



VALENCIA PARQUE CENTRAL



AJUNTAMENT DE VALENCIA

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA,  
"VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A." Y "PARQUE  
CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L." PARA LA OCUPACIÓN  
TEMPORAL DEL SUELO AFECTADO POR LA OBRA "CANAL  
DE ACCESO" Y PARA ANTICIPAR LA DEMOLICIÓN  
DE LAS EDIFICACIONES EN DESUSO**

Valencia, 6 de octubre de 2008

**REUNIDOS**

De una parte, el **Ilmo. Sr. Don Alfonso Grau Alonso**, Primer Teniente de Alcalde, en nombre y representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, con CIF P-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 3 de octubre de 2008.

De otra, **Don J. Salvador Martínez Ciscar**, Director General de la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A., con CIF A-97.320.907 y domicilio en c/ Colón núm. 4-4º, CP 46004, Valencia, actuando en nombre y representación de la misma y facultado para este acto por acuerdo de su Consejo de Administración adoptado con fecha 1 de febrero de 2008.

Y de otra, **Don Manuel Setién Zuriaga**, en nombre y representación de Parque Central Agente Urbanizador S.L., propietaria de las parcelas indicadas en los Anexos II y III de este Convenio, facultado para este acto por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 26 de noviembre de 2002.



VALENCIA PARQUE CENTRAL



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 3 de octubre de 2008; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

### EXPONEN

I.- Que con fecha 26 de febrero de 2003, el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF) firmaron un *Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia*, que teniendo en cuenta la incorporación de la ciudad a la red de alta velocidad y el cumplimiento de los objetivos contemplados en el Documento de Cooperación entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia y RENFE de 31 de marzo de 1999, establecía las líneas maestras de cooperación entre las tres administraciones firmantes, RENFE Y GIF, éstas dos últimas convertidas desde el 31 de diciembre de 2004 en ADIF y RENFE Operadora, respectivamente, en virtud de la Ley 39/2003, de 27 de noviembre, del Sector Ferroviario.

II.- Que en el Exponen Tercero del *Convenio para la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia*, las partes expresan que *"la consecución de los objetivos ferroviarios ha de complementarse con una mejora de la integración del ferrocarril en la ciudad, que posibilite la permeabilización del actual trazado ferroviario junto a una importante mejora urbanística denominada Actuación Parque Central"*.

III.- Que en sus acuerdos Primero y Segundo, las administraciones firmantes deciden la creación de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA, con el fin de facilitar la coordinación de las actuaciones correspondientes a la transformación urbanística y con el objetivo fundamental de gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura urbana correspondientes a los terrenos liberados en ese entorno.



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

**IV.-** Que por Resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007 se aprueba definitivamente la Homologación del Sector Centro y Sur y el Plan de Reforma Interior A.4-1 Parque Central.

**V.-** Por otro lado, el Ministerio de Fomento ha finalizado la redacción del proyecto constructivo de la obra "Canal de Acceso". Esta actuación consiste en los túneles situados entre el Bulevar Sur y la nueva Estación Central y están situadas en el subsuelo del futuro bulevar Federico García Lorca contemplado por el planeamiento urbanístico municipal aprobado definitivamente.

**VI.-** La ejecución de dicha obra necesita ocupar transitoriamente terrenos actualmente privados propiedad de Parque Central Agente Urbanizador SL para proceder a un conjunto de desvíos provisionales. Una vez en servicio las obras ferroviarias, podrá desarrollarse el planeamiento.

La ocupación de los terrenos, por mutuo acuerdo, permite la aceleración de los trabajos al disminuir los tiempos necesarios para la tramitación de las expropiaciones mediante la ocupación temporal o definitiva de los mismos, satisfaciendo así el interés por las partes - Parque Central Agente Urbanizador SL, Ayuntamiento de Valencia y el ejecutor de las obras ferroviarias - en acelerar al máximo la ejecución de las obras ferroviarias con el fin de acometer lo más pronto posible la urbanización de los terrenos liberados ya que ésta se debe ejecutar con posterioridad a aquélla.

**VII.-** La legislación sectorial establece que en las actuaciones propiamente ferroviarias la aprobación de su proyecto básico o el de construcción por el Ministerio de Fomento o por el administrador de infraestructuras ferroviarias supone la declaración de utilidad pública o interés social, la necesidad de la ocupación de los terrenos correspondientes y de la declaración de su urgencia (artículo 13 del Reglamento del Sector Ferroviario).

**VIII.-** Igualmente, la legislación urbanística permite la cesión del uso de los terrenos reservándose el propietario los derechos urbanísticos derivados de la propiedad de aquéllos



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

y preservando el derecho de propiedad sobre aquéllos, lo que ha devenido una práctica habitual en muchas de las actuaciones públicas de los últimos tiempos. De este modo se evita una expropiación no deseada por los propietarios o la tramitación de un expediente de ocupación directa de los terrenos afectados por la infraestructura.

Por ello cabe perfectamente convenir la puesta a disposición de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A de los terrenos afectados por la construcción de la obra "Canal de Acceso", que se reseñan en el anexo a este convenio, salvaguardando todos los derechos y prerrogativas de los titulares de las mismas en la ejecución del planeamiento urbanístico del sector de referencia, dada la conveniencia de la misma para el interés general y su coherencia con la programación prevista en dicho instrumento urbanístico, que ya ha sido objeto de aprobación definitiva por resolución del conseller de Territorio y Vivienda de fecha 6 de marzo de 2007, y con las previsiones ferroviarias.

IX.- Por otro lado, en virtud de lo anterior, y en el marco de los trabajos previos de gestión urbanística del sector, el Consejo de Administración de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A acordó en su sesión de 26 de abril de 2007 promover el derribo de las edificaciones industriales en desuso de la calle de San Vicente Mártir, de común acuerdo con sus propietarios, con el fin de erradicar usos irregulares, sanear el área y prevenir accidentes que pudieran producirse por imprudencias.

Elementos importantes del acuerdo con los propietarios son: la determinación de la indemnización que le corresponda por el derribo y destrucción de instalaciones y construcciones, que calculada conforme a la normativa vigente será actualizada y satisfecha en el proceso de reparcelación, así como, declarar las obras objeto del presente convenio como obras previstas y necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito definido como Parque Central del Plan General de Ordenación Urbana, debiéndose asumir todo ello como parte integrante de las cargas de urbanización del mencionado ámbito.

La importancia de efectuar la descripción detallada de los inmuebles a derribar y la valoración objetiva de los mismos y los usos que contienen y deban ser objeto de extinción está motivada por el hecho de que las demoliciones se van a efectuar como trabajos



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

previos a la redacción definitiva de la propia reparcelación y su aprobación por el Ayuntamiento de Valencia.

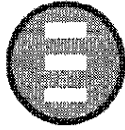
De no hacerse así, traería como consecuencia la imposibilidad de calcular las indemnizaciones con posterioridad al derribo e introduciría un elemento de inseguridad jurídica para sus propietarios.

El Ayuntamiento de Valencia y la mercantil pública Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA consideran absolutamente necesario proceder al derribo de las construcciones, y que éstas se deben considerar efectuadas en el marco de la actividad pública de la urbanización del sector.

X.- Estas indemnizaciones, en virtud de la Ley Urbanística Valenciana y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, junto a los costes de las obras de demolición, los honorarios profesionales de evaluación de las indemnizaciones, de la redacción de los proyectos de demolición y de dirección de las obras, los gastos de gestión de la empresa pública actuante Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A, así como cualquier otro gasto directo e indirecto derivado de las mismas, son cargas de urbanización que serán reflejadas en el Programa de la Actuación Integrada y repercutidas a los propietarios de todo el sector en el proceso de reparcelación.

XI.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, que bajo el título de "*libertad de pactos*" permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente realizar, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana en relación con los convenios con finalidad urbanística, y concretamente en su disposición 4ª.



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia, Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA y Parque Central Agente Urbanizador SL, para anticipar todo lo posible el inicio de la obra "Canal de Acceso" que consiste en el soterramiento de la línea de tren y el saneamiento del área a urbanizar en camino hacia su urbanización integral, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

El objeto del presente Convenio es fijar los términos que regulen la autorización expresa e irrevocable para la ocupación temporal de los terrenos propiedad de Parque Central Agente Urbanizador S.L. afectados por la construcción de la obra "Canal de Acceso" ferroviario, hasta que se apruebe el proyecto de reparcelación por el que los terrenos pasen a considerarse dominio público, de forma que permita la realización de cuantas actuaciones sean precisas para la construcción del canal y su puesta en funcionamiento; así como el procedimiento urbanístico para el derribo y desinstalación, por motivos de interés público, de construcciones e instalaciones industriales en desuso de las parcelas de la calle de San Vicente Mártir número 269 y 273, incluidas en el Plan de Reforma Interior Ámbito A4-1 "Actuación Urbanística Parque Central", también de propiedad de Parque Central Agente Urbanizador S.L. de forma que pueda procederse a su ejecución lo antes posible. Todo ello en el marco de los trabajos previos a la redacción del proyecto de reparcelación, con cargo a éste y sin menoscabo de los derechos que corresponden a Parque Central Agente Urbanizador S.L. en el proceso de programación de la actuación integrada y reparcelación.

La ocupación se autoriza dejando a salvo los derechos dimanantes de la titularidad de los terrenos y, en particular, todos sus derechos urbanísticos.



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

## **SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**

El Ayuntamiento de Valencia admitirá la valoración de los inmuebles industriales en desuso cuyas estructuras se considera necesario demoler o desinstalar para agilizar el desarrollo urbanístico del sector Centro y Sur y el Plan de Reforma Interior A.4-1 Actuación Parque Central, realizada por la Universidad Politécnica de Valencia (U.P.V.), por ser el organismo público al que correspondería emitirla –en el caso de que no resultara necesario anticipar las citadas actuaciones de demolición de inmuebles- en el marco de la aprobación y adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Integrada, de conformidad con lo previsto en el *“Convenio Singular de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia para la realización de valoraciones de suelo en el ámbito de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas y aisladas”*.

Las valoraciones efectuadas, así como los trabajos de demolición, desinstalación y los proyectos técnicos necesarios para llevarlos a cabo, según la legalidad vigente, serán consideradas a todos los efectos costes de urbanización, que se repercutirán a todos los propietarios afectados por la actuación urbanística.

Por ello, sin perjuicio del procedimiento administrativo establecido para la posterior redacción, tramitación y aprobación del correspondientes proyecto de reparcelación, la valoración emitida por la U.P.V. se incluye como Anexo IV al presente Convenio, siendo sometidos a información pública de forma conjunta, a los efectos de que el Ayuntamiento de Valencia resuelva las eventuales alegaciones que pudieran presentarse respecto de las valoraciones efectuadas, garantizando en todo momento el derecho de defensa de los propietarios de inmuebles afectados por la actuación.

El Ayuntamiento de Valencia supervisará y otorgará licencia, en su caso, a los documentos técnicos (Memoria Valorada o Proyecto Técnico) de demolición con el fin de dar las debidas garantías a los propietarios en relación con los costes presupuestados.

## **TERCERA.- COMPROMISOS DE VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003 S.A.**



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

La empresa pública Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. financiará los costes urbanísticos que se generen por la indemnización por derribo y desinstalación de los inmuebles industriales en desuso, resarcándose posteriormente en el marco de la reparcelación o reparcelaciones que sirvan como instrumentos de gestión del sector.

A tal efecto, la empresa pública Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A., asume los siguientes compromisos:

- Abonar inicialmente los gastos de la tasación a que se refiere la Cláusula Segunda del presente Convenio, realizada por la U.P.V., mediante la presentación de la correspondiente factura por esta última, y sin perjuicio de ser resarcida de los mismos con motivo de la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
- Encargar la redacción de los proyectos técnicos de demolición y desinstalación y los Estudios de Seguridad y Salud correspondientes.
- Contratar, mediante el procedimiento público que según la cuantía y la Ley de Contratos del Sector Público le corresponda, las obras de derribo y destrucción o demolición.
- Solicitar la pertinente licencia municipal de derribo.
- Iniciar las obras con posterioridad a la realización de la tasación a que se refiere la anterior Cláusula Segunda.
- Asumir la financiación de los costes de urbanización necesarios para el derribo o desinstalación de los inmuebles en desuso, hasta su resarcimiento en el marco de la reparcelación.





**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

Se consideran costes urbanísticos asumidos provisionalmente por la empresa pública Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. hasta su recuperación, una vez aprobada definitivamente la reparcelación:

- Los honorarios profesionales de la tasación efectuada por la U.P.V., así como de los informes necesarios para el cálculo de las indemnizaciones por el valor objetivo de las edificaciones industriales en desuso existentes y las instalaciones que éstas puedan contener. Estos honorarios se considerarán a todos los efectos gastos generales del urbanizador en el momento en que se proceda a la programación del sector.
- Los costes urbanísticos de las obras de demolición y desinstalación, así como los honorarios de proyectos técnicos por la redacción de los proyectos de demolición, dirección técnica de los trabajos, proyectos y coordinación en materia de seguridad y salud y control de ejecución de las obras.

#### **CUARTA.- COMPROMISOS Y DERECHOS DE PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR S.L.**

##### **A.- RESPECTO AL SUELO AFECTADO POR LA OBRA "CANAL DE ACCESO":**

1º. Parque Central Agente Urbanizador S.L. autoriza de forma expresa e irrevocable a la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A., y con ella a la administración actuante, para la ocupación temporal de los terrenos de su propiedad afectados por la construcción de la obra "Canal de Acceso" ferroviario, hasta que se apruebe el proyecto de reparcelación por el que los terrenos pasen a considerarse dominio público con el fin de que en ellos se puedan ejecutar las obras ferroviarias correspondientes, tanto en lo que se refiere a las obras definitivas como a la utilización provisional de los mismos para la ejecución de aquellas. Las mencionadas superficies aparecen reflejadas con carácter aproximado en los Anexos II y III que se adjuntan al presente Convenio, sin



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

perjuicio de que las superficies definitivas objeto de ocupación se identifiquen en las actas de ocupación que se efectúen por la Sociedad Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. con ocasión de la comprobación del replanteo de las obras.

2º. Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, SA, si lleva a cabo las obras por intermedio del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), queda facultada para poner esos terrenos, a su vez, a disposición de éste.

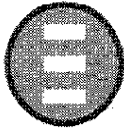
3º. La ocupación de los terrenos afectados por la autorización se puede efectuar desde la firma del presente Convenio. Esta ocupación se efectúa sin ninguna otra limitación de las facultades dominicales de los titulares que la de su propia utilización para la construcción de la obra "Canal de Acceso" y de los desvíos provisionales de las vías en superficie.

Como resulta lógico, la propiedad mantiene todos los derechos inherentes a la propiedad de la superficie de la finca no afectada por la autorización.

4º. Los propietarios mantienen la propiedad integra de los terrenos y los derechos de aprovechamiento urbanístico que les correspondan, que harán efectivos en la ejecución del planeamiento urbanístico del sector, sin ninguna limitación derivada de la ocupación temporal de dichos terrenos y de la construcción de la obra "Canal de Acceso", conservando todos los derechos urbanísticos.

5º. La Sociedad o el promotor de las obras ferroviarias correrá con los gastos de demolición de la valla existente en la parcela con la obligación de reponerla en los términos que se acuerde, salvo que resulte innecesaria su reposición. Asimismo, deberá reponer aquellos servicios que se hayan visto afectados con motivo de la ocupación de parte o de la totalidad de la parcela, salvo que resulte innecesaria su reposición.

En relación con el muro recayente a la calle de San Vicente, el promotor de las obras de construcción de la obra "Canal de Acceso" se compromete a no derribarlo, total o



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

parcialmente, siempre que fuese compatible con la demolición del resto de la nave y construcciones anexas al mencionado cerramiento.

6º. La autorización se realiza con carácter irrevocable e incluye tanto la superficie como el subsuelo y el vuelo.

7º. Los titulares de los terrenos afectados, en la parte no afectada por el canal de acceso, y en cuanto al aprovechamiento urbanístico del suelo afectado por la autorización, podrán libremente enajenarlos, pignorarlos, etc., sin que el presente Convenio limite ninguna de sus potestades originarias.

8º. Respecto a las superficies objeto de autorización de ocupación, Parque Central Agente Urbanizador, S.L. asumirá los gastos de conservación hasta la suscripción del acta de comprobación de replanteo de las obras y desde el final de las mismas hasta el momento de la adquisición de firmeza del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. A estos efectos se entenderá que las obras están finalizadas cuando se haya cubierto el tramo del Canal de Acceso que discurre por el suelo propiedad de Parque Central Agente Urbanizador, S.L. y se haya restituido el suelo a la situación en que se encuentre una vez efectuadas las obras y demoliciones.

No obstante, si así lo hicieran, la propiedad se obliga a trasladar al nuevo propietario la obligación de respetar la autorización objeto del presente convenio, de forma que éste la haga inexcusablemente suya.

**B.- RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES EN DESUSO Y SU DEMOLICIÓN:**

1º.- Parque Central Agente Urbanizador S.L., previo a la firma del presente Convenio, facilitará a la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. tasación efectuada por empresa tasadora de primer nivel que arroja un valor de tasación de las construcciones e instalaciones industriales cuya demolición se pretende, de un millón



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

setecientos ochenta y un mil setecientos noventa y seis euros con sesenta céntimos (1.781.796,60 €).

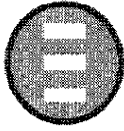
De la citada valoración, la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., dará traslado a la U.P.V. de Valencia para que ratifique o enmiende la tasación.

La valoración, ratificada o enmendada por la U.P.V., es la que se adjunta al presente Convenio y será la que se fije en el proyecto de reparcelación; todo ello, sin perjuicio de la aplicación de una fórmula polinómica de actualización, por la que la cuantificación del valor definitivo de la indemnización se llevará a cabo mediante la aplicación de los módulos de edificación correspondientes a fecha de la reparcelación y aplicando los coeficientes correctores que por antigüedad le correspondiera sobre el valor objetivo determinado por la U. P. V. desde la fecha en que el Ayuntamiento de Valencia otorgue la pertinente licencia de derribo hasta el sometimiento a información pública del Proyecto o Proyectos de Reparcelación.

La determinación de la valoración no restringirá los derechos a presentar las alegaciones, recursos y acciones que les correspondan según ley.

2º.- Igualmente, Parque Central Agente Urbanizador S.L. se compromete a aceptar como coste de demolición y honorarios profesionales correspondientes, los presentados por Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. y supervisados por el Ayuntamiento de Valencia.

3º.- Respecto de las superficies cuyo único objeto es la demolición, Parque central Agente Urbanizador, S.L. asumirá los gastos de conservación hasta la suscripción del acta de replanteo de las obras y desde el momento de la demolición hasta el momento de la adquisición de firmeza del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

#### **QUINTA.- REGULACIONES ECONÓMICAS.**

El valor de los inmuebles a demoler se calculará en la tasación realizada por la U.P.V. que se acompaña al presente Convenio como anexo de conformidad con los vigentes criterios legales de valoración, todo ello al amparo del *"Convenio Singular de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia para la realización de valoraciones del suelo en el ámbito de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas y aisladas"*.

El importe de los gastos de demolición vendrán definidos en los correspondientes documentos técnicos que se redacten al efecto en las condiciones legalmente exigibles, debiendo estar suscritos por técnico competente en la materia y siguiendo el procedimiento establecido por el Ayuntamiento de Valencia.

Los gastos de gestión se estipulan en un 10% del importe de todos los gastos anteriores.

La contratación de las obras de demolición de los edificios se llevará a cabo mediante un procedimiento de concurrencia de empresas cualificadas.

#### **SEXTA.- MOMENTO DEL PAGO.**

El pago de las indemnizaciones se efectuará una vez aprobada la reparcelación y de forma previa al inicio de las obras de urbanización del área reparcelable, en los términos expresados en el presente convenio.

#### **SÉPTIMA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.**

El presente convenio mantiene su vigencia hasta que se produzca la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva de la reparcelación y el pago efectivo de las



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

indemnizaciones correspondientes fijadas, determinadas y aprobadas en el proyecto de reparcelación.

#### **OCTAVA.- TRAMITACIÓN.**

El presente Convenio se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

#### **NOVENA.- ANEXOS.**

Se determinan como Anexos inseparables al presente Convenio: el plano de situación de las parcelas catastrales afectadas por este Convenio (Anexo I), relación de parcelas que contienen construcciones a demoler y que autorizan la ocupación temporal (Anexo II), relación de parcelas que autorizan ocupación temporal (Anexo III) y tasación del valor de lo inmuebles a demoler efectuada por la UPV (Anexo IV).

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes por triplicado el presente documento en el lugar y fecha al principio referenciado.

**TENIENTE DE ALCALDE DEL ÁREA  
DE ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**

Fdo. Alfonso Grau Alonso

**VALENCIA PARQUE CENTRAL  
ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**

Fdo. J. Salvador Martínez Ciscar



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

**SECRETARIO GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**

Fdo. Francisco Javier Vila Biosca

**PARQUE CENTRAL AGENTE  
URBANIZADOR, S.L.**

Fdo. Manuel Setién Zuriaga



VALENCIA PARQUE CENTRAL

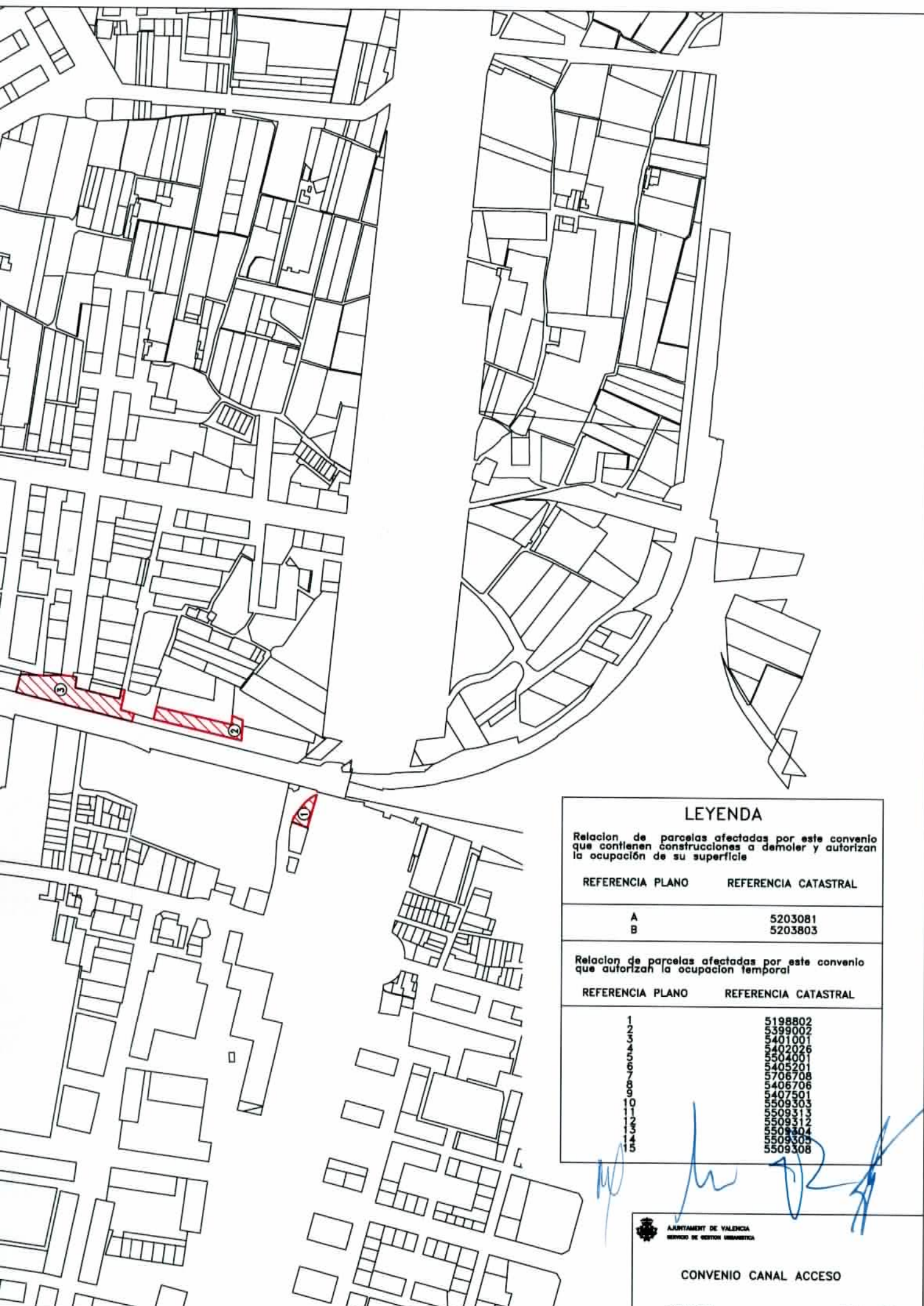


AJUNTAMENT DE VALENCIA

**Anexo I:**  
**Plano de situación de las parcelas catastrales**  
**afectadas por este Convenio**







**LEYENDA**

Relacion de parcelas afectadas por este convenio que contienen construcciones a demoler y autorizan la ocupación de su superficie

REFERENCIA PLANO	REFERENCIA CATASTRAL
A	5203081
B	5203803

Relacion de parcelas afectadas por este convenio que autorizan la ocupacion temporal

REFERENCIA PLANO	REFERENCIA CATASTRAL
1	5198802
2	399002
3	401001
4	402026
5	504001
6	405201
7	706708
8	406706
9	407501
10	509303
11	509310
12	509304
13	509309
14	509308



**CONVENIO CANAL ACCESO**

ESCALA 1:2000

FECHA 01/07/2008



VALENCIA PARQUE CENTRAL



AJUNTAMENT DE VALENCIA

**Anexo II:**

**Relación de parcelas afectadas por este Convenio que contienen construcciones a demoler y que autorizan la ocupación temporal**

<b>Referencia Plano</b>	<b>Referencia Catastral</b>	<b>Finca Registral</b>	<b>Superficie aproximada de ocupación</b>
A	5203081	51.548	37.588 m <sup>2</sup>
B	5203803	51.548 y 20812	18.135 m <sup>2</sup>



Anexo III:

Relación de parcelas afectadas por este Convenio que autorizan la ocupación temporal.

Referencia Plano	Referencia Catastral	Finca Registral	Superficie aproximada de ocupación
1	5198802	5.114	226 m <sup>2</sup>
2	5399002	8.662	1.991 m <sup>2</sup>
3	5401001	13.182	3.946 m <sup>2</sup>
4	5402026	14.349	386 m <sup>2</sup>
5	5504001	14.349	826 m <sup>2</sup>
6	5405201	14.705, 14.707	621 m <sup>2</sup>
7	5706708	14.709	1.923 m <sup>2</sup>
8	5406706	13.244	1.377 m <sup>2</sup>
9	5407501 *	11.580	1.101 m <sup>2</sup>
10	5509303 *	11.580	2.093 m <sup>2</sup>
11	5509313	12.534	916 m <sup>2</sup>
12	5509312	12536	770 m <sup>2</sup>
13	5509304	12.532	1.506 m <sup>2</sup>
14	5509305 *	14.500	1.086 m <sup>2</sup>
15	5509308 *	14.502.	1.068 m <sup>2</sup>

\* Las fincas identificadas en el plano con los números 9, 10, 14 y 15, señaladas con asterisco, pertenecen solo parcialmente a Parque Central Agente Urbanizador SL, por lo que de forma previa a la ocupación Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. deberá tener la disponibilidad o autorización de todos los propietarios.



VALENCIA PARQUE CENTRAL



AJUNTAMENT DE VALENCIA

**Anexo IV:**

**Tasación del valor de los inmuebles a demoler realizada por  
la Universidad Politécnica de Valencia**



**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE  
VALENCIA**

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO, Y DERECHO ADMINISTRATIVO**

**VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES  
CORRESPONDIENTES A LAS NAVES  
INDUSTRIALES LOCALIZADAS EN LAS  
PCs 5203801 y 5203803  
del  
P.A.I. "PARQUE CENTRAL" (VALENCIA)**

**MERCEDES TRENOR GALINDO  
PROFESORA TITULAR DE URBANISMO**

Valencia, Julio 2008

**VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES A LAS NAVES INDUSTRIALES EN DESUSO LOCALIZADAS EN LAS PCs 5203801 y 5203803 de VALÈNCIA.**

**P.A.I. "PARQUE CENTRAL".**

**1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN Y CRITERIOS GENERALES UTILIZADOS PARA LLEVAR A CABO LA VALORACIÓN DE OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES Y ARRENDAMIENTOS.**

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 36/2007 de 13 de Abril (DOGV Nº 5.491 de 17 de Abril de 2007), de Modificación del Decreto 67/2006 de 19 de Mayo de aprobación del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOGV de 23 de Mayo de 2006)

*"...los Programas cuya tramitación se hubiera iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompaña con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente Reglamento...."*

Es decir, la modificación del ROyGTU ha aclarado los términos previstos en la D.T. 4ª del Decreto 67/2006 anterior, incluyendo entre los Programas que deberán seguir su tramitación con arreglo a la LUV incluso aquellos aprobados por el Ayuntamiento, pero pendientes de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que les acompañe, cuestión esta que no había quedado suficientemente explícita en el Decreto 67/2006, de lo que se deduce que en la tramitación de este Programa, que no ha sido tan siquiera aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, habrá que estar a lo dispuesto en la LUV y en los Decretos mencionados.

En consecuencia, para llevar a cabo la valoración, tanto del suelo, como de las indemnizaciones, nos atenderemos a lo dispuesto en la LUV, en el Decreto 67/2006 (ROyGTU), Decreto 36/2007 (modificación del anterior), y demás disposiciones concordantes.

Debe, asimismo, hacerse constar que la valoración previa de las indemnizaciones ha devenido en obligatoria en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA. C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL.: 96387 72 80 FAX 963 387 72 89

(Decreto 67/2006 de 19 de Mayo) en cuyos Artículo 302 y 308, no modificados ninguno de ellos por el Decreto 36/2007, se establece la obligatoriedad de realizar determinados cálculos no previstos en leyes anteriores de forma previa al inicio del trámite reparcelatorio; concretamente, el Art. 302. Contenido de la Proposición Jurídico-Económica, en su apartado d) fija la obligación de acompañar en este documento una "Estimación preliminar" de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos", insistiendo más adelante, en el Art. 308. Estimación preliminar y general de gastos que no se puedan determinar por la concurrencia de ofertas del mismo ROyGTU (que desarrolla el Art. 126.j de la LUV), en su punto 3, en que "La Alternativa Técnica incluirá una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que corresponde por todos los conceptos con cargo a la actuación, sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público el Proyecto de Reparcelación".

Todo ello teniendo presente que la legislación de obligatoria aplicación a efectos de valoración es la contenida en la Ley 8/2007 de Mayo, de Suelo, que en su Art. 20 Ámbito del Régimen de Valoraciones, dice,

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, 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 derechos propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de esta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de las responsabilidades patrimoniales de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:



# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 80 FAX 96/ 387 72 88

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente del justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación, si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea innecesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

debiendo también señalar que, en su Disposición Transitoria Tercera, Valoraciones, dice

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor.
2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de Mayo, siempre y cuando el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causas imputables a la Administración o a terceros.  
  
De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de esta ley.
3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA. C. DE VERVA, S/N 46102 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 80 FAX 96/ 387 72 89

*137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden ECO/805/2003, de 27n de marzo, o disposición que le sustituya.*

En este caso nos encontramos en una Sector de Suelo Urbano, homoiogado y desarrollado por cinco Planes de Reforma Interior correspondientes a otros tantos ámbitos de desarrollo, siguiendo las determinaciones del PGOU de Valencia, constituyendo dichas circunstancias elementos suficientes para la aplicación, como se verá, del contenido de la Disposición Transitoria anterior.

En concreto, la Resolución de aprobación de la Homologación y Planes de Reforma Interior Parque Central del municipio de Valencia de fecha 6 de Marzo de 2007 se publicó en el BOP en fecha 26 de Marzo de ese mismo año, tratándose por tanto de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo (1 de Julio de 2007).

Aunque la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007 no hace mención expresa al Suelo Urbano, cabe asimilar la situación en que se encuentra el suelo a valorar con la que recibe el Suelo Urbanizable en el punto 2 de la mencionada DT, al encontrarse el suelo a valorar incluido en un ámbito sectorizado en el PGOU de 1988 (Ficha nº4 "Parque Central"), en el que se recogen la Superficie de 836.131 m2, el uso, Zona Dominante: EDA residencial, y el índice de edificabilidad bruta, IEB = 1,2 m2t/m2 s.

Según lo hasta aquí expuesto, para la valoración de los terrenos incluidos en el PAI "Parque Central", al tratarse de un expediente iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, que pretende desarrollar una porción de suelo urbano con condiciones de desarrollo previamente definidas por el Planeamiento, procede la aplicación de las reglas de valoración contenidas en la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones estatal y anterior a la Ley 8/2007, de acuerdo también con el contenido del Art. 31. Criterios de aplicación de las reglas de valoración del Capítulo IV. Valoraciones, del Título I. Régimen urbanístico del suelo y estatuto del propietario de la LUV, en el que se indica que

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 80 FAX 96/ 387 72 89

"Las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán los establecidos en la legislación estatal vigente"

Desarrollando a su vez este precepto en el Art. 173 de la LUV, de contenido muy similar al Art. 70 de la LRAU, en el que dice que

1. Para la valoración de bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones.

2. 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 incompatible con la Actuación, .....Igual derecho corresponde a los titulares de actividades legalmente establecidas que deban cesar o trasladarse como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata.....

Según lo hasta aquí expuesto, y de acuerdo con el contenido del Art. 168 de la LUV, que se "corresponde" con el de los Artículos 67 y 70 de la LRAU, se reconocen como cargas de urbanización las siguientes:

## Art. 168 LUV (Antes Art. 67 y 70 LRAU)

1.- Son cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

...El coste de las obras, enunciadas en el art. 157, así como las obras de conexión e integración territorial, externas e internas,.....

2.- Son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituyan remuneración al urbanizador:

a) 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 de la destrucción de

construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de actividades.....

En este sentido se debe señalar que la imputación de las indemnizaciones directamente a los propietarios, es decir, como un gasto independiente de los "gastos de urbanización", constituye una "interpretación" del criterio estatal de valoración y cómputo de este tipo de elementos, recogido en los Arts. 30. Deducción de gastos de urbanización pendiente, y Art. 31. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos de la Ley 6/1998, según los cuales, y, a efectos de valoración del suelo, se deberá proceder del modo siguiente:

**Art. 30. Deducción de gastos de urbanización pendiente.**

*Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de financiación, gestión, y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente, o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente adquiera la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar.*

Debiendo calcular el importe de las indemnizaciones según se establece en el

**Art. 31. Valoración de obras, edificaciones, plantaciones y arrendamientos.**

1. *Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.*
2. El valor de las edificaciones que, asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su

coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y el estado de conservación de las mismas.

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

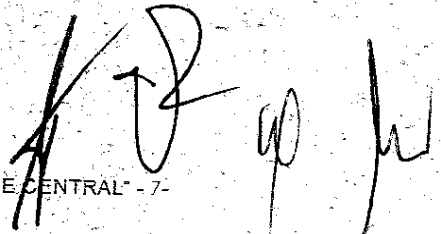
de la mencionada Ley 6/1998, de aplicación, según ha quedado acreditado, a efectos de esta valoración.

No resulta, pues, determinante a efectos de la valoración, el que las indemnizaciones se imputen al urbanizador o a los propietarios pudiendo entender que la expresión "con cargo a la actuación", indirectamente está asumiendo que dichos importes constituyen un gasto más imputable a la actuación, lo que sería coherente con el criterio estatal.

En la LRAU, como se referían todos estos conceptos a la legislación estatal vigente, se interpretó que las indemnizaciones, si bien no generaban gastos ni beneficios para el urbanizador, sí que constituían un importe más de necesaria sustracción como gasto para el cálculo del valor del suelo, y, consiguientemente, del coeficiente de canje.

Se trata, pues, de valorar una serie de derechos que las leyes anteriores retrasaban hasta el Proyecto de Reparcelación pero que, sin embargo, desde la entrada en vigor de la LUV necesitan de una estimación, aunque sea global, para acompañar la Alternativa Técnica, y la Proposición Jurídico-Económica que, si bien han dejado de formar parte de los gastos de urbanización, para pasar a definirse como un gasto que afecta de forma individualizada a cada uno de los propietarios, no dejan de formar parte del monto de gastos que "gravan" el suelo a transformar.

Debido a la incidencia que estos importes pueden llegar a tener, sobre todo en operaciones en las que los niveles de consolidación previos puedan ser elevados, al parecer la LUV ha entendido como más apropiado realizar esta Valoración, aún de forma aproximada, junto con los cálculos del Programa, de manera que se tenga un conocimiento más ajustado de los "gastos totales" que realmente va a haber que imputar a la actuación, y, consiguientemente, se obtenga un valor de repercusión del suelo más real que el obtenido de la mera consideración de los gastos de urbanización entendidos como "gastos de obra".



Sin embargo, también se debe mencionar que dicha valoración será aproximada ya que para llevar a cabo la valoración definitiva se necesitará no solo el acceso a los inmuebles, sino también la aportación de Escrituras, Contratos de Arrendamiento, Datos sobre el rendimiento de las Actividades, etc., que solo se podrán obtener de forma fehaciente en el transcurso de la confección del Proyecto de Reparcelación, como así lo reconocen también la LUV y el ROyGTU, cuando manifiestan que la valoración definitiva correspondiente a dichos importes se realizará en dicho Proyecto. (Art. 126.j de la LUV)

Puesto que en este caso, lo que se ha solicitado es la valoración de las edificaciones existentes en dos parcelas catastrales (PC 5203801, y 5203803), incluidas en el ámbito de la actuación "Parque Central" para poder permitir su demolición anticipada, e incorporar, con posterioridad el importe de dichas indemnizaciones a los cálculos de valoración del suelo del programa, pasaremos a continuación a establecer, de acuerdo con lo hasta aquí expuesto, los criterios para realizar este tipo de valoraciones, extendidos a lo que sería la valoración en la fase de reparcelación.

Como lo que se solicita es la valoración de las edificaciones, no se han manejado Escrituras, ni se han comprobado superficies de suelo. Simplemente, se ha estado a lo que cabría denominar "realidad física" de las fincas, que en principio, y por lo que a la extensión del suelo de las parcelas, no es otra que la catastral.

## 2.- OBJETIVO. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES.

Como ya se ha señalado, para la valoración de edificaciones habrá que seguir la normativa catastral. En este sentido, se debe señalar que el suelo incluido en el Programa de Actuación Integrada del PAI "Parque Central" se encuentra en su totalidad catastrado como suelo urbano. Del mismo modo, las edificaciones se encuentran catastradas como bienes inmuebles de carácter urbano, habiendo utilizado para su valoración el Módulo Básico de Construcción de la Ponencia, MBC2= 55.800 pts (valor de 1995).

El RD-1020/1993 de 25 de Junio, define las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Concretamente, la Norma 11 define el valor de las construcciones; la Norma 12 fija los criterios de valoración de las construcciones, y las Normas 13 y 14 definen y cuantifican los

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 80 FAX 96/ 387 72 89

coeficientes correctores a aplicar, en su caso, tales como antigüedad, estado de conservación, y otros, referidos siempre al valor de la construcción.

Puesto que la normativa catastral coincide con la metodología explícita de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, se debería considerar la aplicación de la valoración establecida en las Ponencias Catastrales como valores indemnizables a efectos de expropiación, y, consiguientemente, de reparcelación. No obstante, se tendría que tener en cuenta la modificación de las superficies y/o usos recogidos en las Hojas de Valoración Catastral, caso que estos no coincidieran con las superficies y usos reales del inmueble, una vez se pueda acceder a estos, en el trámite de la reparcelación.

En este caso concreto, puesto que se trata de cuantificar una indemnización para permitir la demolición de los inmuebles, éstos no existirán en el momento de llevar a cabo la reparcelación, por lo que ha habido que visitarlos y comprobar su estado y condiciones en orden a "ajustar" los datos que aparecen en las Hojas de Valoración Individualizada del Catastro.

En este sentido se debe señalar también que el valor a indemnizar, que se entiende es el de Ponencia, excluido el valor del suelo, en este caso NO incluirá el coeficiente 1,4 de Gastos-Beneficios de la normativa catastral, al tratarse de un conjunto de naves industriales que, construidas a lo largo de aproximadamente 100 años (aunque en el catastro todas consten como de una misma fecha), fueron siempre construidas en régimen de auto-promoción; es decir, por los mismos propietarios de la empresa que, en aquellos momentos desarrollaba su actividad en ellas.

Del mismo modo, se han efectuado aquellas modificaciones sobre el estado de conservación y antigüedad que se han considerado oportunas puesto que, aunque este es un trabajo que se deja para el trámite reparcelatorio, en este caso ha habido que adelantarlo, y cabe decir que, en estos momentos se dispone de toda la información necesaria para la valoración de las edificaciones.

Para valorar las edificaciones nos hemos ajustado, básicamente, a lo establecido por el Centro de Gestión Catastral, y a los datos que aparecen en las Hojas de Valoración Individualizada del catastro, habiendo girado también visita de inspección al terreno, en la que se han realizado los pertinentes ajustes fundamentalmente al estado de conservación y posibilidades de reutilización de las edificaciones, cara a su valoración.

### 3.- METODOLOGÍA.

Tal y como se ha indicado, esta valoración constituye un trabajo particular en el conjunto de las valoraciones que esta Universidad, en Convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, viene realizando para la valoración del suelo incluido en los Programas de Actuación.

Por ello, y, aun habiendo seguido idéntica metodología a la utilizada en el resto las de valoraciones confeccionadas en el marco del Convenio (catastral), veremos cómo se ha procedido a ajustar los datos catastrales (que no olvidemos datos, como poco, de 1998, año en que entró en vigor la Ponencia) a su estado en el momento de la valoración (Junio de 2008).

Además, la empresa propietaria de los terrenos sobre los que se asientan las naves ha aportado una valoración realizada por la empresa TINSA, que ha habido que analizar, y contrastar con la realidad.

Por ello, la metodología seguida para llevar a cabo la valoración ha sido la siguiente:

- 1.- Se han obtenido del Catastro Virtual las fichas catastrales de las dos parcelas afectadas. (Ver Anéxo Nº1).
- 2.- Se han obtenido del Excmo. Ayuntamiento de Valencia las Hojas de Valoración Individualizada (catastral).
- 3.- Se ha obtenido la planimetría de la zona, incluyendo las parcelas y subparcelas catastrales, de la web del Colegio Oficial de Arquitectos.
- 4.- Se ha realizado visita de inspección en la que se ha realizado un recorrido por todas las instalaciones, se han comprobado determinados extremos fundamentales para la valoración, y se han realizado todas las fotografías que se ha estimado necesarias para refrendar la valoración que aquí se presenta. (Parte de ellas se encuentran recogidas en el Anéxo Nº 2).



5.- Se han obtenido fotografías aéreas de la zona en Google-maps para poder comprobar algunos de los extremos necesarios para llevar a cabo la valoración que se acompaña. (Ver Anexo N°2). Con respecto de estas fotos resulta necesario mencionar que aunque estamos en el año 2008, la imagen que aparece en pantalla consta como de 2007, pero sin embargo, existen determinados elementos del conjunto derruidos en la actualidad y que sin embargo aparecen todavía en las fotografías, por lo que en estos caso ah prevalecido la realidad, sobre la imagen aérea.

6.- Se ha procedido a realizar la medición de los elementos edificados que constan en la base catastral, existiendo ligeras diferencias con las cantidades totales que aparecen en las Hojas de Valoración y Fichas catastrales, que se reseñan en las correspondientes Hojas de Cálculo que se incorporan en el Anexo N ° 4. Esta medición e ha llevado a cabo tal cual aparecen los elementos en la base catastral: es decir, sin descontar ninguno de aquellos que, bien han desaparecido en la actualidad, o se encuentran en un estado tan lamentable que hace imposible su consideración.

A las superficies así medidas se les han aplicado los coeficientes propios de la normativa catastral, de acuerdo con los datos que aparecen en la Hoja de Valoración Individualizada con una "salvedad" como es el estado de conservación que en las fichas catastrales aparece como "normal", y que en el terreno se ha podido comprobar que es deficiente en su conjunto, e incluso ruinoso en algunas de su partes.

De este modo se ha obtenido el valor, de acuerdo con la medición catastral, y con los criterios de valoración propios de esta normativa.

7.- Se ha procedido del mismo modo con la medición realizada por TINSA, habiendo plasmado sobre la planimetría del PGOU, los croquis realizados por el tasador de TINSA. A estas mediciones se les ha aplicado los valores aplicados por el tasador de TINSA, obteniendo el valor total propuesto por dicho tasador.

8.- Por último, y, de acuerdo con os resultados de la visita de inspección girada, y la medición efectuada sobre la base catastral, se ha procedido a aplicar los valores obtenidos de acuerdo con la metodología catastral a las superficies consideradas

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 80 FAX 96/ 387 72 89

como "valorables", debiendo manifestar que se ha prescindido de valorar todos aquellos elementos "añadidos" a las edificaciones principales (mayoritariamente "cobertizos", cuya posible reutilización incluso para poder considerar su estado como deficiente, resultaría poco justificable.

Del mismo modo se ha procedido con todos aquellos elementos localizados en el interior de las naves (grafados en catastro con II o III alturas), que se suelen corresponder con pequeñas "garitas" o "boxes" de control de los procesos productivos que, aun considerando la posible reutilización de las naves que permite su valoración, no podrían ser tenidos en consideración.

Es decir, se ha considerado, salvo en el caso de aquellas edificaciones destinadas a oficinas (bien en la base catastral, bien en la modificación realizada, vistas en el terreno sus condiciones y tipología) que todas las edificaciones de carácter industrial tienen 1 sola altura, pues, en realidad, este sería el espacio reutilizable si se rehabilitaran las naves.

## 4.- DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS A VALORAR.

Pasemos ahora a describir las edificaciones entre otras cosas para justificar las modificaciones realizadas a los datos del catastro.

Con respecto a los usos, tal y como ya se ha indicado, se han variado ligeramente algunos de los considerados en la base catastral puesto que en la PC 5203801 el catastro considera la totalidad del techo existente como techo industrial y existen dos edificios localizados a ambos lados del acceso principal que en su momento estuvieron dedicados a vestuarios y a oficinas. Estos edificios son claramente anteriores a 1940, aunque pudieran haber sido objeto de alguna reforma posterior.

Por lo que se refiere al edificio de oficinas en siete alturas localizado en la PC 5203803, debe hacerse constar que aproximadamente dos tercios de su planta baja se encuentran incorporados a la nave colindante, mientras que, a partir de la primera planta la totalidad del edificio tiene uso de oficinas. Este edificio data, aproximadamente de 1970; es decir, su antigüedad aproximada, 38 años, es inferior a la indicada por el catastro que data la totalidad de las edificaciones en 1940, pero, dado el lamentable estado en que se encuentra puesto que prácticamente lo único que queda en pie es la estructura y los muros.

de cierre en los que se ha arrancado, incluso los marcos de las ventanas, lo que podría aconsejar disminuir el coeficiente de estado de conservación por debajo del 0,5, el criterio que se ha seguido es mantener dicho coeficiente, puesto que es un coeficiente "fijo" en la normativa catastral, y que este compense la menor antigüedad de dicho edificio.

En cuanto a las naves existentes en las parcelas, debe hacerse constar que es en la PC 5203801 donde se encuentran las naves más antiguas, procedentes de los antiguos talleres Devis, pudiendo datarse algunas de ellas por sus materiales (muros de cierre de mampuesto trabados con ladrillo, y cerchas metálicas con rastreles de madera), y también por el aspecto físico (composición) de sus fachadas, en los comienzos del siglo XX.

Si comenzamos la descripción desde la entrada, girando en el sentido de las agujas del reloj nos encontramos con la denominada Nave 1 que, a efectos de valoración ha sido desposeída de todos los elementos añadidos tales como depósitos, cobertizos, y otros. Uno de los elementos adosados a esta que no se valora es un antiguo comedor en muy mal estado, bajo el cual, al parecer, en los tiempos de la guerra civil (1937) se construyó un Refugio que, al parecer, hoy se encuentra cegado.

La siguiente nave, denominada Nave 2 es una amalgama de parte de una nave anterior adosada por la trasera a la que denominaremos Nave 3, de ladrillo visto, con estructura metálica, y descompuesta en dos partes, la denominada 3.1, con esas características y en un estado muy malo (de hecho no se ha computado una crujía que está parte en el suelo y parte apuntalada), y el resto, lindando con el cierre Este, es una estructura metálica sin cierre es decir, abierta al patio, con distintos fosos de trabajo y con cubierta de Uralita.

En esta parcela parte de las naves existentes entre lo que en nuestra medición notamos como Nave 3 y Nave 4 desapareció hace tiempo, puesto que ya no existe en la base de 1998, si bien en la Nave 3 se observa en las fachadas una modificación y unos elementos de "enganche" que tal vez sustentaran en su momento algún tipo de cubierta entre las Naves 3 y 4.

Al otro lado del patio, cuyas dimensiones se han ajustado en el plano que se acompaña, aparece un conjunto de naves (que catastralmente incluyó el patio), formado por 4 naves de distinta luz y materiales (una de ellas tiene en parte estructura de hormigón), que llegan prácticamente al linde este, mientras que la quinta, posterior a las anteriores según se deduce de su sistema constructivo, se encuentra en parte demolida, habiendo podido

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96387 72 80 FAX 96387 72 89

ajustar las dimensiones de la parte que continúa en pie utilizando para ello la cartografía catastral y las fotos aéreas.

La sexta nave de este conjunto es perpendicular a estas, y a nuestro entender es la más antigua de todas las existentes en el conjunto, anterior incluso a las que ocupan los linderos Norte y Oeste de la parcela, aunque su estructura parece haber sido objeto de una modernización posterior pues se observa una estructura roblonada (principios s.XX) reforzada por una estructura metálica convencional en paralelo. La cubierta de esta nave debió ser sustituida cuando se reforzó la estructura, dadas las características físicas de esta. Interiormente se encuentra unida a las colindantes. (Naves 4)

A continuación existe otro patio que está parcialmente ocupado por unos antiguos vestuarios en estado ruinosos, y por un conjunto de naves (Naves 5) unidas por su interior con la nave que da a la C/ San Vicente cuya estructura es la más antigua de las que se han observado, y que tiene parte del techo hundido.

Continuando el recorrido, y despreciando, como ya se ha indicado, todos aquellos "añadidos" cuya reutilización no sería posible, nos encontramos con otro edificio identificable como edificio de antiguas oficinas, que así se ha considerado en nuestra valoración, si bien el catastro lo censó como industrial.

Pasamos ahora a la PC 5203803 a la que en la actualidad, y por cuestiones de seguridad accedemos por una puerta existente en la calle lateral.

La primera nave que visitamos es visiblemente más moderna que las que hemos visto en la parcela anterior, y se encuentra en relativo buen estado de conservación. (Nave 1, siempre referido a la parcela en la que se encuentran).

De ella salimos a un patio en el que nos encontramos numerosos "cobertizos" y "añadidos" que no serán contemplados en esta valoración, y dos conjuntos de naves, uno localizado en la zona Norte, de característica parecidas a lo que denominamos Nave 3.2 en la otra parcela; es decir, estructura metálica, solera y cerchas, en este caso de madera con tirantes metálicos, cubiertas de fibrocemento, y sin cierre a patio, pegada a la medianería con Harinas Belenguer, observando "tolvas", "fosos", y "puentes" que, junto con los railes, presentes en casi la totalidad de las naves, nos recuerdan claramente cual fue, durante muchos años el destino de estas. La última crujía de estas naves no se ha considerado en la

valoración por su estado y porque no sería reutilizable, al tratarse del acceso a la playa de vías.

Al otro lado del patio no encontramos con un conjunto de naves "art deco", de finales de años 30, o de principios de los 40, al menos eso parece desprenderse de su fachada, muy bien trabajada, de ladrillo visto con diversas molduras. Estas naves, ambas de 1 altura, pero notoriamente diferente, se encuentran unidas por un cuerpo vertical de 3 alturas que, a modo de "campanario" cose y refuerza el conjunto. El estado interior de estas naves, excepción hecha de que en algunas zonas se han arrancado los raíles que las recorrían, es mejor que el de las localizadas en la parcela norte. En su linde Sur ambas disponen de unos elementos "corridos" con forjados intermedios y con un ancho aproximado de entre 1 y 2 mts: que debían utilizarse para alguno de los procesos que en ellas se desarrollaban y que desconocemos.

Una de estas naves (Nave 4), se encuentra unida por la P. Baja al edificio de oficinas, tal y como ya se ha descrito en el punto correspondiente a este uso.

En las Hojas de Cálculo se encuentran censadas todas las edificaciones existentes, así como su superficie y estado de conservación de acuerdo con el contenido de las Hojas de Valoración Individualizada del Catastro.

## **5.- NORMAS DE VALORACIÓN.**

Pasemos ahora a reflejar las Normas utilizadas para efectuar el cálculo de las indemnizaciones por destrucción de edificaciones que hemos utilizado para confeccionar la valoración solicitada.

### Normas Generales.

La Norma 1.1. Valor de las construcciones. Definiciones. del R.D. 1020/93 de 25 de Junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, regula:

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

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

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

3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Efectuada la correspondiente consulta al Centro de Gestión Catastral de Valencia, las zonas y valores correspondientes, según la O.M. del Ministerio de Economía y Hacienda de 24-1-95, son los siguientes:

Valencia, Pueblos del Norte, Oeste y Sur: MBC2 55.800 pts/m<sup>2</sup> (335,36 €/m<sup>2</sup>) (s/ módulo de 1995)

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 NT.

A los valores así resultantes les serán de aplicación, los siguientes coeficientes:

- Coeficiente de tipificación (tipo-uso-categoría), por comparación de la edificación a valorar con la edificación de tipo medio definida en el código 0.4.1.1.3 de la Norma 20 de las NT93.

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 00 FAX 96/387 72 89

- El de antigüedad, para el que se aplicará el establecido en la Norma 13 de las NT93, considerándose, a tal efecto, el número de años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción, o rehabilitación integral, 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:

$$H = \left[ 1 - 1.5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t, \text{ donde } d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

en la que:

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

Uso 1.: Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2.: Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia; cultural y religioso: 0,90.

Uso 3.: Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1 y 2: 1,20

Categorías 3, 4, 5 y 6: 1,00

Categoría 7, 8 y 9: 0,80

# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 80 FAX 96/387 72 39

"I" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción rehabilitación integral), adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

T Años Completos	H								
	Usó 1º			Usó 2º			Usó 3º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,89	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,80	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,72	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,64	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,58	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,53	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,48	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,44	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,40	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,37	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,34	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,31	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,29	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,27	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,25	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,23	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,21	0,25	0,18
90-más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,20	0,24	0,17

c) El coeficiente de "estado de conservación", para el que se aplicará el recogido a tal efecto en la misma Norma 13 de las Normas Técnicas del 93; recoge los niveles de conservación "normal", "regular", "deficiente" y "ruinoso"

Normal: 1.00. Se aplicará a construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.

Regular: 0.85. Se aplicará a construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

**Deficiente: 0.50. Se aplicará a construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.**



# DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96387 72 80 FAX 96/ 387 72 89

Ruinoso: 0,00. Se aplicará a construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Procederá también la actualización del MBC2 de 1995 utilizado para valorar en la Ponencia de 1997 con efectos enero 1998, cuya obsolescencia es manifiesta, mediante la aplicación del último valor publicado en Mayo de 2005, fecha en la que se produjo la última publicación oficial del módulo M\*, y su actualización hasta 2008.

El nuevo MBC2 correspondiente a la actualización efectuada por el Ministerio de Hacienda en el año 2005 asciende a:

MBC3 (2005) = 600,00 €/m<sup>2</sup>

A este valor, que es el último publicado, habrá que aplicar el IPC correspondiente a los meses transcurridos desde su entrada en vigor en Mayo de 2005 hasta Mayo de 2008, puesto que el Ministerio no ha actualizado el módulo en ese año (11,4%), arrojando un MBC2 actualizado que asciende a:

**MBC2 (actualizado) = 668,40 €/m<sup>2</sup>**

Tal y como ya se ha mencionado, este valor vendrá NO multiplicado por el coeficiente 1,4 de gastos-beneficios de la promoción, puesto que se trata de unas edificaciones realizadas en sistema de auto-promoción; es decir, para uso propio.

Del mismo modo, debe hacerse constar que el valor de construcción en terminología catastral, comprende, según el contenido de la Norma 12 del RD1020/1993

## **Norma. 12. Valoración de las construcciones.**

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción...

la totalidad de los gastos de construcción de la edificación, no quedando pendiente ningún otro gasto más allá de los gastos y beneficios de la promoción que, como ya se ha indicado, no procede aplicar en este caso.

Puesto que los inmuebles existentes pueden tener distintas tipologías, antigüedades y estado de conservación calcularemos el valor actualizado correspondiente a cada uno de ellos, y según los datos obrantes en las Hojas Catastrales, **modificados por la situación observada en la visita girada el día 10 de julio de 2008.**

En Anexo Nº 4 se recogen las Hojas de Calculo que refrendan la valoración, según la medición realizada sobre los Planos que se acompañan en el Anexo Nº 3.

Debe hacerse constar que, al estar las naves desocupadas, no procede la consideración de indemnización alguna por arriendo, traslado o cese de la actividad por lo que la valoración que aquí se presenta es la que corresponde a dichas parcelas por todos los conceptos.

## **6.- CONCLUSIONES.**

Según lo hasta aquí expuesto, los criterios utilizados para llevar a cabo la valoración han sido los siguientes:

1.- Despejar las edificaciones principales de todos aquellos elementos añadidos que no pudieran formar parte de una teórica rehabilitación de las naves para su reutilización, en orden a justificar su estado de conservación que consideramos "Deficiente", frente al estado "Normal" que aparece en las hojas catastrales, pero que ni siquiera hemos considerado en la Hoja de Valoración catastral por ser totalmente falso, dado la situación actual de las naves.

2.- Despejar también las edificaciones de todos los elementos construidos en altura, excepción hecha de los edificios de oficinas, por la misma razón anterior.

3.- Ajustar las mediciones a la realidad, cuya realidad se puede observar en el Plano de la UPV que se aporta en el que, entre otras cosas, se pueden observar las diferentes naves y su configuración.

4.- Ajustar el uso en aquellos casos en que se observe claramente que no coincide con el que aparece en catastro.

5.- Mantener la antigüedad que fija el catastro (1940) pues al parecer, a finales de de la guerra civil en la que la factoría Devis fue incautada (Fábrica nº 30 y Fábrica nº 9), es cuando se finalizaron las últimas naves de la parcela localizada más al Norte, concretamente las lindantes con la C/San Vicente, junto con el edificio de oficinas y de antiguos vestuarios, que se habían iniciado en 1935. Parte de las existentes en la parcela Norte fueron reconstruidas en 1958, tras un incendio.

En cuanto a las localizadas en la parcelas Sur, datan, aproximadamente de los años 40, siendo el bloque de oficinas posterior.

Se mantiene, pues, esa antigüedad, por ser la dominante en el conjunto.

6.- Aplicar el MBC2 actualizado a Mayo de 2008, afectado de los coeficientes que, por tipología, antigüedad, y estado de conservación, le corresponde a cada uno de los elementos censados.

Y, según estos criterios, el valor que corresponde a los elementos edificados existentes es el siguiente:

A la PC 5203801 le corresponde un valor de 819.893,39 € (OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS), y a la PC 5203803, le corresponde un valor de 552.755,36 € (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS).

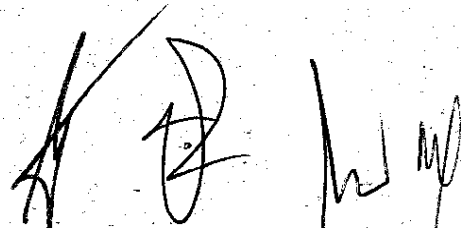
**La indemnización correspondiente a las edificaciones existentes en las PCs 5203801 y 5203803 se eleva, en su conjunto, a 1.372.648,75 € (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS)**

En Valencia, a catorce de Julio de 2008.

  
Fdo.: Mercedes Trénor Galindo  
P.T. URBANISMO

ANEXO 1. VALORACIÓN NAVES  
PCs 5203801 y 5203803

FICHAS CATASTRALES

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located at the bottom right of the page.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5203801YJ2750C0001FB**

**INFORMACIÓN GRAFICA**  
 E: 1/2500

**DATOS DEL INMUEBLE**

DOMICILIO TRIBUTARIO  
**CL SAN VICENTE MARTIR 269(A)**  
**VALENCIA 46017-VALENCIA**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Industrial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1940**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**30,630**

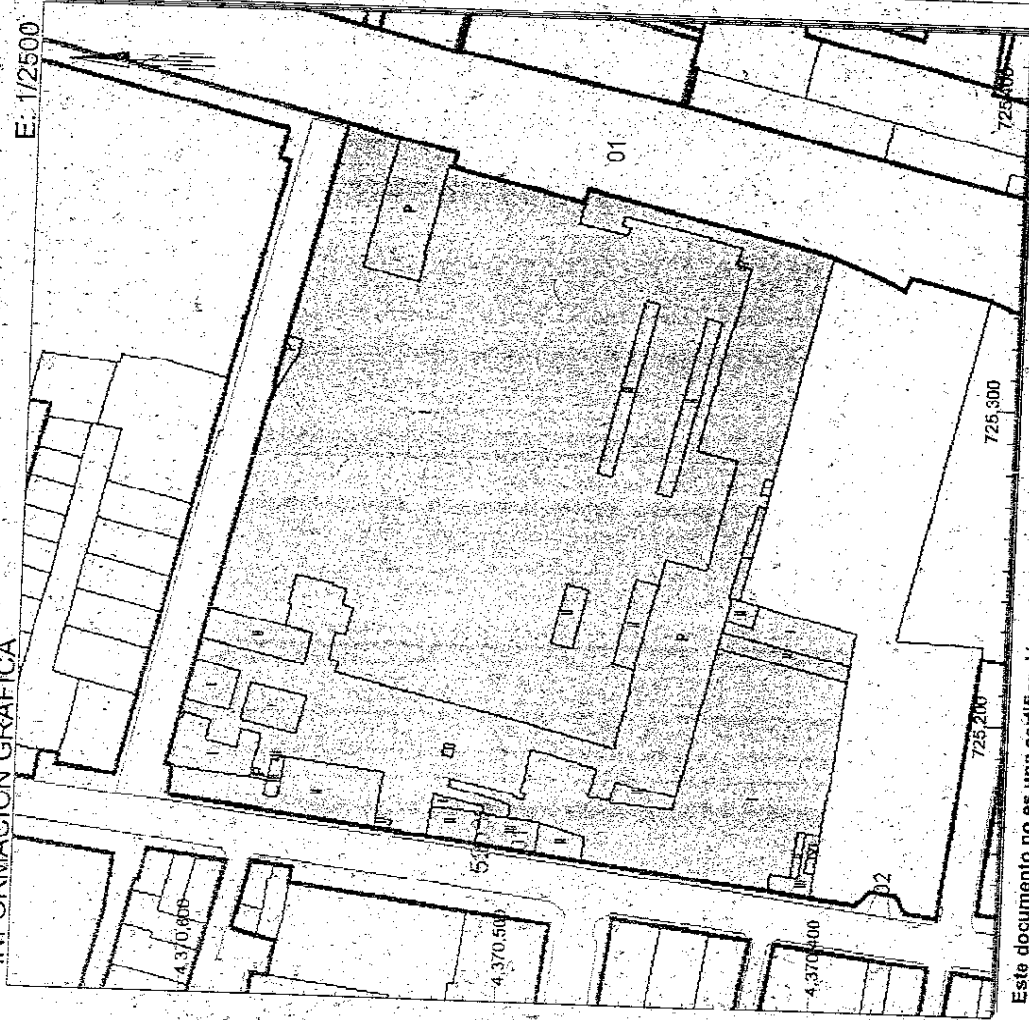
**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
**CL SAN VICENTE MARTIR 269(A)**  
**VALENCIA (VALENCIA)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**30,630**

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]  
**37,588**

TIPO DE FINCA  
**Parcela con un unico inmueble**



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

- 725.400 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y acaras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 4 de Julio de 2008

*[Handwritten signature]*



MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

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

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
5203803YJ2750C00010B

E: 1/2000

INFORMACION GRAFICA



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

- 725.300 Coordenadas UTM, en metros.
- 725.300 Límite de Manzana
- 725.300 Límite de Parcela
- 725.300 Límite de Construcciones
- 725.300 Mobiliario y aceras
- 725.300 Límite zona verde
- 725.300 Hidrografía

Viernes, 4 de Julio de 2008.

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

CL. SAN VICENTE MARTIR 273 Es:1 Pl: B0 Pt:01

VALENCIA 46017-VALENCIA

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACION

AÑO CONSTRUCCION

1940

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

13.181

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION

CL. SAN VICENTE MARTIR 273

VALENCIA (VALENCIA)

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

17.347

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)

18.135

TIPO DE FINCA

[division horizontal]

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5203803YJ2750C0002PZ**

**DATOS DEL INMUEBLE**

DOMICILIO TRIBUTARIO  
**CL SAN VICENTE MARTIR 273 Es:1 Pt:02 VALENCIA 46017-VALENCIA**  
 USO LOCAL PRINCIPAL **Oficinas**  
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **---**  
 AÑO CONSTRUCCIÓN **1940**  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **4.166**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
**CL SAN VICENTE MARTIR 273 VALENCIA (VALENCIA)**  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **17.347**  
 SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>) **18.135**  
 TIPO DE FINCA **[division horizontal]**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRAFICA


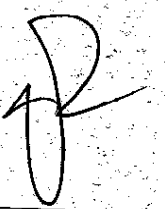
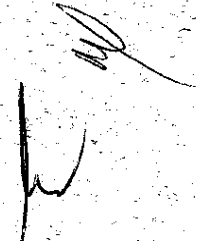
E: 1/2000



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

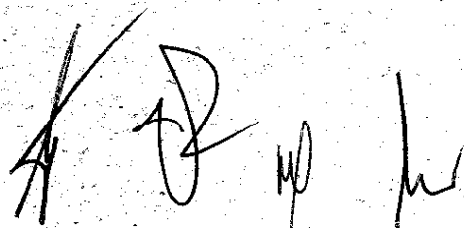
- 725.300 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Viernes, 4 de Julio de 2008

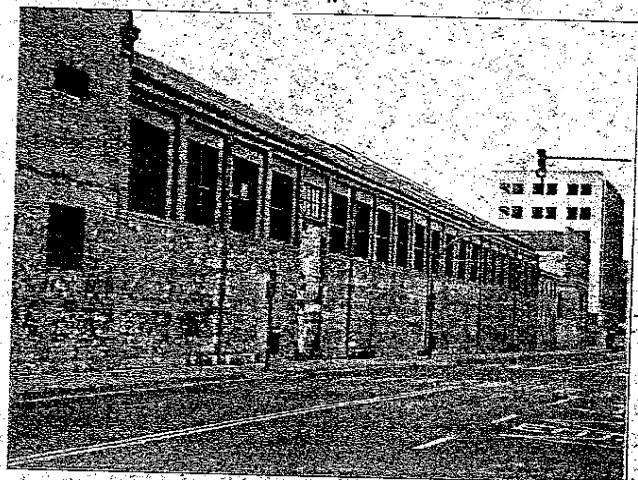
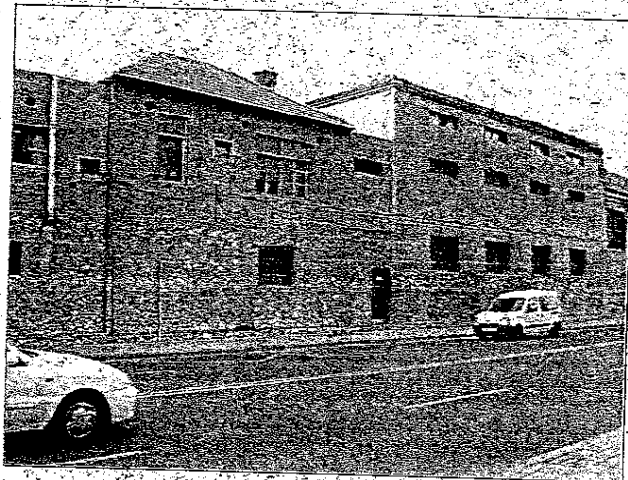
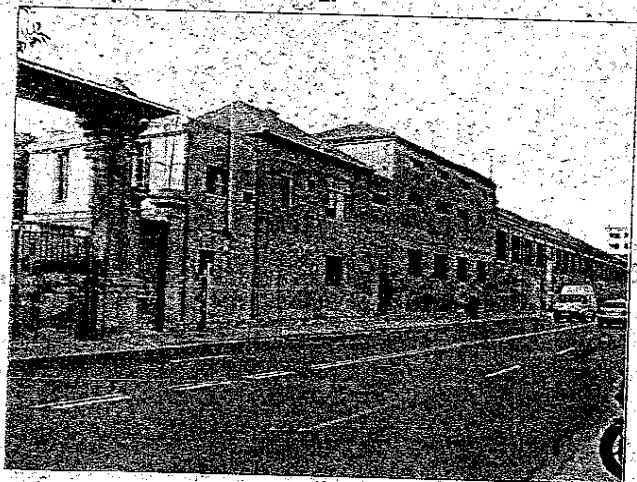
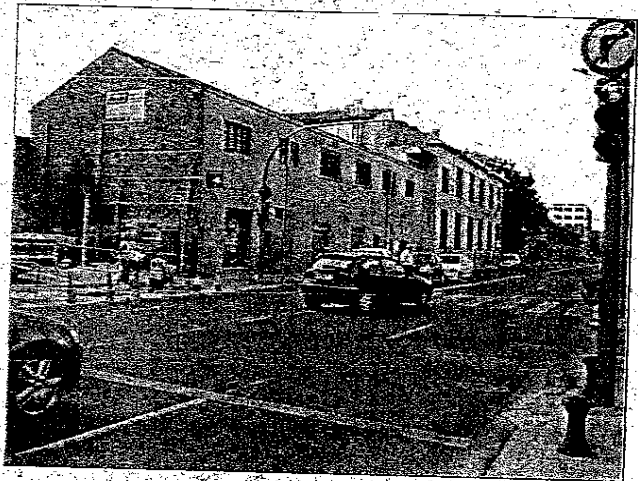
ANEXO 2. VALORACIÓN NAVES  
PCs 5203801 y 5203803

REPORTAJE FOTOGRÁFICO  
Y  
FOTOS AÉREAS





VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 Y 5203803 de VALENCIA.



*[Handwritten signature]*

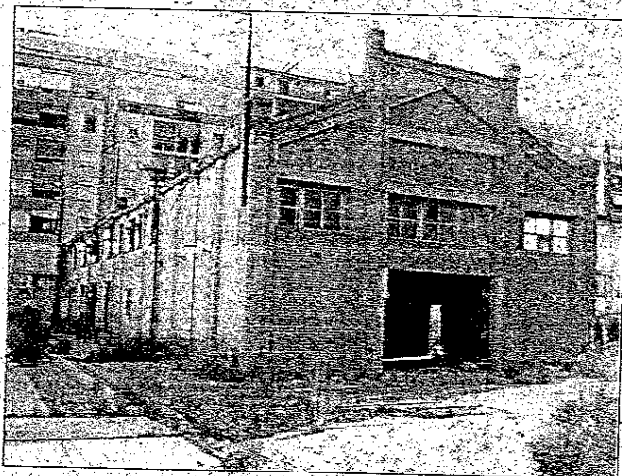
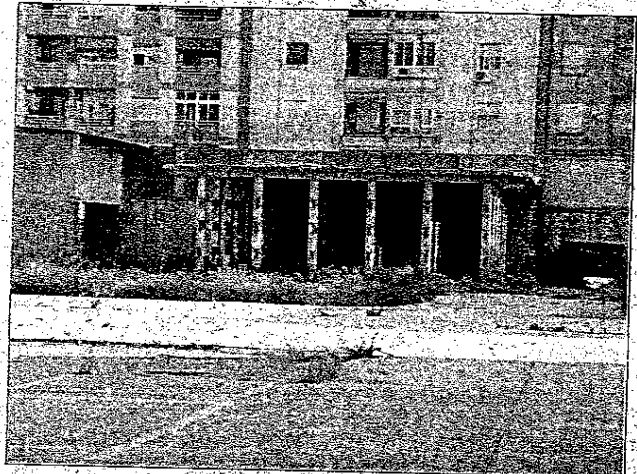
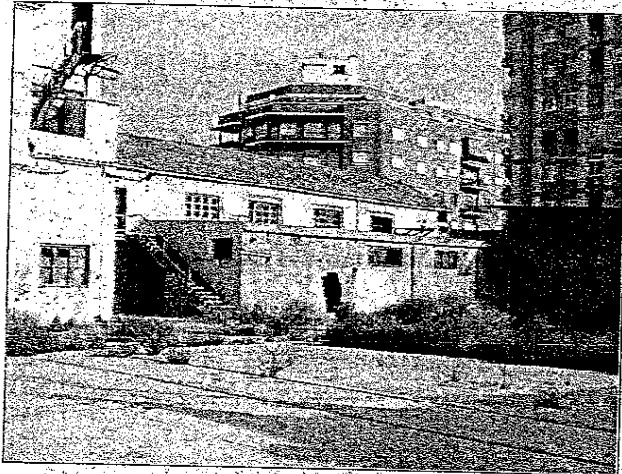
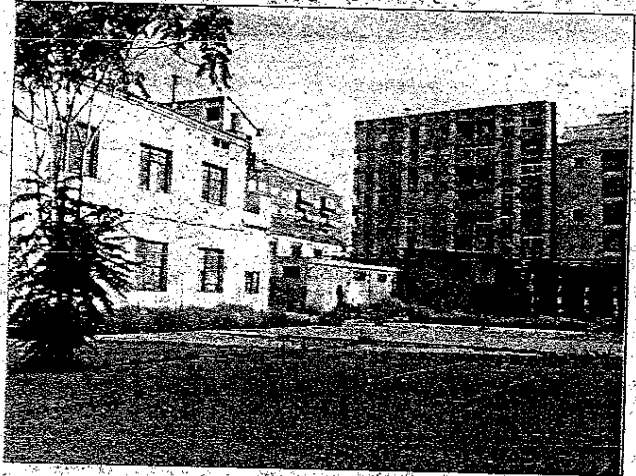
# REPORTAJE FOTOGRAFICO

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ZONA CENTRAL

2

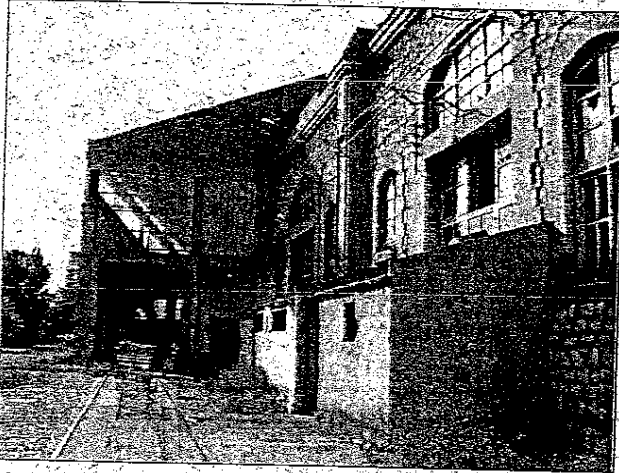
FOTOS

VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN  
LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



*[Handwritten signature]*

VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



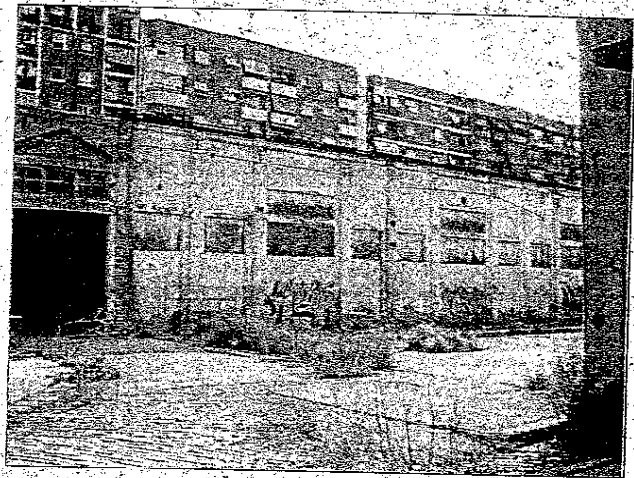
13.



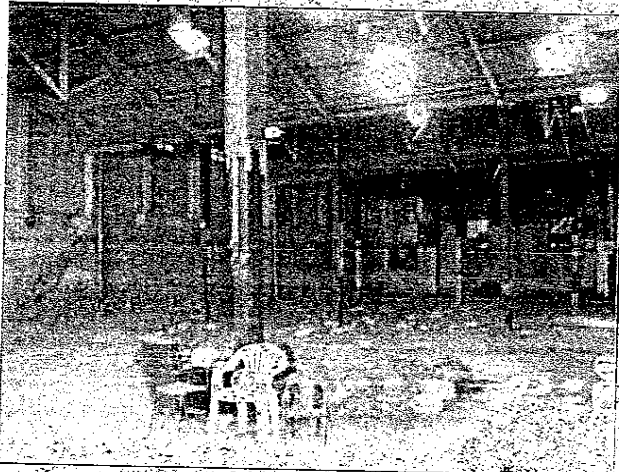
14.



15.



16.



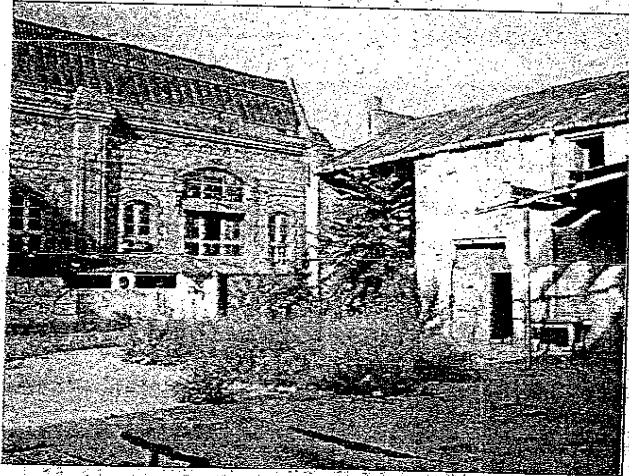
17.



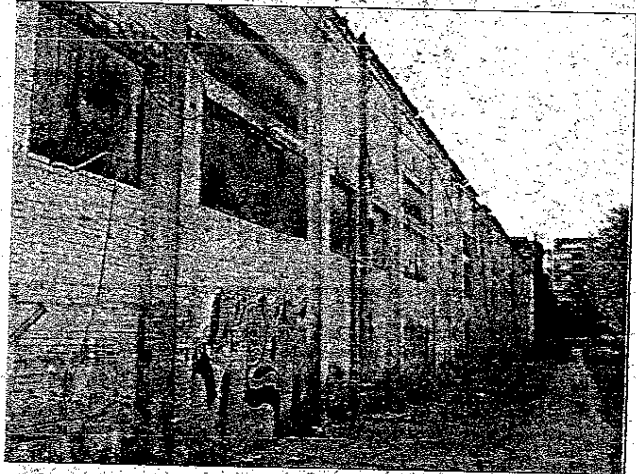
18.

*[Handwritten signatures and marks]*

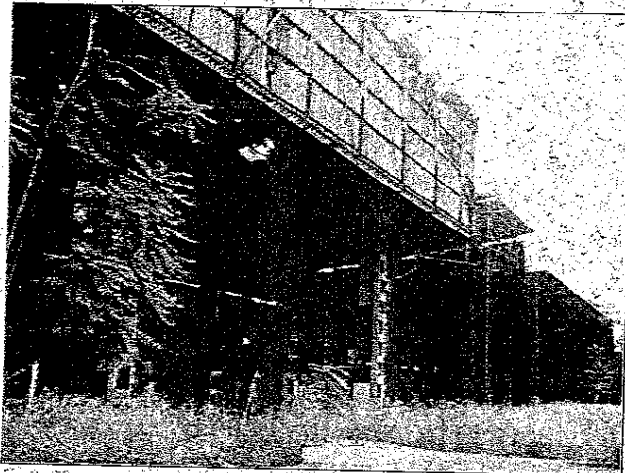
VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



19.



20.



21.



22.



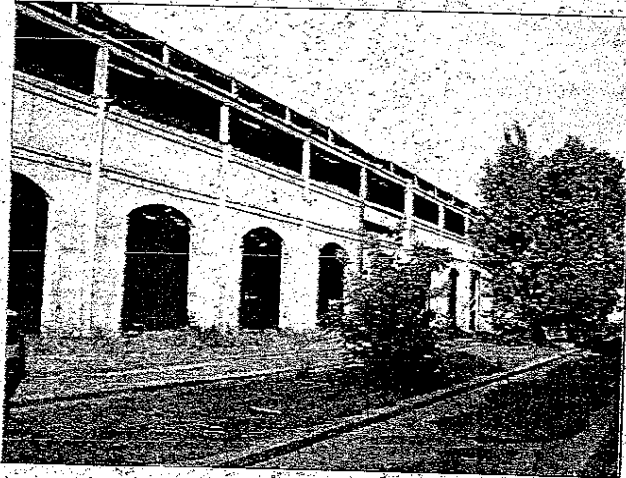
23.



24.

*[Handwritten signatures]*

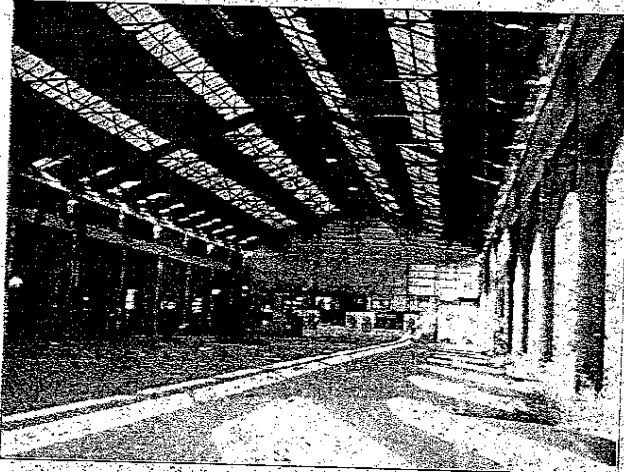
VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN  
LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



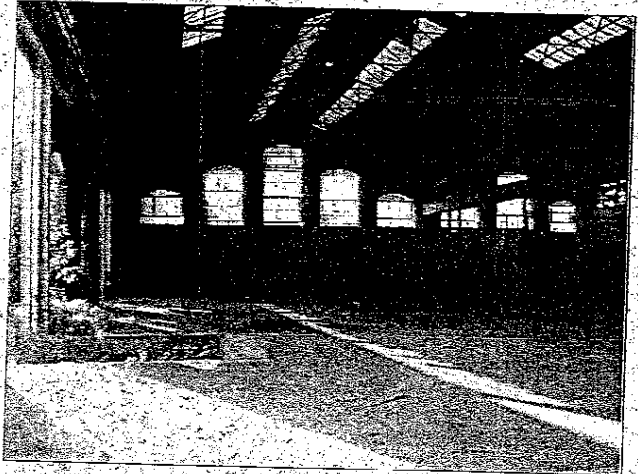
25.



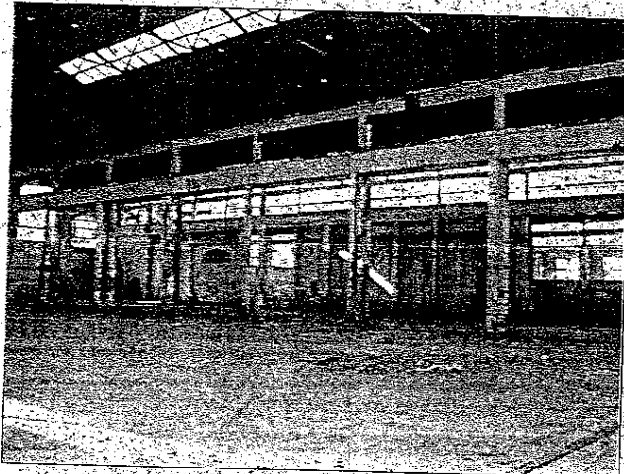
26.



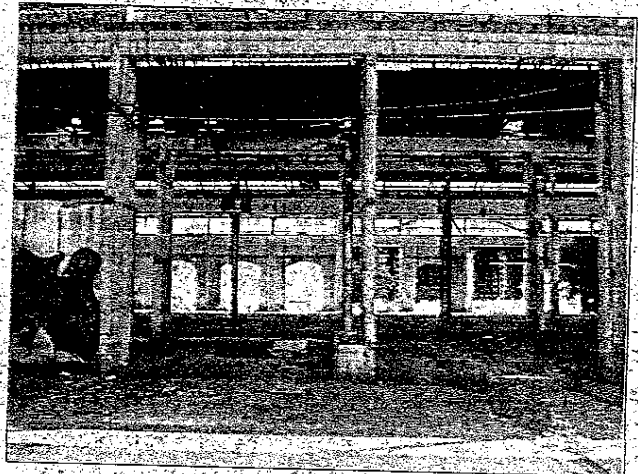
27.



28.



29.



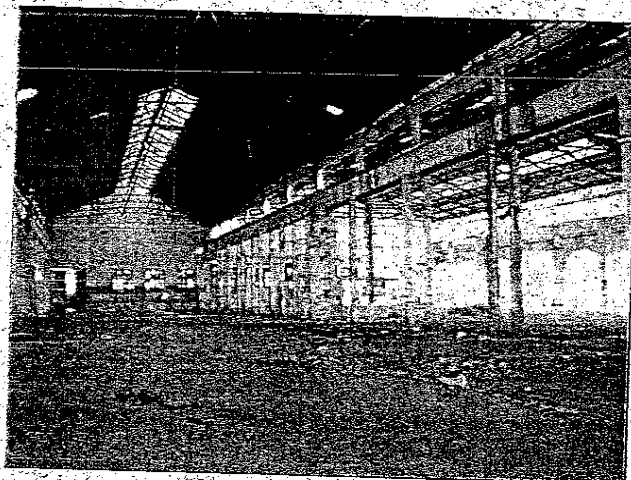
30.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

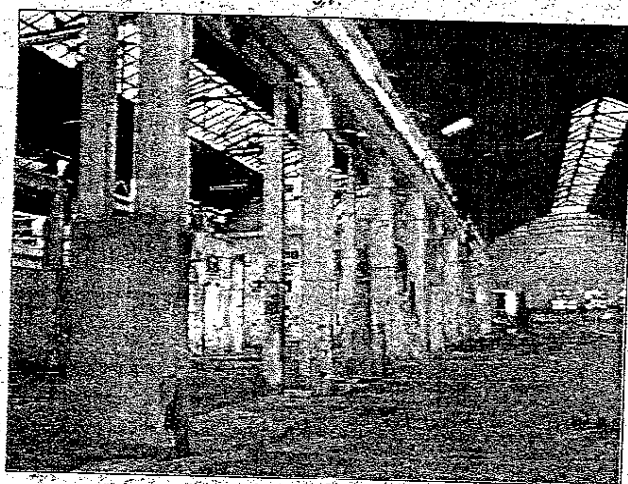
VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



31.



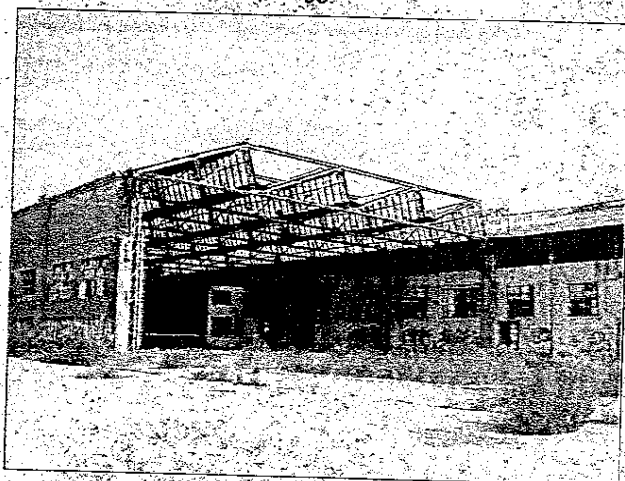
32.



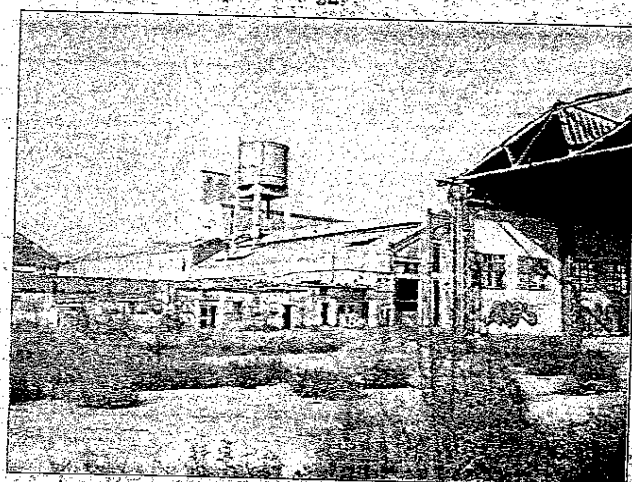
33.



34.



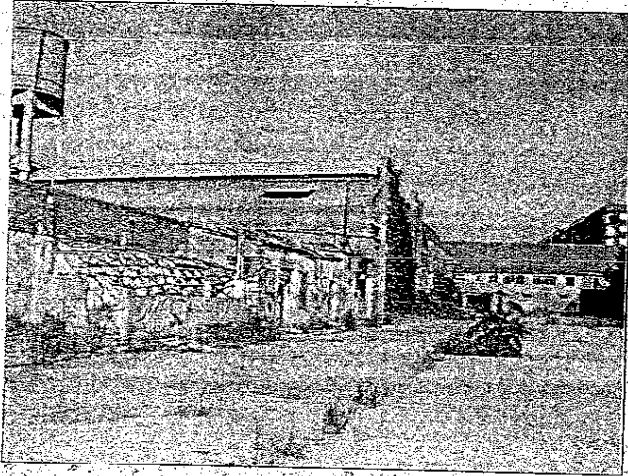
35.



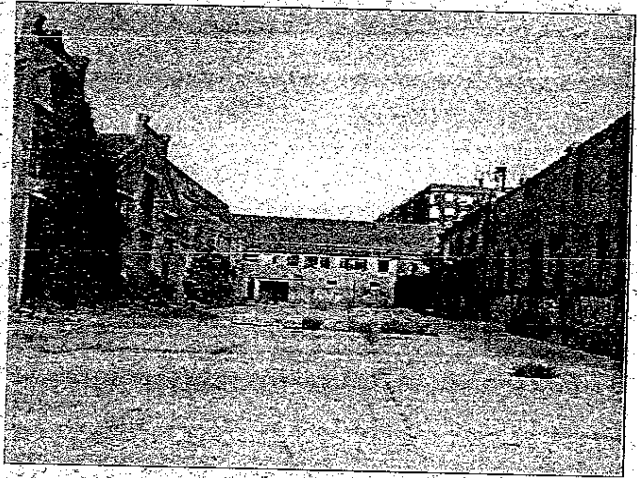
36.

A large, stylized handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is fluid and appears to be a personal mark.

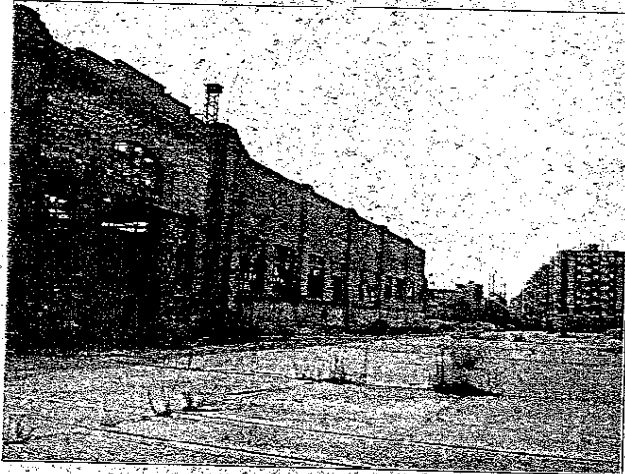
VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



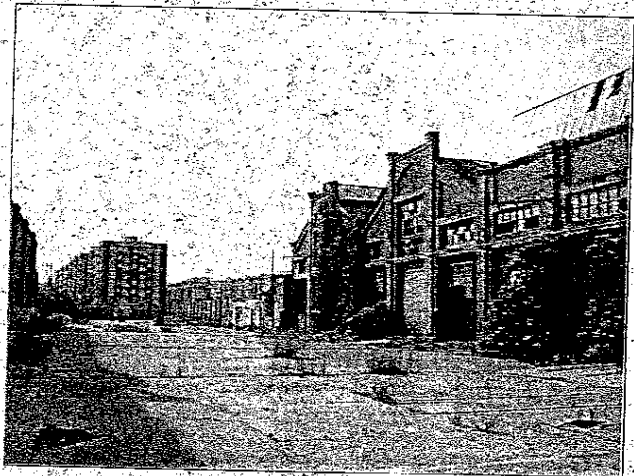
37.



38.



39.



40.



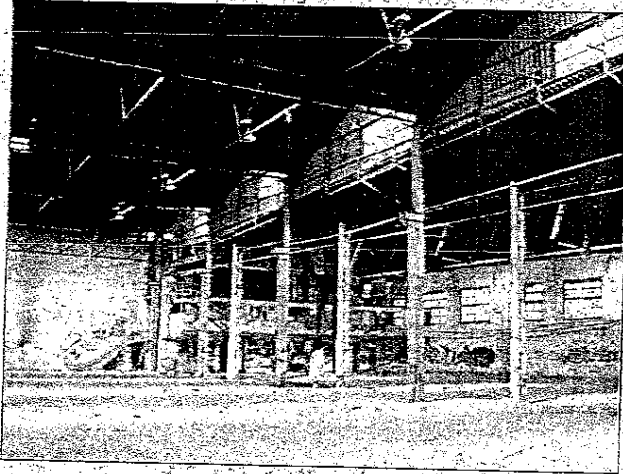
41.



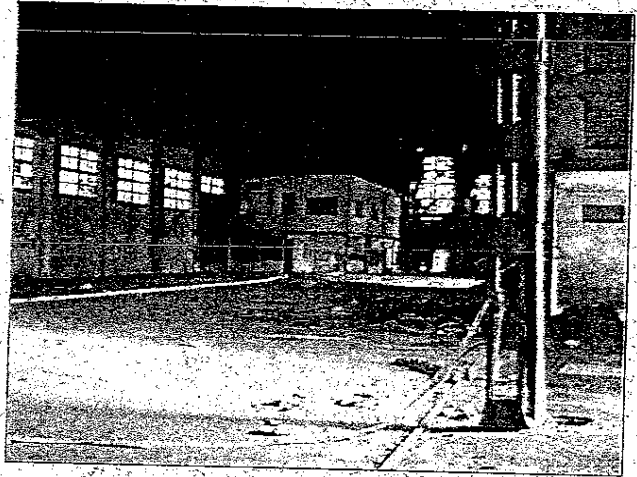
42.

*[Handwritten signature]*  
e-mail: [enric@lucio.es](mailto:enric@lucio.es)

VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



43.



44.



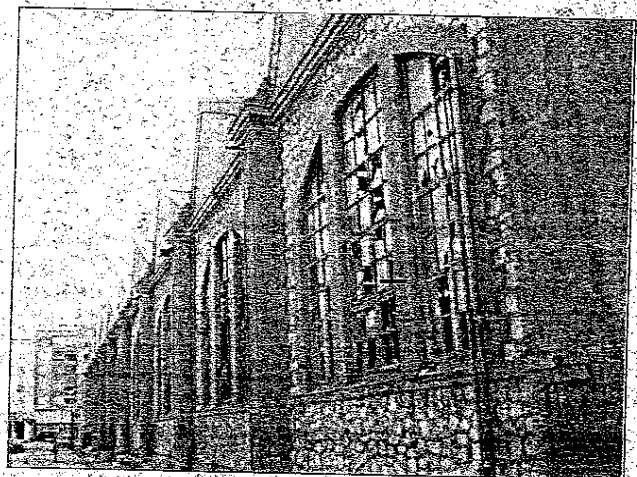
45.



46.



47.

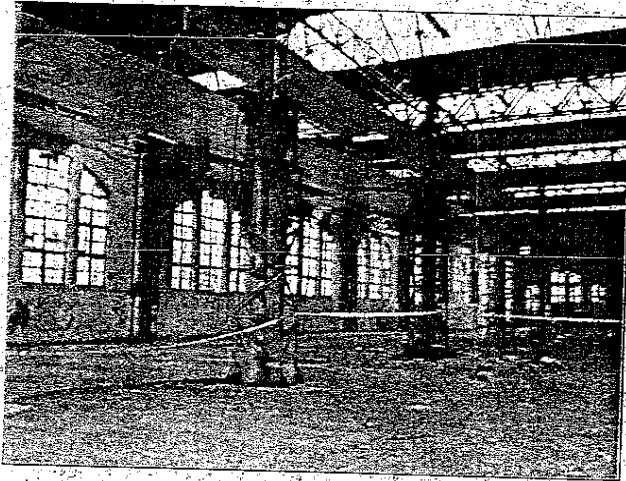


48.

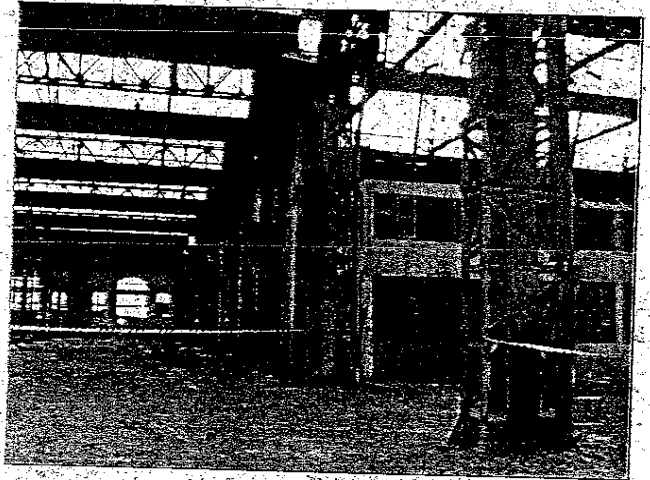
*[Handwritten signatures and marks]*



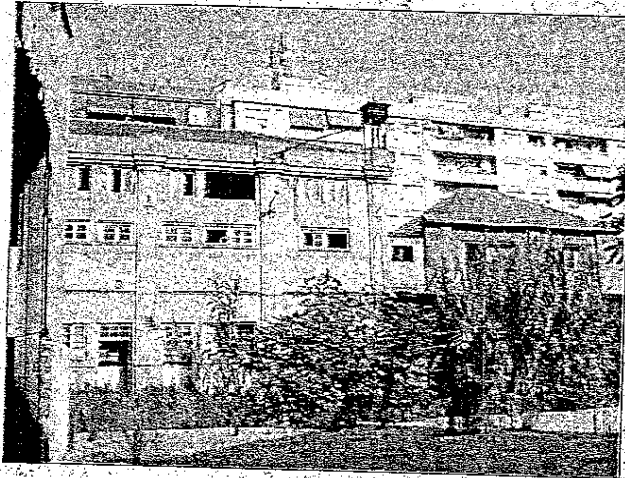
VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



49.



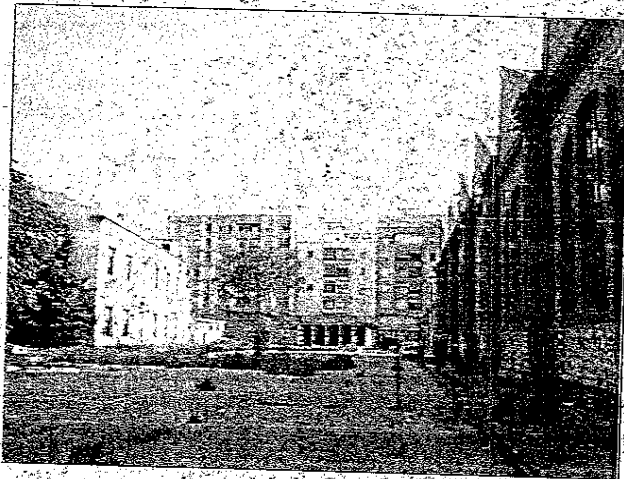
50.



51.



52.



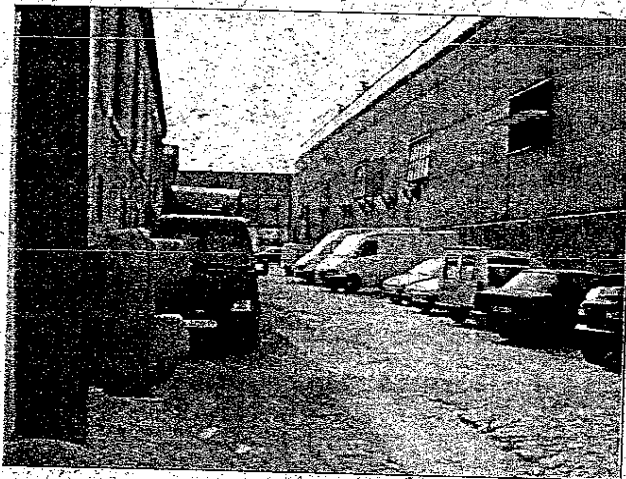
53.



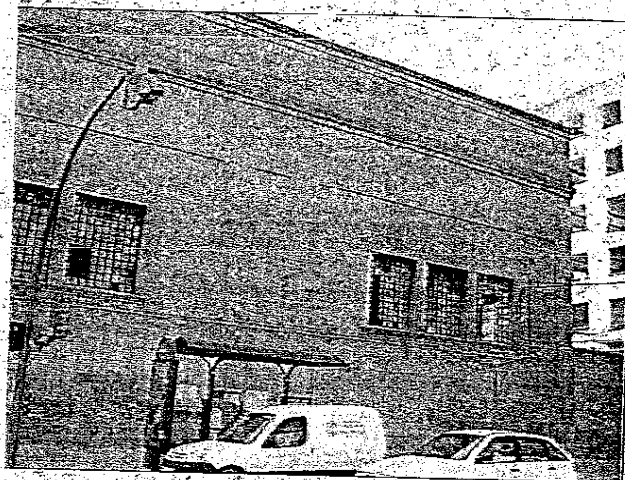
54.

*[Handwritten signatures and marks]*

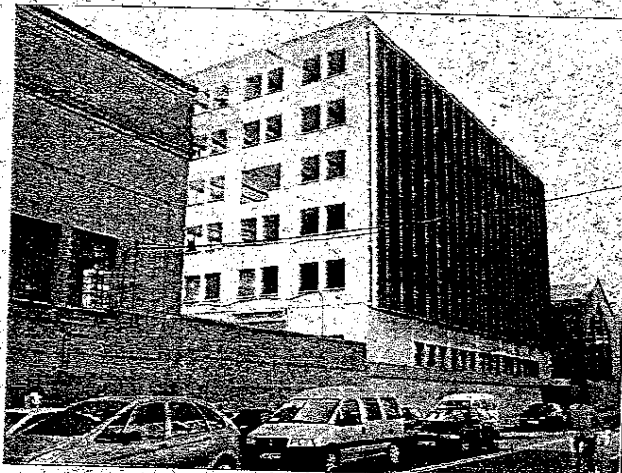
VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



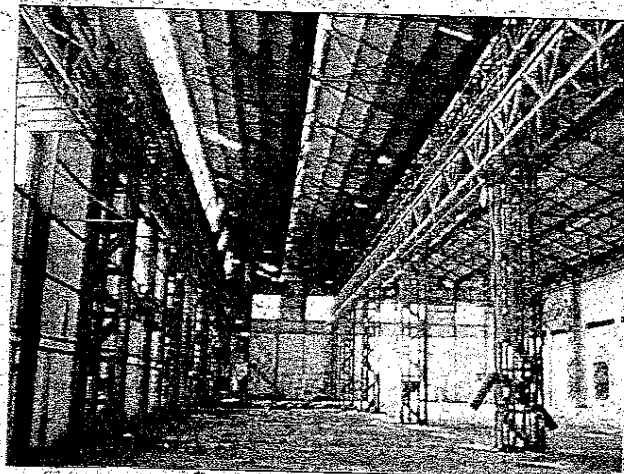
55.



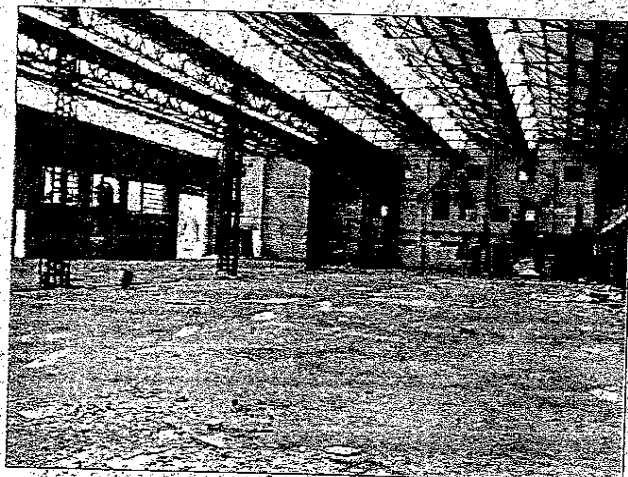
56.



57.



58.



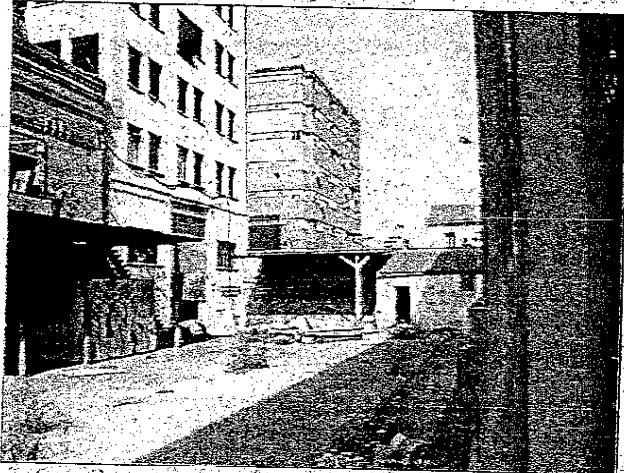
59.



60.

*[Handwritten signatures and marks]*

VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN  
LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



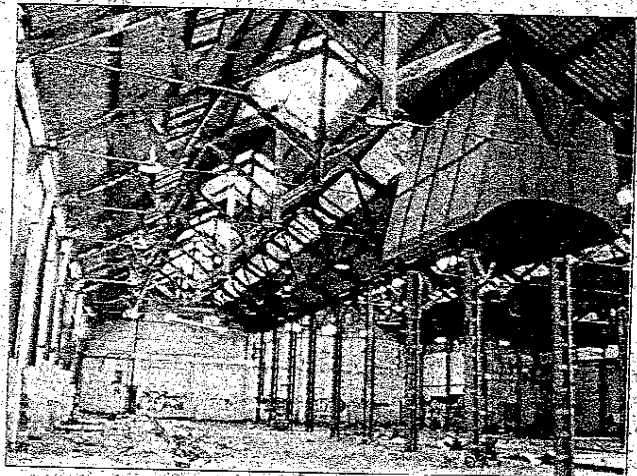
61.



62.



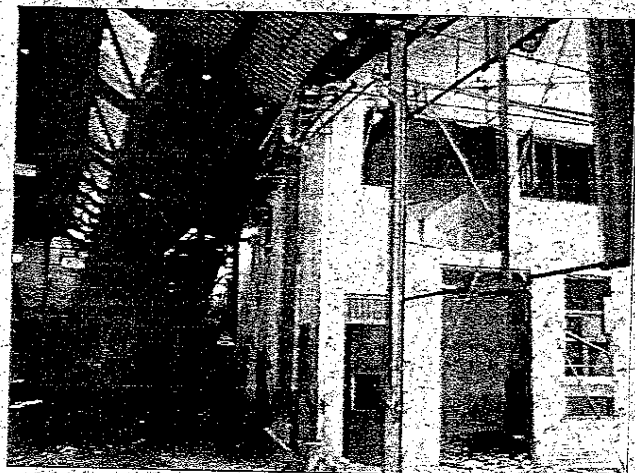
63.



64.



65.



*[Handwritten signature]*

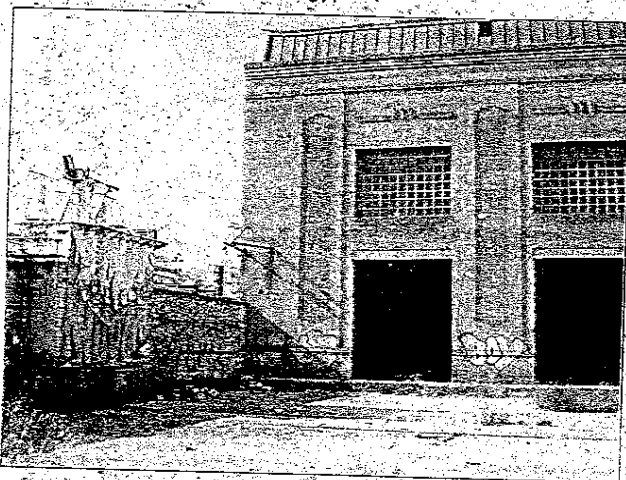
VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN  
LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



67



68



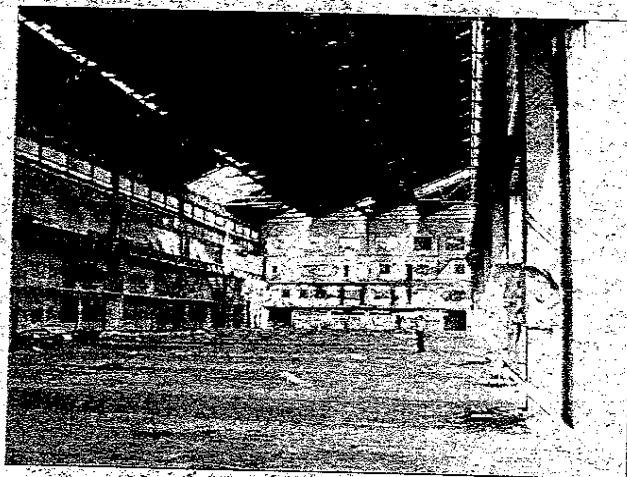
69



70



71



72

*[Handwritten signature]*  
@urb @wes

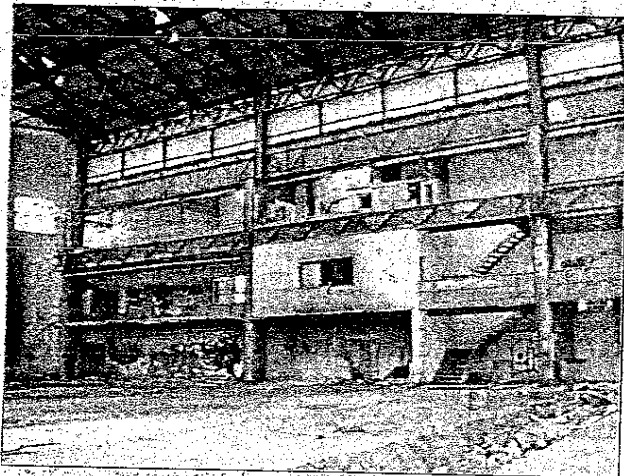
# REPORTAJE FOTOGRAFICO

PROGRAMA DE ACTIVIDADES INTEGRADAS PARA SU CENTRAL

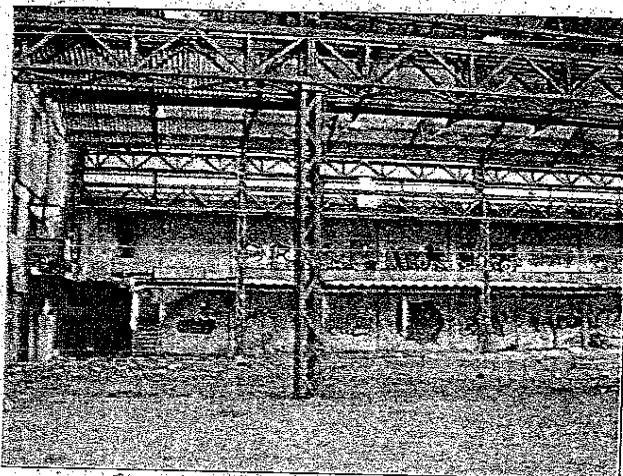
# 2

FOTOS

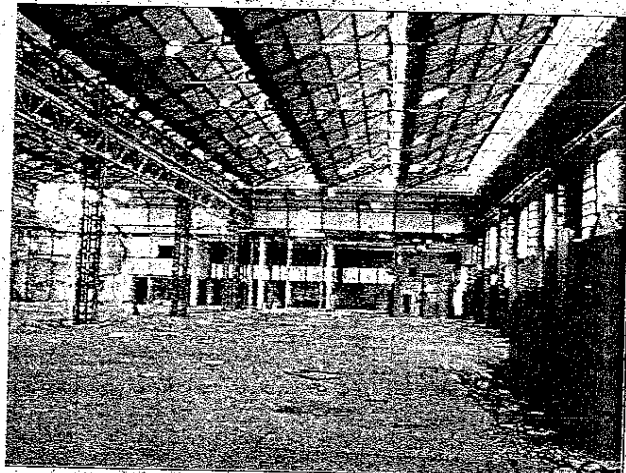
VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 y 5203803 de VALENCIA.



73



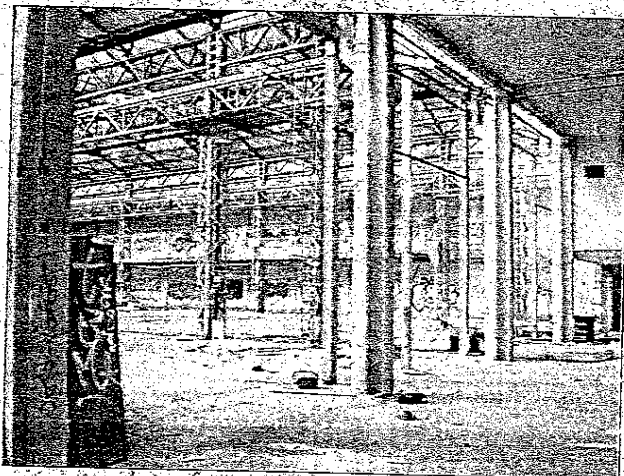
74



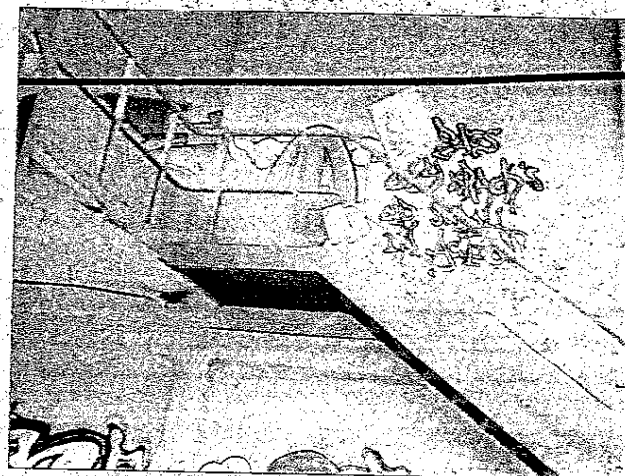
75



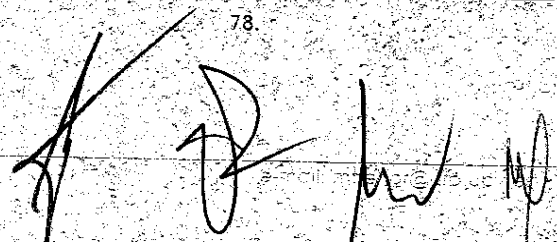
76



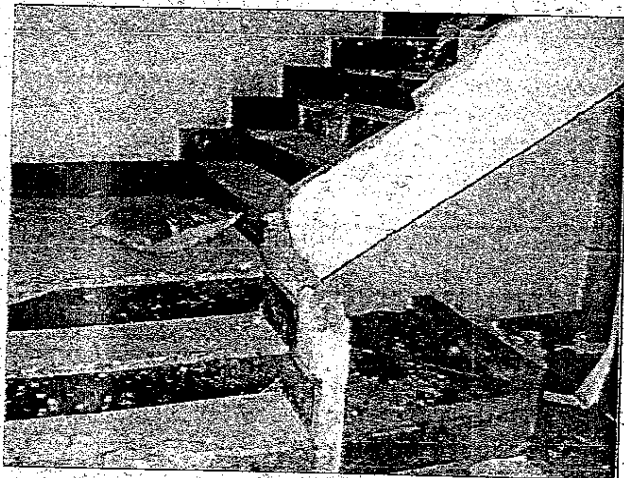
77



78



VALORACION DE LA INDEMNIZACION CORRESPONDIENTE A LAS NAVES EXISTENTES EN LAS PARCELAS CATASTRALES 5203801 Y 5203803 de VALENCIA.



79



80



81



82



83



84

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located at the bottom right of the page. It consists of several overlapping, fluid lines that are difficult to decipher as a specific name.



Google

Search 11/11/2008

© 2008 Google

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the map.*

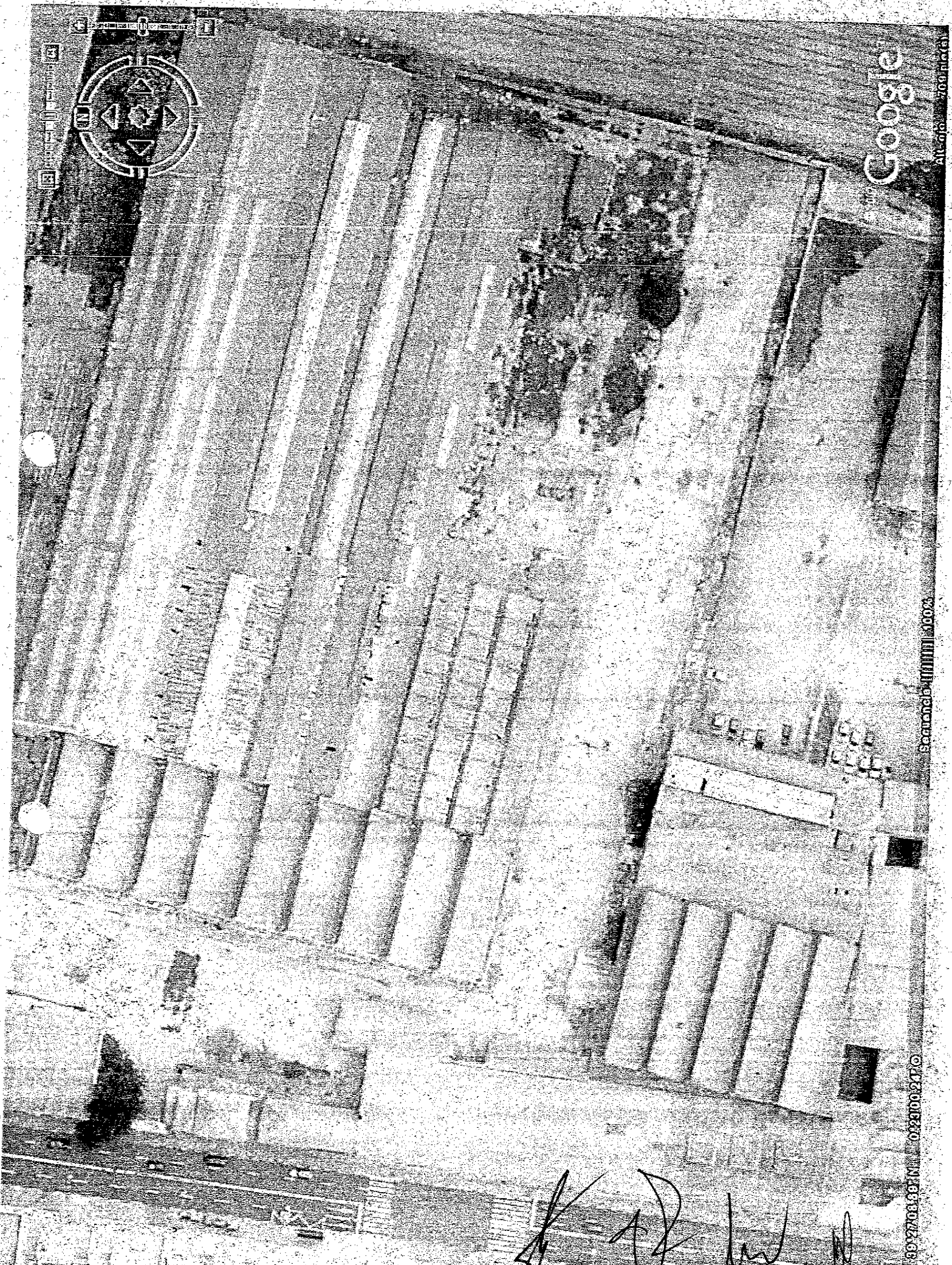
Google

Searchable [|||||] 100%

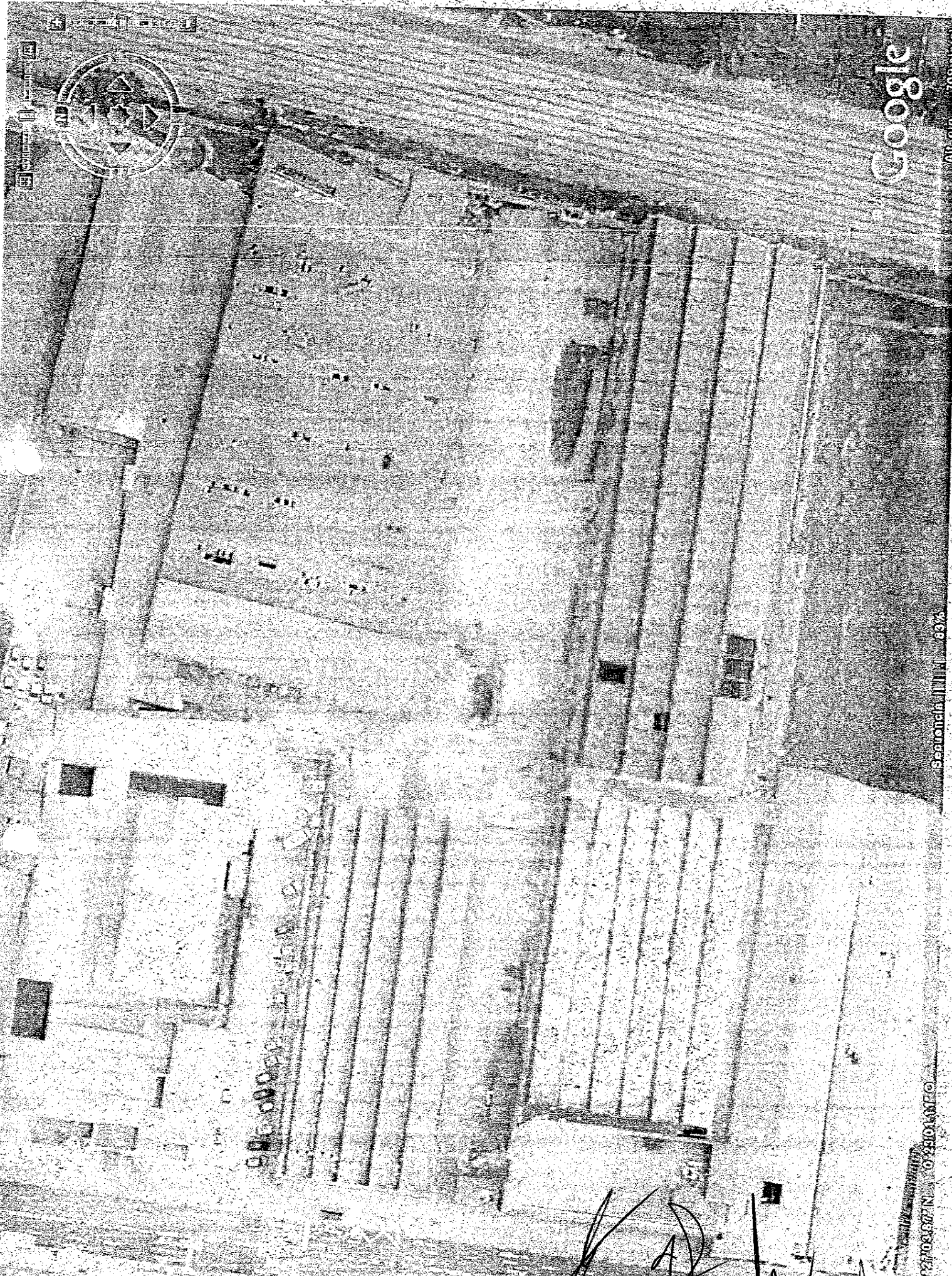
© 2007 Google



*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*







Google

At 66 7091163

Saraceni III 833

42° 30' 21.03" N 109° 31' 01.17" W

DEPARTAMENT D'URBANISME

Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu  
UNIVERSITAT POLITÈCNICA, C. DE VERA, S/N 46022 VALÈNCIA TEL. 96/387 72 90 FAX 96/ 387 72 89

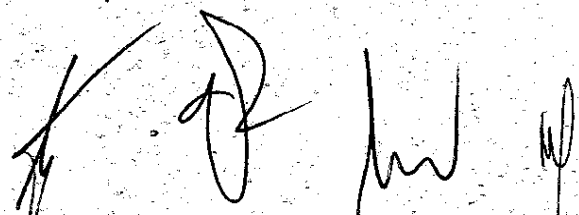
**ANEXO 3. VALORACIÓN NAVES**  
**PCs 5203801 y 5203803**

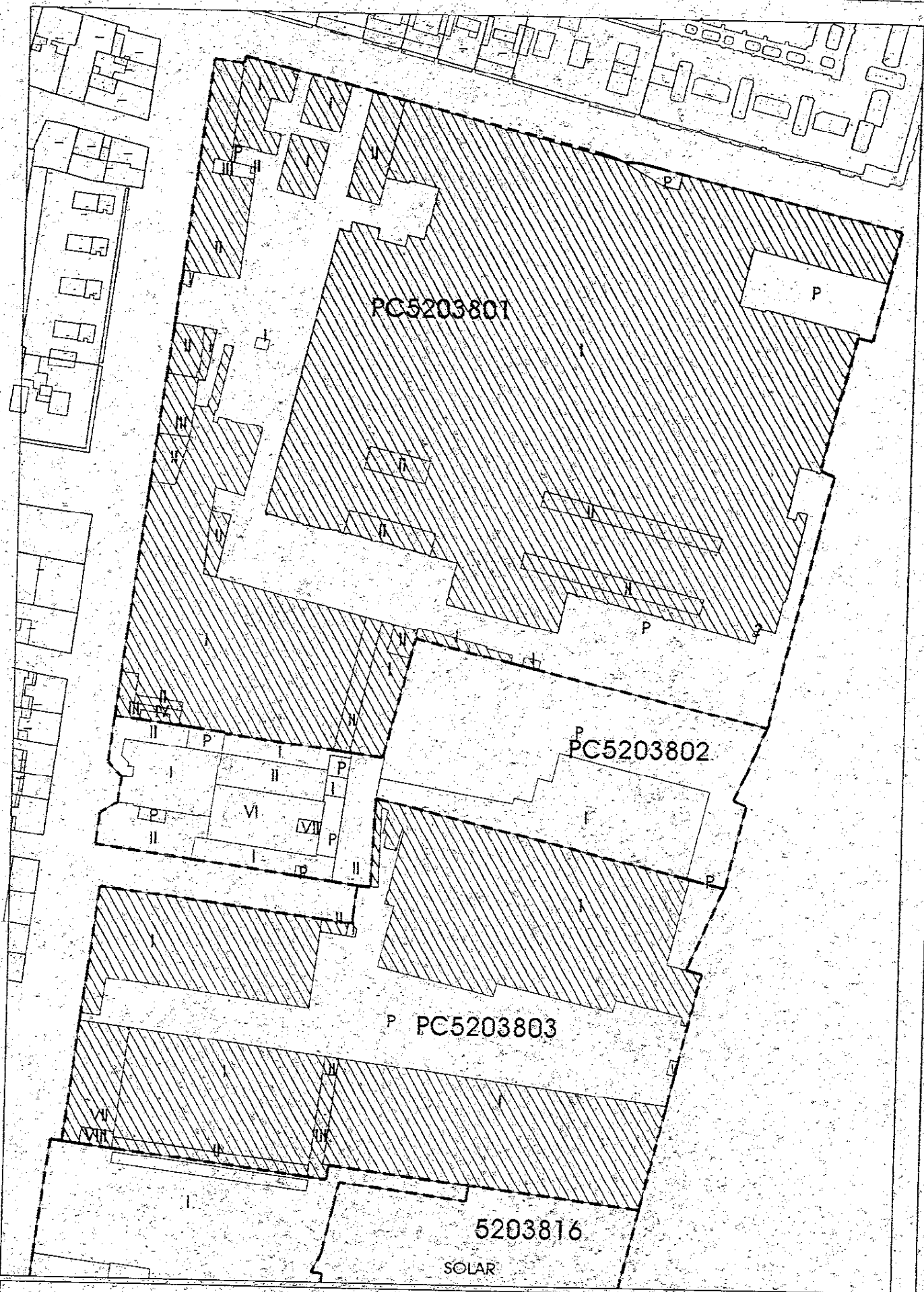
**PLANOS DELIMITACIÓN INMUEBLES A VALORAR**

**1.- DELIMITACIÓN CATASTRO**

**2.- DELIMITACIÓN TINSA**

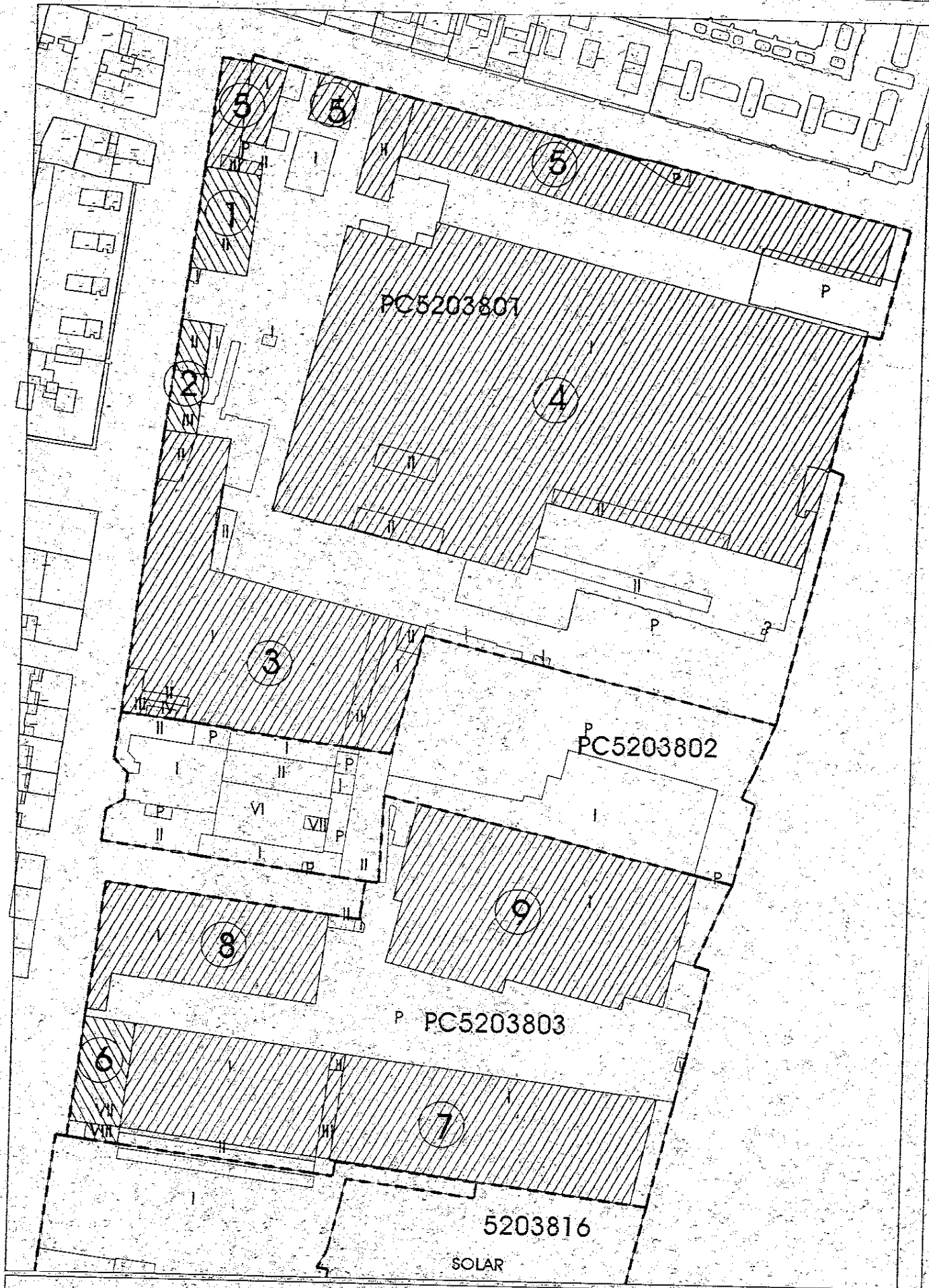
**3.- DELIMITACIÓN U.P.V.**

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized initials and names.



P.DE ACTUACIÓN INTEGRADA "PARQUE CENTRAL"  
Valoración Edificaciones PC 5203801/803 CATASTRO

HOJA Nº:  
**7**

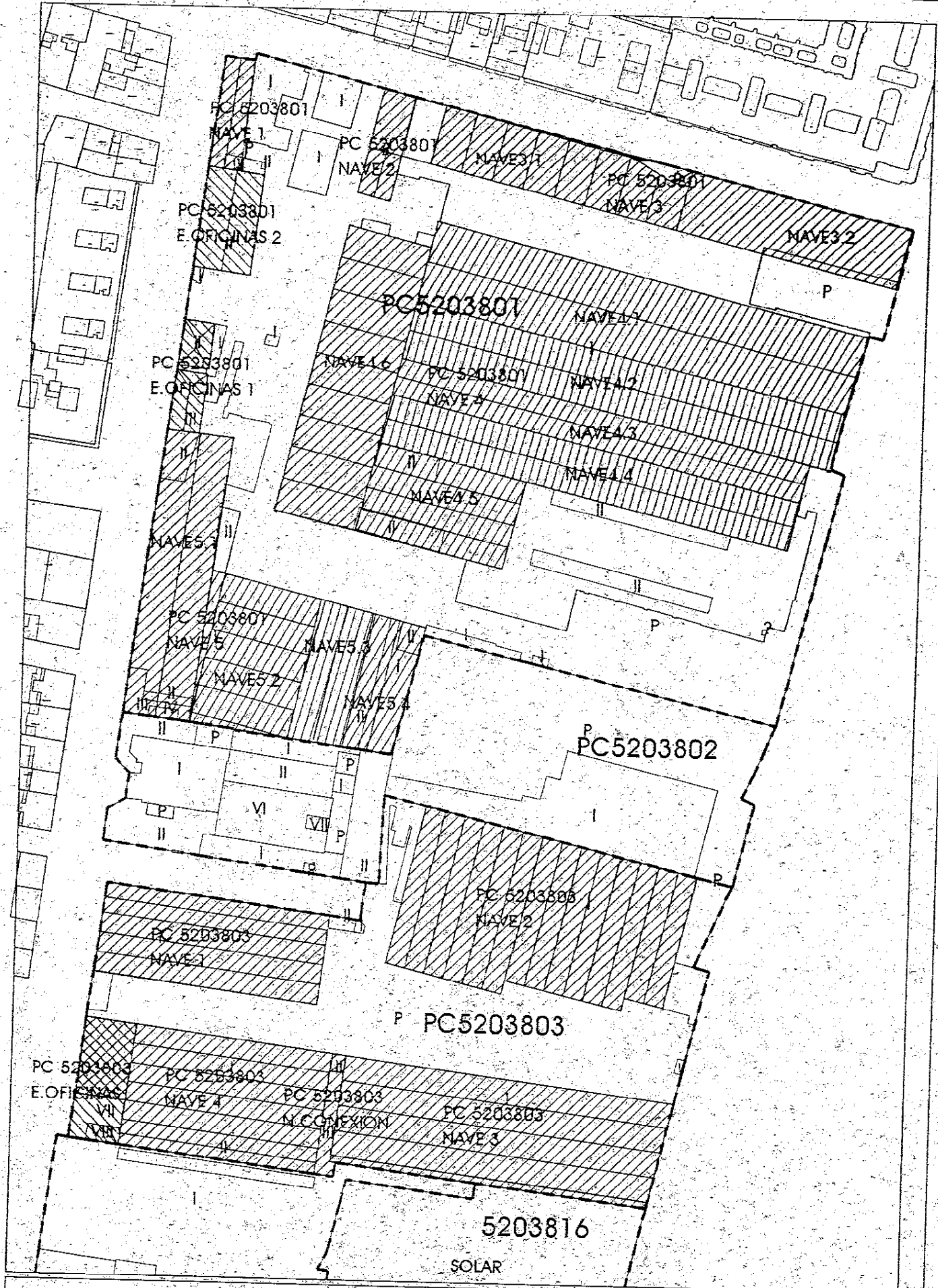


P.DE ACTUACIÓN INTEGRADA "PARQUE CENTRAL"

Valoración Edificaciones PCs 5203801/5203803 Tinsa

HOJA Nº:

2



P.DE ACTUACIÓN INTEGRADA "PARQUE CENTRAL"  
 Valoración Edificaciones PCs 5203801/5203803 U.P.V.

HOJA Nº:  
**3**

*[Handwritten signature]*

**ANEXO 4. VALORACIÓN NAVES**  
**PCs 5203801 y 5203803**

**HOJAS DE CÁLCULO**

**1.- MEDICIÓN Y VALORACIÓN EDIFICACIONES**

**PC 5203801**

**1.1.- CATASTRO**

**1.2.- TINSA**

**1.3.- U.P.V.**

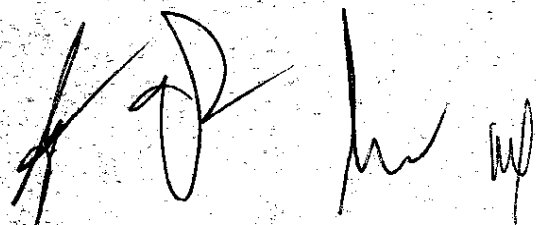
**2.- MEDICIÓN Y VALORACIÓN EDIFICACIONES**

**PC 5203803**

**2.1.- CATASTRO**

**2.2.- TINSA**

**2.3.- U.P.V.**

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized, overlapping marks.

MEDICIÓN NAVES Y OFICINAS "MACOSA". PARCELA CATASTRAL 5203801YJ2750C

MEDICIÓN DATOS BASE CATASTRAL

S.SUELO	TOTAS.SUELO/ SUBRN°	ALTURAS	TECHO(m2)	TIPOLOGÍA	ANTIGÜEDAD	E. CONSERV.	MBC2 2008	C.TIP.	C.ANT.	C.E.C.	V.CONSTRUC.
37.588,0000	14.7287	1	14.7287	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	
	868,1172	2	1.736,2344	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	472,5438
	51,3676	3	154,1028	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	55.703,9555
	2,6753	2	5,3506	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	4.944,1110
	360,2277	1	360,2277	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	171,6644
	189,6572	1	189,6572	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	11.557,2573
	219,9400	1	219,9400	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	6.084,8099
	347,0408	2	694,0816	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	7.056,3790
	13,4843	1	13,4843	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	22.268,3588
	20.973,4585	1	20.973,4585	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	432,6195
	138,5854	1	138,5854	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	672,895,6637
	265,6020	1	265,6020	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	4.446,2631
	287,0142	1	287,0142	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	8.521,3621
	198,2286	2	396,4572	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	9.208,3340
	14,0538	1	14,0538	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	12.719,6156
	96,6350	1	96,6350	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	450,8909
	66,2434	2	132,4868	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	3.100,3600
	388,5555	1	388,5555	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	4.250,6005
	215,3937	2	430,7874	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	12.466,1038
	4.181,2049	1	4.181,2049	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	13.821,0383
	37,7563	1	37,7563	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	134.146,4330
	118,5062	2	237,0124	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	1.211,3429
	28,5079	3	85,5237	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	7.604,1162
	104,1930	2	208,3860	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	2.743,8740
	135,7312	2	271,4624	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	6.685,6897
	187,5528	3	562,6584	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	8.709,3825
	152,8930	2	305,7860	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	18.051,8820
	51,1460	1	51,1460	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	9.810,5934
											1.640,9273
TOTAL MED.			32.462,3792	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	1.041.176,1723
TOTAL CAT.			30.630,0000				668,40	0,40	0,24	0,50	982.708,4160

DIFFERENCIA 1.822,3792

MEDICIÓN NAVES Y OFICINAS "MACOSA": PARCELA CATASTRAL 5203801YJ2750C

MEDICIÓN Tinsa

S.FINCA	IDENTIF.TINSA	S.SUELO(m2)	ALTURAS	S.TECHO(m2)	USO	C.CONST.	DEP (85%)	C.OTROS	C.R.NUEVO
S/REGISTRO	1	510,00	2	1.020,00	OFICINAS	415,35	0,15	1,17	74.351,80
	2	300,00	2	600,00	OFICINAS	415,35	0,15	1,17	43.736,36
	3	4.400,00	1	4.400,00	NAVE	255,6	0,15	1,17	197.374,32
	4	12.000,00	1	12.000,00	NAVE	255,6	0,15	1,17	538.293,60
	5	3.000,00	1	3.000,00	NAVE	255,6	0,15	1,17	134.573,40
				21.020,00					988.329,48



MEDICIÓN NAVES Y OFICINAS "MACOSA". PARCELA CATASTRAL 5203801YJ2750C

MEDICIÓN UPV

S.SUELO TOTA	S.SUELO/SUB	NºALTURAS	S.TECHO(m2)	TIPOLOGÍA	ANTIGÜEDAD	E.CONSERV.	MBC2 2008	C.TIP.	C.ANT.	C.E.C.	V.CONSTRUC.
37.588,0000	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	559,4400	2	1118,88	3227	1940	Deficiente	668,40	0,55	0,32	0,50	65.811,6265
	0,0000	3	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	2	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	331,1638	1	331,1638	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	10.524,7944
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	350,5050	2	701,01	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	22.490,6440
	16.114,4376	1	16114,4376	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	517.002,7244
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	2	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	2	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	2	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	4.800,6469	1	4800,6469	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	154.020,1148
	0,0000	2	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	3	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	2	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	2	0	2117	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	338,6527	1	338,6527	3227	1940	Deficiente	668,40	0,40	0,24	0,50	0,0000
	136,4855	1	136,4855	3227	1940	Deficiente	668,40	0,55	0,32	0,50	19.919,2809
	186,9818	2	373,9636	3227	1940	Deficiente	668,40	0,55	0,32	0,50	8.027,9679
											21.996,2398
<b>TOTAL MED.</b>			<b>23915,2401</b>	<b>2117</b>	<b>1940</b>	<b>Deficiente</b>	<b>668,40</b>	<b>0,40</b>	<b>0,24</b>	<b>0,50</b>	<b>819.893,3926</b>

DESGLOSE	SUPERFICIE	ALTURAS
OFICINAS 1	338,6527	1
	136,4855	1
	186,9818	2
E.OFICINAS 2	559,44	2
NAVE 1	331,1638	1
NAVE 2	350,505	1
NAVE 3		
3.1	1460,2144	1
3.2	1334,3836	1
NAVE 4		
4.1	3491,6155	1
4.2	2479,1316	1
4.3	1570,8159	1
4.4	2032,5597	1
4.5	1342,8728	1
4.6	2394,9398	1
NAVE 5		
5.1	1854,2938	1
5.2	1522,3976	1
5.3	727,5267	1
5.4	697,4287	1

Mercedes Trénor Galindo  
PTEU URBANISMO

mtrenor@urb.upv.es. Tel 96.387.70.00. Ext. 72866

Dpto. de Urbanismo. UPV  
Cno/ de Vera s/n 46071- VALENCIA

MEDICIÓN NAVES Y OFICINAS "MACOSA". PARCELA CATASTRAL 5203803YJ2750C

MEDICIÓN DATOS BASE CATASTRAL

S.SUELO TOTAL	S.SUELO / SUBN°	ALTURA	S.S.TECHO(m2)	TIPOLOGÍA	ANTIGÜEDAD	E.CONSERV.	MBC2 2008	C.TIP.	C.ANT.	C.E.C.	V.CONSTRUC.
18.135,0000	2.045,8324	1	2.045,8324	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	60.714,0863
	33,6590	2	67,3180	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	1.997,7936
	10,2764	1	10,2764	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	304,9723
	4.536,9706	1	4.536,9706	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	134.643,4950
	3.390,0251	1	3.390,0251	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	100.605,6393
	23,3392	2	46,6784	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	1.385,2730
	147,6367	3	442,9101	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	13.144,2253
	2.122,8450	1	2.122,8450	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	62.999,5862
	218,9693	2	437,9386	3228	1940	Deficiente	668,40	0,45	0,32	0,50	21.075,7075
	550,4203	7	3.852,9421	3228	1940	Deficiente	668,40	0,45	0,32	0,50	185.422,0680
	52,5634	8	420,5072	3228	1940	Deficiente	668,40	0,45	0,32	0,50	20.236,8249
<b>TOTAL MED.</b>			<b>17.374,2439</b>	<b>VARIOS</b>							
					1940	Deficiente	668,40	V	V	0,50	<b>602.529,6714</b>
<b>TAL CAT.</b>			<b>17.347,0000</b>	<b>VARIOS</b>							
							668,40	V	V	0,50	<b>602.529,6714</b>

DIFERENCIA 27,2439

NOTA: En este caso, cabe entender que la diferencia de 2 de techo podría deberse a un "bail" de números al teclear el Catastro el resultado final.

MEDICIÓN NAVES Y OFICINAS "MACOSA". PARCELA CATASTRAL 5203803YJ2750C

MEDICIÓN TINSA

S.FINCA	IDENTIF. TINSA	S.SUELO(m2)	ALTURAS	S.TECHO(m2)	USO	C.CONST.	DEP (85%)	C.OTROS	C.R.NUEVO
S/REGISTRO	6	580,00	7	4.060,00	OFICINAS	415,35	0,15	1,17	295.949,34
	7	5.000,00	1	5.000,00	NAVE	255,6	0,15	1,17	224.289,00
	8	2.090,00	1	2.090,00	NAVE	255,6	0,15	1,17	93.752,80
	9	4.000,00	1	4.000,00	NAVE	255,6	0,15	1,17	179.431,20
				15.150,00					793.422,34

MEDICIÓN NAVES Y OFICINAS "MACOSA". PARCELA CATASTRAL 5203803YJ2750G

MEDICIÓN UPV

S.SUELO TOTAL	S.SUELO/SUB	Nº ALTURAS	S.TECHO(m2)	TIPOLOGÍA	ANTIGÜEDAD	E.CONSERV.	MBC2 2008	C.TIP.	C.ANT.	C.E.C.	V.CONSTRUC.
18.135,0000	1.973,9132	1	1.973,91	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	58.579,7431
	0,0000	1	0,00	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	0,0000
	0,0000	1	0,00	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	0,0000
	4.139,8506	1	4.139,85	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	122.858,1807
	3.388,6086	1	3.388,61	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	100.563,6019
	23,3392	1	23,34	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	692,6365
	147,6367	1	147,64	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	4.381,4084
	2.726,7181	1	2.726,72	2118	1940	Deficiente	668,40	0,37	0,24	0,50	80.920,7040
	0,0000	1	0,00	3228	1940	Deficiente	668,40	0,45	0,32	0,50	0,0000
	222,0327	1	222,03	3228	1940	Deficiente	668,40	0,45	0,32	0,50	10.685,2793
	602,8555	6	3.617,13	3228	1940	Deficiente	668,40	0,45	0,32	0,50	174.073,8022
TOTAL MED.			16.239,23	VARIOS	1940	Deficiente	668,40	V	V	0,50	552.755,3560