA de ACTUACIÓN AISLADA.
Promotor: PROGALZAR, S.L.

D. Basilio LÓPEZ RUBIO, Arquitecto colegiado nº 5.563 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en representación de la sociedad colegial **BASILIO LÓPEZ RUBIO, S.L.P.**, con número de colegiación 9.650 del mismo colegio profesional, arquitecto autor de la actuación urbanística arriba referenciada, con domicilio profesional en Valencia y en ejercicio de su profesión,

INFORMA:

1.- ANTECEDENTES

La mercantil **PROGALZAR, S.L.**, en fecha Mayo de 2.009, encarga al Arquitecto **D. Basilio LÓPEZ RUBIO** la realización de la propuesta arquitectónica correspondiente a un **PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA** de iniciativa privada encaminado a solucionar las deficiencias urbanísticas que no hacen posible la regularización urbanística del lote de terreno, de carácter urbano, situado en la Avenida Burjasot nº 44 y 46 de la ciudad de Valencia.

2.- SOBRE LA VALORACIÓN DEL NUEVO ARRENDAMIENTO POR TRASLADO DE LA ACTIVIDAD.-

De la transferencia bancaria aportada por importe de **13.253,52 Euros**, importe correspondiente a tercer trimestre del ejercicio 2012, abonado en concepto de alquiler de un solar interior con una superficie de doscientos sesenta y ocho metros, treinta y dos decímetros cuadrados (**268,32 m²**) así como de una planta baja comercial, sin distribución interior, totalmente cubierto, en parte destinado a zona de aparcamiento y con acceso por la Avenida Burjasot con una superficie construida de seiscientos veinticuatro metros con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (**624,54 m²**).

Aplicando una simple regla de tres directa en términos de proporcionalidad entendida esta como una relación entre magnitudes medibles podemos desglosar el importe total abonado y equivalente a **13.253,52 Euros** para atribuir a cada lote de superficie arrendada el importe proporcionalmente equivalente de tal manera que, obtendríamos la siguiente relación:

Para la superficie total arrendada y equivalente a **892,86 m²** (268,32 m² + 624,54 m²) resulta un importe a pagar por valor de **13.253,52 E.-** correspondiente a tres mensualidades.

Para la superficie arrendada correspondiente a la planta baja comercial y con una superficie construida de **624,54 m²** resulta un importe a pagar por valor de **9.270,61 E.-** correspondiente a tres mensualidades.

Para la superficie arrendada correspondiente al solar situado en la parte posterior de las parcelas sobre las que se delimita el Programa de Actuación Aislada que nos ocupa y con una superficie de suelo de **268,32 m²** resulta un importe a pagar por valor de **3.982,91 E.-** correspondiente a tres mensualidades.

Atendiendo a la visita de inspección municipal realizada por el Servicio de Gestión Urbanística, "Oficina Técnica de Gestión del Suelo", visita en la que se realizó una toma de datos en aras de determinar la superficie real de la nave industrial existente con el objeto de determinar su valor de construcción, se consideran las siguientes superficies:

- a) Edificación de carácter industrial, de geometría rectangular, de dimensiones **8,50 m x 17,51 m** arrojando una superficie construida de **148,83 m²**

- b) Edificación de carácter auxiliar destinada a "almacén", de geometría rectangular, de dimensiones **3,00 m x 17,51 m** arrojando una superficie construida de **52,53 m²**

Como quiera que la actividad de recepción, exposición, oficinas y almacenaje que la mercantil Ascensores Lavhek, S.A., viene desarrollando en el interior de la planta baja comercial que de ninguna manera interfiere sobre el ámbito de actuación del Programa de Actuación Aislada delimitado, ***parece razonable considerar*** que, únicamente se debería valorar para el asunto que nos ocupa, el importe en concepto de ***un nuevo alquiler*** correspondiente a una superficie de suelo equivalente a **201,36 m²**, superficie de la que actualmente dispone la mercantil Ascensores Lavhek, S.A., (ahora, Ascensores Lavhek, S.L.) y en cuyo ámbito se encuentran incluidas las dos edificaciones existentes con una superficie construida de **201,36 m²** (edificación de carácter industrial y edificación de carácter auxiliar).

Se adjunta a continuación fotografía que acredita la existencia de dicha edificación de carácter industrial:



Para valorar el precio de alquiler de locales cuya superficie se adapte a las necesidades que se pretenden, se ha realizado un estudio del mercado inmobiliario encaminado a obtener los precios de oferta de la renta mensual correspondientes a las últimas actualizaciones realizadas por los propios propietarios.

Según el párrafo anterior, el precio mínimo obtenido por metro cuadrado de alquiler se encuentra en la horquilla comprendida entre 5 €/m² y 7 €/m²

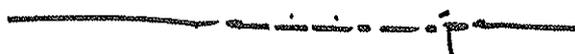
Para el nuevo local que se pretende arrendar para la actividad que nos ocupa y la necesidad de su traslado como consecuencia de la delimitación del Programa de Actuación Aislada promovido por la mercantil Progalzar, S.L. se ha considerado un precio intermedio por valor de 6,00 €/m²

Por todo ello para un local con una superficie construida estimada y aproximada de 201,36 m² resultaría un importe de alquiler por valor aproximado de 1.208,16 € mensuales (**3.624,48 €/Trimestre**) INFERIOR al importe por valor de 3.982,91 € correspondiente a tres mensualidades que hasta el momento la mercantil Ascensores Lavhek, S.L viene soportando.

Sin más, se emite el presente informe a los efectos oportunos.

Valencia, a 05 de Noviembre de 2013

EL ARQUITECTO,



Basilio LÓPEZ RUBIO, S.L.P.

Expediente: 2011/1 (3105)
Emplazamiento: Avenida Burjasot nº 44, 46 VALENCIA
Asunto: PROGRAMA de ACTUACIÓN AISLADA.
Promotor: PROGALZAR, S.L.

D. Basilio LÓPEZ RUBIO, Arquitecto colegiado nº 5.563 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con domicilio profesional en Valencia, C/. Pintor Pedro Cabanes 104, Piso 5º, Puerta 23, en ejercicio de su profesión y a instancias de D. Carlos GALIANO FRÍAS, quien actúa en nombre y representación de la mercantil **PROGALZAR, S.L.**, como legal representante de la misma, según me manifiesta, la cual tiene domicilio social en Valencia, Plaza Poeta Salvador Rueda número 2, Piso 2º, Puerta 3, y con C.I.F. número B - 96053269

INFORMA

1.- ANTECEDENTES

La mercantil PROGALZAR, S.L., en fecha Mayo de 2.009, encarga al Arquitecto **D. Basilio LÓPEZ RUBIO** la realización de la propuesta arquitectónica correspondiente a un **PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA** de iniciativa privada encaminado a solucionar las deficiencias urbanísticas que no hacen posible la regularización urbanística del lote de terreno, de carácter urbano, situado en la Avenida Burjasot nº 44 y 46 de la ciudad de Valencia.

Las parcelas que intervienen en el citado instrumento de planeamiento corresponden a dos propiedades distintas, a saber:

- 1.- PROGALZAR, S.L.
- 2.- D. Vicente MARTÍ ASENSI, Da. María del Carmen MARTÍ ASENSI y los esposos Da. María de los Desamparados MARTÍ ASENSI y D. Vicente Manuel CARRASCO ADRIÁN.

2.- OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

Se redacta el presente informe como respuesta a las deficiencias observadas por el Servicio de Gestión Urbanística, "Oficina Técnica de Gestión del Suelo", en informe remitido y fechado el día 14 de octubre de 2013 y, en lo relativo, a la determinación del valor de la construcción de la edificaciones, *principal y auxiliar*, existentes.

3.- "REPARCELACIÓN PAA. TASACIONES DE DERECHOS"

El *Real Decreto 1020/1993* por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (NNTT 93), es el que fija el método del coste de reposición de las edificaciones.

Para valorar la edificación que nos ocupa y, atendiendo a lo establecido en la Norma 12.1 de las NNTT 93, se ha utilizado el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico_artístico, depreciándose en este caso, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado.

La Norma 11 nos define el valor de las construcciones y las Normas 13 y 14 definen y cuantifican los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, tales como antigüedad, estado de conservación, y otros, referidos siempre al valor de la construcción.

A partir de este valor se establecerán los coeficientes definidos en el Cuadro de Coeficientes de Valor de las Construcciones de la Norma 20 de las NNTT 93

A los valores así resultantes les serán de aplicación los coeficientes, H e I, que consideran la depreciación por antigüedad y uso de la construcción y por el estado de conservación.

a) **Coeficiente "H" de antigüedad**, para el que se aplicará el establecido en la Norma 13 de las NNTT 93, considerándose, a tal efecto, el número de años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, hasta la fecha de la valoración.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva.

Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = [1 - 1,5 d / u.c. 100]^t \quad \text{donde } d = [1 - (t - 35) / 350] \quad \text{en la que:}$$

"u" (uso predominante del edificio), adopta en la formula los siguientes valores:

$$\text{Uso 2} \Rightarrow \quad \text{Industrial no fabril} \Rightarrow \quad (u = 0,90)$$

"c" (calidad constructiva *según categorías* del cuadro de coeficiente), adopta en la formula los siguientes valores

Cada tipología se clasifica en 9 categorías, de 1 a 9, que establecen la calidad de la construcción:

1, 2	=	Buena	(c=1,20)
3, 4, 5, 6	=	Media	(c=1,00)
7, 8, 9	=	Sencilla	(c=0,80)

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral).

Cálculo del coeficiente de antigüedad "H":

Aplicando valores a los parámetros característicos de la edificación que analizamos y, tratándose de una construcción llevada a cabo en el año 1996, obtenemos:

"t" = 17 años / "u" = 0,90 / "c" = 0,80 por tratarse de una construcción sencilla

$$d = [1 - (t - 35) / 350] = [1 - (- 18) / 350] = [1 - (- 0,05)] = 1,05$$

$$H = [1 - 1,5 d / u.c. 100]^t = [1 - 1,5 \times 1,05 / 0,90 \times 0,80 \times 100]^{17}$$

$$H = [1 - 1,575 / 72]^{17} = [1 - 0,021875]^{17} = [0,978]^{17} = 0,68$$

b) **Coefficiente "I" de conservación**, para el que se aplicará el establecido en la Norma 13 de las NNTT 93, considerándose, a tal efecto, el número de años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, hasta la fecha de la valoración.

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): **1,00**.

Analizando la valoración de la edificación de carácter industrial objeto del presente apartado **el técnico que suscribe manifiesta que se han sido tenidos en cuenta los criterios fijados por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo en materia de valoraciones así como la Circular 01.04/08, de 8 de febrero, de actualización de la Circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para el año 2008, Circular redactada para establecer los valores de repercusión y unitario asignados a las diferentes zonas de valor de suelo para la realización de las Ponencias Totales cuya aprobación se realice durante el ejercicio 2008.**

En la INSTRUCCIÓN QUINTA.- Asignación de la jerarquía de valores a nivel municipal y de polígono de la citada circular, se determinan las cuantías de los módulos MBR y **MBC** establecidas a su vez, por la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, que modifica las Normas 16 y 18 del Real Decreto 1020/1993, quedando de la manera siguiente:

MBC	Valor de Construcción (€/m²)
MBC-1	700
MBC-2	650
MBC-3	600

Las construcciones quedan tipificadas de acuerdo con el Cuadro de valores de las construcciones en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, es el producto del **Módulo Básico de Construcción (MBC)** asignado al municipio, **por el coeficiente que le corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 del RD 1020/1993**, de 25 de junio, **y por los coeficientes correctores** que le sean de aplicación.

Al municipio de Valencia corresponde un MBC-2 valorado en 650,00 €/ m²

Según la mencionada Norma 20 y atendiendo al "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones", para la edificación principal que analizamos, Uso 2 (*Industrial*), Clase 2.1 (*Nave de fabricación y almacenamiento*), Modalidad 2.1.1. (*Fabricación en una planta*) y Categoría 4, corresponde un COEFICIENTE DE VALOR equivalente a **0,60**.

Del mismo modo para la edificación auxiliar que analizamos, Uso 2 (*Industrial*), Clase 2.1 (*Nave de fabricación y almacenamiento*), Modalidad 2.1.3. (*Almacenamiento*) y Categoría 8, corresponde un COEFICIENTE DE VALOR equivalente a **0,25**.

Por todo lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe se encuentra en disposición de atribuir a la edificación que nos ocupa, la siguiente calificación:

TOPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.- INDUSTRIAL	2.1 NAVE DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00

Atendiendo a la visita de inspección municipal realizada por el Servicio de Gestión Urbanística, "Oficina Técnica de Gestión del Suelo", visita en la que se realizó una toma de datos en aras de determinar la superficie real de la nave industrial existente con el objeto de determinar su valor de construcción, se consideran las siguientes superficies:

- a) Edificación de carácter industrial, de geometría rectangular, de dimensiones 8,50 m x 17,51 m arrojando una superficie de **148,83 m²**
- b) Edificación de carácter auxiliar destinada a "almacén", de geometría rectangular, de dimensiones 3,00 m x 17,51 m arrojando una superficie de **52,53 m²**

De esta manera, el valor aplicable a nuestra construcción con un MBC-2 valorado en **650,00 €/ m²** quedaría establecido en **390,00 €/ m²** valor obtenido de la multiplicación de 650,00 por el coeficiente **0,60** para determinar el valor de construcción de la nave existente destinada a "fabricación en un planta" con una superficie de **148,83 m²**

Del mismo modo, el valor aplicable a nuestra construcción con un MBC-2 valorado en **162,50 €/ m²** quedaría establecido en **390,00 €/ m²** valor obtenido de la multiplicación de 650,00 por el coeficiente **0,25** para determinar el valor de construcción de la edificación auxiliar existente destinada a "almacén" con una superficie de **52,53 m²**

Valor de construcción = **390,00 €/ m²** x **0,68** (Coef. H) x **1,00** (Coef. I) x **148,83 m²** Sc

Valor de construcción edificación industrial principal = 39.469,72 Euros.

Valor de construcción = **162,50 €/ m²** x **0,68** (Coef. H) x **1,00** (Coef. I) x **52,53 m²** Sc

Valor de construcción edificación auxiliar = 5.804,57 Euros.

Se establece por tanto un Valor ACTUAL de la Construcción sin cómputo del suelo sobre el que se levanta la misma equivalente a **CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EURO** (45.274,29 E-)

Valencia, a 05 de Noviembre de 2013

EL ARQUITECTO,



Basilio LÓPEZ RUBIO, S.L.P.

Expediente: 2011/1 (3105)
Emplazamiento: Avenida Burjasot nº 44, 46 VALENCIA
Asunto: PROGRAMA de ACTUACIÓN AISLADA.
Promotor: PROGALZAR, S.L.

D. Basilio LÓPEZ RUBIO, Arquitecto colegiado nº 5.563 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en representación de la sociedad colegial BASILIO LÓPEZ RUBIO, S.L.P., con número de colegiación 9.650 del mismo colegio profesional, arquitecto autor de la actuación urbanística arriba referenciada, con domicilio profesional en Valencia y en ejercicio de su profesión,

INFORMA:

1.- ANTECEDENTES

La mercantil PROGALZAR, S.L., en fecha Mayo de 2.009, encarga al Arquitecto D. Basilio LÓPEZ RUBIO la realización de la propuesta arquitectónica correspondiente a un PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de iniciativa privada encaminado a solucionar las deficiencias urbanísticas que no hacen posible la regularización urbanística del lote de terreno, de carácter urbano, situado en la Avenida Burjasot nº 44 y 46 de la ciudad de Valencia.

2.- OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

Se redacta el presente informe para determinar la INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ARRENDAMIENTO a favor de la mercantil "Vicente Martí Asensi y CIA, C.B." en respuesta al informe técnico emitido por el Servicio de Gestión Urbanística, "Sección Gestión de Suelo Municipal" del Ayuntamiento de Valencia en fecha 3 de julio de 2013 cuyo contenido se transcribe a continuación:

“ Con fecha 11 de enero de 2013 y a los efectos de cumplimentar el requerimiento efectuado, se aporta copia del contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 3 de octubre de 1994 entre la Comunidad de Bienes integrada por los Hnos. Martí Asensi y la mercantil “Ascensores Lavhek, S.A.”, así como copia de las órdenes de transferencia por parte de la citada mercantil a favor de Vicente Martí Asensi y CIA, C.B. y copia de los extractos bancarios que acreditan el cobro por esta última hasta el tercer trimestre de 2012 “.

*“ Por lo que procede estimar dicha alegación y, consecuentemente, el Texto Refundido que aporte el proponente **deberá reflejar la correspondiente indemnización por cese de arrendamiento a favor de la Comunidad de Bienes Vicente Martí Asensi y CIA “.***

3.- LEGISLACIÓN ESTATAL y AUTONÓMICA de aplicación.

REAL DECRETO LEY 2/2008. 20/06/2008. Ministerio de la Vivienda.
Texto Refundido de la Ley de Suelo.

LEY 16/2005. 30/12/2005. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
Ley Urbanística Valenciana (LUV)

DECRETO 67/2006. 12/05/2006. Conselleria de Territorio y Vivienda.
Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

DECRETO 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Arrendamientos Urbanos (BOE del 29 de diciembre, corrección de erratas, BOE del 15 de enero de 1965)

LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

LEY de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

REAL DECRETO, de 24 de julio de 1989 por el que se publica el Código Civil.

4.- SOBRE LA INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ARRENDAMIENTO.

Por todo lo expuesto en páginas anteriores, se procede a continuación a exponer los **CRITERIOS DE VALORACIÓN** aplicados para establecer la **INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ARRENDAMIENTO** a favor de la mercantil "Vicente Martí Asensi y CIA, C.B."

Se recuerda aquí el alcance del **Artículo 168.2.a) "Cargas de urbanización"** de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana

Son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador:

La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas del la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

Continuando dentro de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, y en su **Artículo 173.2. "Criterios de valoración"**, encontramos:

El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata.

De conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 403 "Criterios de fijación de indemnizaciones reparcelarias"** del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, encontramos:

Para la fijación de las indemnizaciones procedentes en el Proyecto de Reparcelación, además de las previstas en el artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana, se seguirán las siguientes reglas:

- 1. En el Proyecto de Reparcelación se valorarán las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiesen ejecutado.*
- 2. El beneficiario de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes.*
- 3. La indemnización por cese de actividad será, en todo caso, a cargo de la Actuación.*
- 4. Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.*
- 5. Los costes de gestión de los residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda.*

Habiéndose consultado por el técnico que suscribe el contrato mercantil para llevar a cabo el arrendamiento que analizamos, se constata que este fue celebrado el **día 3 de octubre de 1994**, resultando de aplicación por tanto, el régimen jurídico de los arrendamientos urbanos regulado por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (RCL 1964, 2885 y RCL 1965, 86).

Consultada la **Ley 29/1994**, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encontramos en su *disposición derogatoria única* "Disposiciones que se derogan" que, **QUEDAN DEROGADOS**, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente ley, **el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, los artículos 8 y 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de Política Económica**, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

Atendiendo al mencionado Artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, "**Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos**", comprobamos que los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Real Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

Recordando a su vez el referido Artículo 57 de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 encontramos que, cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones.

Consultada nuevamente la **Ley 29/1994**, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encontramos en *disposición transitoria primera* "**Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985**", que, **los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.**

Entendemos **tácita reconducción** como aquella prórroga de un contrato de tracto sucesivo y entiéndase **contrato de tracto sucesivo** como aquel contrato en el que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un periodo determinado, y que, por deseo de las partes se puede extender para satisfacer sus necesidades primordiales.

El Código Civil en su artículo 1566 establece que, si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento.

SE CONCLUYE que, existe tácita reconducción por parte de la mercantil "Ascensores Lavhek, S.A." en calidad de parte arrendataria dado que en el contrato mercantil suscrito se estableció de forma libre por las dos partes un plazo mínimo de duración de SEIS años, habiendo vencido el mismo el pasado día 3 de octubre de 2000 y, habiendo transcurrido hasta el momento actual más de 18 años desde la firma del referido contrato mercantil.

Por tanto ha quedado demostrado que el arrendamiento renovado se rige por las normas de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

De la transferencia bancaria aportada por importe de **13.253,52 Euros**, importe correspondiente a tercer trimestre del ejercicio 2012, abonado en concepto de alquiler de un solar interior con una superficie de doscientos sesenta y ocho metros, treinta y dos decímetros cuadrados (**268,32 m²**) así como de una planta baja comercial, sin distribución interior, totalmente cubierto, en parte destinado a zona de aparcamiento y con acceso por la Avenida Burjasot con una superficie construida de seiscientos veinticuatro metros con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (**624,54 m²**).

Aplicando una simple regla de tres directa en términos de proporcionalidad entendida esta como una relación entre magnitudes medibles podemos desglosar el importe total abonado y equivalente a **13.253,52 Euros** para atribuir a cada lote de superficie arrendada el importe proporcionalmente equivalente de tal manera que, obtendríamos la siguiente relación:

Para la superficie total arrendada y equivalente a **892,86 m²** (268,32 m² + 624,54 m²) resulta un importe a pagar por valor de **13.253,52 E.-** correspondiente a tres mensualidades.

Para la superficie arrendada correspondiente a la planta baja comercial y con una superficie construida de **624,54 m²** resulta un importe a pagar por valor de **9.270,61 E.-** correspondiente a tres mensualidades.

Para la superficie arrendada correspondiente al solar situado en la parte posterior de las parcelas sobre las que se delimita el Programa de Actuación Aislada que nos ocupa y con una superficie de suelo de **268,32 m²** resulta un importe a pagar por valor de **3.982,91 E.-** correspondiente a tres mensualidades.

Como quiera que la actividad de recepción, exposición, oficinas y almacenaje que la mercantil Ascensores Lavhek, S.A viene desarrollando en el interior de la planta baja comercial que de ninguna manera interfiere sobre el ámbito de actuación del Programa de Actuación Aislada delimitado, *parece razonable considerar* que, únicamente se debería valorar para el asunto que nos ocupa y, **en términos de indemnización por cese de arrendamiento**, el importe de alquiler correspondiente al sector de suelo con una superficie de 268,32 m² y cuyo importe trimestral ascendería a la cantidad de 3.982,91 E.-

Llegados a este punto, cabe destacar que en el sector de suelo arrendado con una superficie de 268,32 m², **existe una edificación de carácter industrial con una superficie construida estimada en torno a 153,00 m²** (17,00 ml x 9,00 ml) tal y como se describe en el informe emitido por el técnico que suscribe y elaborado en fecha octubre de 2011 como un nuevo documento integrante del resto de documentación que desarrolla el Programa de Actuación Aislada en el que nos encontramos.

Se adjunta a continuación fotografía que acredita la existencia de dicha edificación de carácter industrial:



Como resulta sobradamente conocido, la mencionada edificación industrial se encuentra emplazada en una parcela situada en la parte posterior de otra parcela recayente a la Av. Burjasot nº 44 y 46 y de propiedad distinta a la mercantil "Vicente Martí Asensi y CIA, C.B.", no ofreciendo por tanto ninguna fachada a la vía pública situación esta que, a nuestro entender, devalúa el importe de la renta a percibir.

Por otra parte, la edificación existente ocupa una superficie de suelo equivalente al 57 por ciento quedando por tanto el 43 por ciento restante sin ningún tipo de edificación.

Por tanto, al importe del alquiler correspondiente al sector de suelo con una superficie de 268,32 m² y cuyo importe trimestral ascendería a la cantidad de 3.982,91 E., le aplicamos un coeficiente corrector de **0,75** en concepto de pérdida de valor comercial por tratarse de una edificación de carácter industrial sin fachada a la vía pública.

Por todo lo anteriormente expuesto, entendemos justo y apropiado indemnizar a la la mercantil "Vicente Martí Asensi y CIA, C.B." con una cantidad económica por importe de **995,73 E.-, importe correspondiente a un mes de arrendamiento**, tiempo por otra parte estimado para llevar a cabo la gestión completa del programa que nos ocupa con la ejecución de las correspondientes obras de urbanización cuyo proyecto y documentación anexa se incorporan al presente documento.

Resta únicamente **reiterarnos** en que el arrendamiento que actualmente existe sobre la mencionada edificación y a favor de la mercantil "Ascensores Lavhek, S.A." en calidad de parte arrendataria y, como ha quedado acreditado en páginas anteriores con la correspondiente legislación aplicable, SE EXTINGUIRÍA por expiración de su plazo permitiéndole a la propiedad, la mercantil "Vicente Martí Asensi y CIA, C.B.", en calidad de parte arrendadora NO RENOVAR el período de prórroga forzosa debiendo la parte arrendataria abandonar el inmueble.

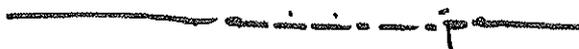
Como se desprende del contrato de arrendamiento y de transferencia bancaria aportada por la mercantil "Vicente Martí Asensi y CIA, C.B.", la renovación actual queda establecida por prórroga tácita trimestral, es decir, ***nos encontramos ante una prórroga por tácita reconducción (arts. 1566 C.C. y 1.581 C.C.) de carácter mensual*** siendo esta la forma de pago establecida en el referido contrato.

Como CONCLUSIÓN FINAL al presente informe, se entiende que la parte arrendadora tiene ningún derecho en términos de exigir indemnizaciones de mayor cuantía a la establecida en este documento y, en el caso de tener algún derecho, esta no sería superior a ***2.987,19 E.-, importe correspondiente a tres meses de arrendamiento no estando el arrendatario obligado a permanecer en el local por un plazo superior a dicho período y pudiendo resolverlo en cualquier momento.***

Sin más, se emite el presente informe a los efectos oportunos.

Valencia, a 15 de Julio de 2013

EL ARQUITECTO,



Basilio LÓPEZ RUBIO, S.L.P.