# MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE) CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

### DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.

### **TEXTO FEBRERO 2023**









#### ÍNDICE.

DOCUMENTO	
DOCUMENTO	4
0.1. Documento para la Aprobación Provisional tras el Terce	er:
Período de Información Pública	4
0.2. Sometimiento al Primero y Segundo Periodos de Informació	n
Pública	5
0.3. Contenido del Documento de MVE tras el Tercer Período d	ما
Información Pública	
1. INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO	
JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS D	E
VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)	7
2. PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO	0
DEL PRESENTE PEC1	2
2.1. Virtualidades prácticas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC	С.
2.2. Particularidades derivadas de la aplicabilidad de esta MVE a	
PEC1	.3
3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LA	S
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	A
CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE	E
EJECUCIÓN 1	5
3.1. Características generales de las MVEs en su aplicación a la	as
Actuaciones de Transformación Urbanística a desarrollar e	
régimen de Unidades de Ejecución (UEs) 1	
	_







1

3.2. Identificación de los Ingresos en una Unidad de Ejecución 16
3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Unidad de
Ejecución17
3.4. Condiciones Básicas para la determinación de la Viabilidad
Económica de una Unidad de Ejecución19
3.5. Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de
Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos atribuidos a las Cuatro
Unidades de Ejecución22
3.6. Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las
Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los
Suelos Dotacionales Preexistentes24
3.6.1. Tipos de Costes Unitarios de Urbanización24
3.6.2. Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de
nueva Implantación
3.6.3. Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los
Suelos Dotacionales Preexistentes
3.7. Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales
atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y
,
Costes Derivados de los mismos a Contemplar en la
Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-
Canyamelar 27
3.7.1. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación
de Origen (PGOU vigente)27
3.7.1.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN33
3.7.1.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN33
3.7.2. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades
de Ejecución delimitadas en el PEC34
3.7.2.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC40
3.7.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL







3.8. Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Do
Escenarios Contemplados en esta MEV43
3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de
Ejecución42
3.9.1. Determinaciones Generales
3.9.2. Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de
Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR)4
3.9.2.1. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE ORIGEN4
3.9.2.2. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN FINAL DEL PEC4
3.9.2.3. TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) Y PRIMA DE RIESGO (PR)4
3.9.3. Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución
3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica
Relativa a las Unidades de Ejecución44
Relativa a las Officiaces de Ejecución
4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS ACTUACIONES DE
TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD
PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC4
OBEIOA (MONION AL) BENTNO BEET EO
4.1. Determinación del Aprovechamiento ubicado en la Subzona
de Ordenación ENP45
4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones
Aisladas de Titularidad Municipal 46
4.3. Comprobación del Aprovechamiento Adicional (AA) necesario
para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a la
Actuaciones47
5. CONSIDERACIONES FINALES A ESTA MVE 49
ANEXO I ESTUDIO DE MERCADO53
COMPLEMENTO AL ANEXO I TESTIGOS INMOBILIARIOS54







#### 0. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.

0.1. Documento para la Aprobación Provisional tras el Tercer Período de Información Pública.

El presente documento correspondiente a la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE) del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC) se formula tras su sometimiento al tercer Período de Información Pública del documento de Versión Preliminar del PEC (ver Apartado 0.2).

Este Tercer período trae causa del **Informe de la Dirección General de Patrimonio** relativo al Catálogo de Edificios, tras remitirle el Expediente del PEC, una vez sometido a Información Pública durante los dos Periodos Ilevados a cabo (ver Apartado 0.2 siguiente), una vez terminado el procedimiento urbanístico establecido en el TRLOTUP/21. No obstante, el Documento completo, se remitió a la citada Dirección General en febrero de 2021 con la finalidad de realizar nuevo Informe en virtud de un acuerdo adoptado en su día con el Ayuntamiento de Valencia.

Una vez emitido el Informe de la Dirección General en el verano del 2022 y subsanadas las observaciones planteadas en el mismo y aunque no comportaban modificaciones sustanciales del Documento expuesto a Información Pública, **el Ayuntamiento**, justificando su decisión en una presumible mayor seguridad jurídica, procedió a someterlo, de nuevo, a un **tercer Período de Exposición Pública**.

Ultimado este tercer Período, procede actualizar la documentación del DEC y, en concreto, esta Memoria de Viabilidad, para su sometimiento a la Aprobación Provisional del mismo.

En este sentido, es procedente señalar que, tras este tercer Período, las modificaciones asumidas son básicamente de carácter patrimonial no afectando a las Unidades de Ejecución, por lo que no hay modificaciones que alteren ni tengan que considerarse en el presente documento de Memoria de Viabilidad.







### 0.2. Sometimiento al Primero y Segundo Periodos de Información Pública.

El plazo establecido para el **Primer Período de Información (31/ENE/2019)** se culminó oficialmente el 15 de abril de 2019, aunque una gran parte de las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento se entregaron al Equipo Redactor a finales del mes de mayo e incluso algunos Informes Sectoriales lo fueron en fechas muy posteriores (varios en el mes de noviembre-diciembre de 2019).

Tras ello, diversas vicisitudes socioeconómicas vinieron a demorar extraordinariamente la culminación definitiva del presente documento, entre ellas y como más fundamental la aparición de la Pandemia española y mundial por causa del coronavirus y la correspondiente declaración del Estado de Alarma a lo largo del 2020, lo que comportó el confinamiento de todas las actividades administrativas y productivas de carácter no presencial.

Pues bien, tras producirse una cierta relajación en la gravedad de la Pandemia, se procedió a formular el segundo Documento, previo análisis sosegado de las numerosas Alegaciones presentadas y tras el contraste preceptivo llevado a cabo conjuntamente con los responsables de las Administraciones públicas afectadas por las determinaciones del PEC, en concreto con los genuinos Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.

De acuerdo a las Alegaciones admitidas, se procedió a formular el nuevo Documento de PEC que se sometió a un **Segundo Período de Información Pública el 4 de junio de 2020** (DOGV Nº 8827).

Consecuencia de los Períodos de Información Pública llevado a cabo y tras la aceptación de algunas Alegaciones presentadas durante ambos períodos, procedió modificar algunas determinaciones jurídico-urbanísticas de contenido económico relativas al Documento de Versión Preliminar cuyo resultado, como es lógico y preceptivo, se recogieron en el documento de MVE.

En concreto, dichas determinaciones afectaron básicamente a las cuatro Unidades de Ejecución Urbanizadora, así como a la UE PIN "Entorno Piscinas", aunque solo en lo que afectó a las condiciones de su Ordenación Pormenorizada (pues sus parámetros







originarios del "PAI Piscinas" se mantuvieron), **así como** a las determinaciones Jurídicourbanísticas de la **Subzona de suelo Urbano** sometido al régimen de las Actuaciones Aisladas localizada en suelos contiguos al "PIN Entorno Piscinas" (denominado "Entorno Piscinas", ENP), entre otras determinaciones de menor relevancia económica.

Por otro lado, el tiempo transcurrido desde la elaboración de la originaria MVE (2017) que se integraba en la Documento de Inicio, requirió la realización de un nuevo Estudio de Mercado que permitió actualizar los datos de origen y, en consecuencia los resultados de la misma, tal como prescribe el artículo 40.1-5º y el apartado 1 del Anexo XIII del TRLOTUP/21.

### 0.3. Contenido del Documento de MVE tras el Tercer Período de Información Pública.

Pues bien, una vez ultimados los tres Periodos de Información Pública expuestos en los dos Apartados anteriores, procede formular el contenido de la MVE que debe someterse a la Aprobación Provisional, junto al resto de documentos del PEC, previamente a la Aprobación Definitiva del mismo.

En cualquier caso, procede señalar que sus determinaciones básicas son las resultantes del Documento elaborado tras el segundo Período de Información Pública, dado que no se han producido alteraciones que afecten a la MVE derivadas del tercer Período de Exposición pública llevado a cabo. En concreto, teniendo en cuenta que ya se actualizaron los valores de mercado en el Documento de Versión Preliminar en 2020 (ya sometido preceptivamente a Información Pública) y considerando que las MVE deben ser actualizadas en el momento del desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística (artículos 40.3-a)-5°) y 117.4-d) del TRLOTUP/21), no procede realizar modificación alguna en este Documento.







### 1. INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE).

La constitución del innovador instrumento jurídico-económico denominado **Memoria de Viabilidad Económica (MVE)**, comporta una transcendental creación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley Estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo **Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015**, de 30 de octubre (en adelante **TRLS/15**), si bien es relevante señalar en este punto que su regulación específica ha sido declarada nula por el **Tribunal Constitucional en Sentencia 143/2017 de 124 de diciembre**, no por causa de su contenido jurídico concreto, sino por meras razones de falta de competencia Estatal en su capacidad regulatoria en esta materia. No obstante, dicha regulación ya ha sido recogida de manera explícita y pormenorizada en la Reforma (Ley 1/2019) de la TRLOTUP/21 (en adelante R-TRLOTUP/21/19) y en concreto en el **último documento aprobado** en 2021, en adelante, **TRLOTUP/21**, en su **Anexo XIII** con el siguiente texto:

"Memoria de Viabilidad Económica".

"La Memoria de Viabilidad Económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.







c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo".

En cualquier caso, debe señalarse que la formulación de las MVEs resulta obligada al conformarse como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo y bajo riesgo de nulidad, al resto de **determinaciones urbanísticas** que constituyen el entero contenido jurídico **de cualquier instrumento** de planeamiento **que comporte una alteración del aprovechamiento establecido en el planeamiento anterior**, tal como prescribe el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15 y siendo aplicables a aquellas Actuaciones de Transformación en el suelo Urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración, de Renovación urbana o de Dotación.

Por otro lado, y como reflexión colateral a la formulación de la MVE del PEC que nos ocupa, conviene señalar que la aplicabilidad señalada unilateralmente a las Actuaciones de Transformación localizadas en suelo Urbano es una limitación derivada de su regulación originaria en la L-3R cuyo destino se dirigía de manera exclusiva a la gestión en la Ciudad Consolidada. No obstante, por extensión y por coherencia jurídico-instrumental, la aplicabilidad de las MVEs también debe ser aplicable a las de Nueva Urbanización (desarrollo de Sectores en el suelo Urbanizable), pues en estas actuaciones es dónde se produce la mayor alteración posible de aprovechamiento, al pasar del suelo No Urbanizable al suelo Urbanizable, tal como se recoge acertadamente en el TRLOTUP/21.

Lamentablemente, las limitaciones que también comporta la formulación del TRLS/15 al refundir una legislación integral que contemplaba la totalidad de las situaciones básicas en que pueda encontrarse el suelo, el Rural y el Urbanizado (el TRLS/2008), con una legislación sectorial que afecta exclusivamente a las actuaciones que puedan encontrarse







en el suelo Urbanizado-Urbano (la L-3R), no permitieron recoger en esa especie de "Retexto Refundido 7/2015" la consecuente aplicabilidad de las MVEs al suelo Urbanizable.

En este sentido, en el TRLOTUP/21 sí que hace referencia expresa a la aplicabilidad de las MVEs a todas las Actuaciones de Transformación Urbanística, así como también a los Planes Generales en todas sus previsiones de desarrollo, aunque de forma un tanto sucinta, tal como se expone en su artículo 30-1) con el siguiente texto:

"Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

 El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística".

No obstante, tal como ya se ha indicado el TRLOTUP/21 ya completa el marco legal correspondiente a las MVEs y en ella se regulan pormenorizadamente todas las determinaciones jurídico-económicas constituyentes de las mismas.

Por otro lado y como consecuencia lógica de lo regulado, las MVEs, además de ser de obligada formulación en la redacción del Planeamiento General, también deberán formularse en "su desarrollo" posterior atendiendo, por tanto, a la ejecución actualizada de sus previsiones instrumentales, siempre que, obviamente, sean instrumentos que propongan una alteración del aprovechamiento que ya tuviera establecido el planeamiento anteriormente vigente, tal como ocurre en este documento de PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Asimismo, teniendo en cuenta que la formulación de la primera MVE correspondiente a este PEC se formuló con el Documento de Inicio a mediados de 2017 y que tanto las circunstancias de mercado como las propias determinaciones del PEC se han modificado tras el proceso de información pública y participación social, resultó procedente llevar a cabo una "actualización" de la MVE al documento de PEC derivado del Segundo Período de Información Pública en (ver Apartado 0.3 anterior).

Por otro lado, y adicionalmente a lo señalado, la ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística desarrollada de manera posterior y distanciada a la







formulación originaria de esta MVE elaborada en el momento de la redacción del PEC, requerirá la formulación de nuevas MVEs "actualizadas" a las variables económicas del mercado acaecidas durante ese tiempo, con la finalidad de garantizar, en el momento preciso de su ejecución, el justo reparto de cargas y beneficios (a "precios y costes reales") que el proceso de equidistribución comporta como base fundamental del viejo principio del Sistema Urbanístico Español (artículo 40.3.a).5) del TRLOTUP/21).

De todo lo expuesto, se deduce que la finalidad primaria de las MVEs consiste en la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15) enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien pero de manera trascendental y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios (lo que exigirá, en ocasiones, el reajuste de las iniciales previsiones planteadas por los instrumentos de planeamiento, tal como ha ocurrido precisamente en este PEC, en el cual, la formulación de esta MVE en sus distintas etapas comportó el reajuste de algunos parámetros jurídico-urbanísticos que ya se habían preestablecido para poder garantizar la viabilidad del mismo), así como y en tercer lugar permitirá, también, constatar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que intervienen en la Actuación, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario, sea este público o privado.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones básicas objeto de las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, para la situación originaria que se pretende alterar y para la situación final derivada de la propuesta definitiva, análisis económicos que habrán de tener en cuenta y determinarse en función, por un lado del porcentaje de Aprovechamiento Objetivo, AO, atribuido a cada Actuación, así como al Aprovechamiento Público, AP, que le corresponde al Ayuntamiento en función de las plusvalías generadas tras la alteración







planteada y, por otro lado, de los parámetros urbanísticos instrumentales como son el Aprovechamiento Subjetivo (AS) y el Aprovechamiento Adicional (AA) atribuidos por el nuevo planeamiento (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa del PEC y artículo 76.8 del TRLOTUP/21) y de las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto a la situación originaria anterior, tales como son las cesiones de suelo público y de ejecución, en su caso, para dotaciones e infraestructuras. En concreto se aplicará el Aprovechamiento Subjetivo, AS, a la satisfacción de las cargas previstas en el interior de la Superficie Bruta, SB, y el Aprovechamiento Adicional, AA, a las previstas en localizaciones externas a las Unidades de Ejecución en función de lo establecido en el artículo 76.8 del TRLOTUP/21 (ver de nuevo el señalado Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Por último, el balance del reparto de Costes-Beneficios que la formulación de las MVEs, al mostrar el resultado económico que el citado balance conlleva, viene a poner de manifiesto una nueva virtualidad fundamental que el innovador instrumento jurídico-urbanístico comporta: la incorporación de esenciales procedimientos de transparencia política y administrativa en los siempre procelosos procesos de reclasificación y/o recalificación urbanística que requieren la formulación de las MVEs.

Téngase en cuenta que las MVEs vienen a desvelar, "negro sobre blanco", las plusvalías que se generan en los citados procesos reclasificatorios/recalificatorios y que su resultado debe exponerse al conocimiento ciudadano en los procedimientos de Información Pública a los que deben someterse las modificaciones de planeamiento que requieren la formulación de las MVEs, lo que introduce unas esenciales variables de transparencia, hasta ahora inéditas en la práctica urbanística española.

En este sentido, importa señalar que en los procedimientos de exposición pública al uso se mostraban a la ciudadanía los cambios producidos en los aprovechamientos expuestos en magnitudes técnico-numéricas, un tanto crípticas e ininteligibles para la práctica totalidad de los ciudadanos (en "unidades de aprovechamiento", en "metros cuadrados de techo del uso característico" etc.), mientras que a partir de ahora los cambios se







exponen a la ciudadanía en magnitudes económicas, "en €", variables que por fin todos entienden, procedimiento que, sin duda, contribuirá a paliar o a dificultar al menos, los indeseables procesos de especulación y, en su caso de corrupción urbanística que tan "mala reputación" han aportado al urbanismo español.

### 2. PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE PEC.

### 2.1. Virtualidades prácticas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.

Previamente a entrar en los aspectos particulares que caracterizan las Actuaciones Urbanizadoras previstas en el PEC, procede señalar ciertas consideraciones generales que justifican la aplicabilidad de las MVEs a este Plan Especial.

De hecho, es relevante señalar que gracias a la formulación de la MVE que nos ocupa, ha sido posible alcanzar el justo y preceptivo equilibrio de beneficios y cargas que las determinaciones jurídico-urbanísticas comportan y que resultan exigibles, con carácter general y de manera trascendente en todas las Actuaciones de Regeneración urbana, tal como resulta ser el presente PEC.

Como a lo largo de este Documento se podrá comprobar, la adecuada atribución de los eventuales Índices de Edificabilidad y la disposición de los Aprovechamientos Tipo aplicados a las cuatro Unidades de Ejecución otorgados en función de los aprovechamientos que dichos suelos ya disponen en el Plan General vigente, permiten garantizar el cumplimiento del trascendente y fundamental precepto establecido en el artículo 76.6 del TRLOTUP/21 que regula lo siguiente:

"6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En al ámbito del plan se procurará garantizar, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de esta ley, que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiere corresponderle a cada propietario que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior."







Pues bien, tal como hemos señalado, la adecuada atribución de los parámetros básicos del Plan a las 4 UEs a través de la aplicación de esta MVE ha permitido garantizar el derecho genérico establecido en el citado artículo 76.6 del TRLOTUP/21 y generar, por otro lado, un eventual Aprovechamiento Adicional destinado a la financiación de Actuaciones Aisladas externas a las UES, tal como establece el número 8 del citado artículo 76, lo que viene a completar el Análisis Económico que se contempla en este PEC y a satisfacer la máxima fundamental del Urbanismo hispano que expresa que los beneficios (las plusvalías) que el propio planeamiento genera a través de la atribución de derechos edificables a los propietarios de suelo sean capaces de financiar las cargas urbanísticas que esos derechos generan, relegando la expropiación de las Dotaciones a situaciones excepcionales. En palabras coloquiales, "que el Urbanismo pague el Urbanismo".

### 2.2. Particularidades derivadas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.

Procede señalar que existen ciertas **particularidades en la estructura y gestión de este PEC** que se deben analizar antes de acometer la Viabilidad Económica y que se enumeran a continuación:

1ª. No procede la formulación de la MVE a la Actuación del planeamiento incorporado "PIN Entorno Piscinas", ya que el PEC asume sus parámetros urbanísticos básicos originarios sin modificar su delimitación geométrica, ni su uso ni su edificabilidad bruta, es decir, sin alterar su aprovechamiento urbanístico (en todo caso se disminuyen ligeramente las Cargas de Urbanización), por lo que en aplicación de la Normativa vigente no procede justificar su Viabilidad Económica.

En consecuencia, el presente Documento, para el caso de las Actuaciones Urbanizadoras que procede analizar su **Viabilidad Económica se dirige a las cuatro Unidades de Ejecución de nuevo desarrollo** propuestas en el PEC. Dicho análisis económico se expone en el punto 3 siguiente.







2ª. Por otro lado, procede analizar económicamente el aprovechamiento previsto para el uso Hotelero localizado en suelo de titularidad pública de la Subzona de Ordenación ENP. Dicho Aprovechamiento forma parte del Adicional, AA, que contempla el PEC y que se genera en aplicación de las actuales herramientas de Gestión y Regeneración Urbana con la finalidad de la obtención de parte de los suelos Dotacionales aislados externos a las Unidades de Ejecución, hoy de titularidad privada y del resto de actuaciones de ejecución pública contempladas en el artículo 76.8 del TRLOTUP/21.

Consecuentemente, su análisis económico debe ser independiente del realizado a las UEs, ya que, al tratarse de suelo de titularidad pública implica diferentes consideraciones al preverse únicamente un beneficio social y no un beneficio empresarial o particular en la Actuación.

En este sentido, el análisis económico se expone en el punto 4.1 siguiente.

3ª. Por último, procede analizar la Viabilidad Económica de dos de las Actuaciones Aisladas del PEC (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1) cuya titularidad corresponde a una Sociedad Privada Municipal del Ayuntamiento de València. Es por ello qué la gestión de estos suelos se realiza de forma diferente al del resto de Actuaciones Aisladas, desarrollándose de forma diferenciada en el punto 4.2 siguiente.

Procede, por tanto, formular en los siguientes apartados la MVE para las cuatro UEs previstas en el PEC y las dos AASS señaladas.







- 3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 3.1. Características generales de las MVEs en su aplicación a las Actuaciones de Transformación Urbanística a desarrollar en régimen de Unidades de Ejecución (UEs).

Como consideración previa, procede **identificar las precisas Actuaciones de Transformación Urbanística** sobre las que resulta "aplicable" la formulación de esta MVE.

En este sentido y considerando que para la Actuación de planeamiento incorporado "PIN Entorno Piscinas" no procede la formulación de MVE (por encontrarse ya en ejecución tal como ya se ha señalado en el punto 2 anterior), para el caso del PEC que nos ocupa se identifican aquellas Actuaciones Integradas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados en cuatro Unidades de Ejecución en el suelo Urbano, así como a diversas Parcelas Aisladas calificadas como uso Dotacional público o como Actuaciones de Reurbanización o Regeneración urbanas identificadas específicamente dentro del suelo Urbano "consolidado" del PEC, Actuaciones que se adscriben discontinuamente a las cuatro Unidades de Ejecución de manera análoga al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las Actuaciones de Dotación "de carácter singular" (tal como se señala en el Apartado 5.2.1.2 de la Memoria Justificativa de este PEC en función de lo establecido en el artículo 76.8 de la TRLOTUP/21) financiables mediante el otorgamiento de un Aprovechamiento Adicional, AA, atribuido a las Unidades de Ejecución por la nueva Ordenación propuesta por el PEC (ver además del Apartado 5.2.1.2 de la Memoria Justificativa ya señalado, el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la Viabilidad Económica de una Actuación (en este caso de las dos situaciones, la originaria y la definitiva) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final







(identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

### Ingresos > Costes

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

### 3.2. Identificación de los Ingresos en una Unidad de Ejecución.

Los Ingresos correspondientes a una Unidad de Ejecución, como resulta ser cualquiera de las cuatro delimitadas en este PEC, son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificados (es decir, "los pisos").

En este sentido, los Ingresos generados por la Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un Estudio de Mercado, (ver Apartado 0.3 anterior) para los productos de renta libre (Viviendas de renta libre, Terciario etc.) y por la determinación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas Protegidas oficialmente (VPO).

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso "i" presente en la Actuación (VRSi, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de







los VRSi por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, Ei (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VV ( \in ) = \sum VRSi ( \in /m^2t ) \times Ei (m^2t )$$

### 3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Unidad de Ejecución.

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria establecidos en la legislación estatal (artículos 18 del TRLS/15) y en el TRLOTUP/21 (artículo 152) y pormenorizados por el planeamiento, Costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los Costes de Producción correspondientes a las Unidades de Ejecución bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen, en parte, como cesiones a la Administración de suelo Urbanizado en el que pueda materializarse el porcentaje de Aprovechamiento Público, AP, que le corresponde al Ayuntamiento como participación pública en las plusvalías generadas por la Actuación, y por otra parte, del suelo con destino al uso Dotacional público que también debe entregarse totalmente urbanizado, si bien en este caso cabe distinguir dos tipos de suelos Dotacionales públicos:

- a). los **suelos Dotacionales** destinados a Viarios, Equipamientos y Zonas Verdes **localizados en el interior de** la Superficie Bruta correspondiente a **las Unidades de Ejecución** y obtenibles con cargo al Aprovechamiento Subjetivo, AS, establecido para cada una de las UEs, y
- b). los **suelos Dotacionales** configurados como Parcelas Aisladas o Actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas **localizados en el exterior a las Unidades de Ejecución** y adscritos discontinuamente a ellas, actuaciones que resultan **financiables**







con cargo al Aprovechamiento Adicional, AA, establecido para cada una de las UEs en los términos establecidos en el artículo 76.8 del TRLOTUP/21 (ver Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En este sentido, el TRLOTUP/21 recoge como procedimiento para llevar a cabo las cesiones de suelo Dotacional el tradicional sistema aplicativo de la técnica de la Reparcelación y la entrega del suelo a la Administración, ya urbanizado y libre de cargas, o para el caso de los suelos externos a las UEs, resulta plausible como alternativa deseable a la cesión de suelo su sustitución por una Compensación Económica de valor equivalente materializable con cargo al Aprovechamiento Adicional, AA, que con carácter fiduciario recibe el Ayuntamiento para financiar la ejecución de dichas Actuaciones Aisladas y adscritas a las UEs (ver Apartado 5 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Procede, ahora, determinar los **Costes de Producción (CP),** Costes que responden a la suma de **cinco factores** (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata de las Obras de Ejecución Urbanizadora para las Unidades de Ejecución (pavimentación del viario, redes públicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, obras de ajardinamiento de zonas verdes, etc.).
- GG.- Gastos Generales, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.
- GF. Gastos Financieros, gastos derivados de las operaciones crediticias "no constructivas", que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación.
- BE. Beneficio Empresarial derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma.







Como cuantificación agregada de los factores anteriores, los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados se suele aplicar el coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el artículo 22.2 del RVLS con relación a la variabilidad que puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su producción, Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión (en su doble formulación):

$$VV = 1.4 \times (VS + VC)$$
  
 $VS = (VV / 1.4) - VC$ 

- IN. Eventuales Indemnizaciones derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Realojo.

### 3.4. Condiciones Básicas para la determinación de la Viabilidad Económica de una Unidad de Ejecución.

Tal como se ha comentado, la formulación de las MVEs deberá acometerse en dos situaciones diferenciadas: en la correspondiente al **escenario originario derivado del Plan General vigente**, determinable en función de los parámetros urbanísticos establecidos en el mismo y, en segundo lugar, al **escenario derivado de la redacción del PEC** y de los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos ex novo a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución.

Pues bien, una vez cuantificados los Costes de Producción y conocidos los Valores en Venta de los productos y, en consecuencia, los Valores de Repercusión del Suelo correspondiente a las dos situaciones señaladas, la originaria y la derivada del PEC, **podrán considerarse viables** las Unidades de Ejecución en los términos determinantes







que conforman la elaboración de las MVEs si se satisfacen los **tres requisitos de** Viabilidad siguientes:

- 1º Requisito. Establecimiento de un Beneficio Empresarial (BE) razonable para cada una de las dos situaciones (la originaria y la final) en concepto de Retribución a la promoción de la Actuación. Con la finalidad de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la suma de los dos factores siguientes:
  - 1). la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y
  - 2). la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BE se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$BE = (TLR + PR) \times CP$$

**2º Requisito.** Generación en el desarrollo de las Unidades de Ejecución de un **Valor del Suelo**, **VS**, **suficiente y razonable como** re**tribución a la propiedad** determinado como la diferencia entre la situación originaria y la definitiva, y que para cada una de ellas representa al "Valor Residual del Suelo" derivado de la operación de transformación urbanística, valor que se ocasiona por la diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) y los Costes de Producción de las mismas (CP) y que representa ser un valor derivado de la aportación de los terrenos a la Actuación de Transformación una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva cada una de las dos situaciones. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para







materializar el porcentaje de aprovechamiento público y el aprovechamiento adicional, operación que se determina según la siguiente expresión:

$$VV - CP = VS$$

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la **Metodología Residual**, siendo VS el Valor del Suelo aportado en cada situación.

**3º** Requisito (fundamental).- Identificación de un valor VS definible como "Umbral mínimo de Viabilidad", UmV, que responda al concepto de rentabilidad que garantice "el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares", tal como se establece el artículo 22.5.c) del TRLS/15 y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese UmV traerá causa de las dos situaciones de análisis a las que se someten las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, la originaria derivada del planeamiento anterior y la propuesta de ordenación final modificada, con la finalidad obvia de optimizar, de manera justificada y razonable su Viabilidad Económica a través del establecimiento de una Actuación de Regeneración Urbana mediante el desarrollo de Actuaciones Integradas, tal como se conforma en la formulación de este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pues bien, para el caso de este PEC el "Umbral mínimo de Viabilidad", UmV, que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las Unidades de Ejecución resulta razonable establecerlo en una cantidad que como mínimo alcance el valor del suelo originario (valor de suelo ya atribuido por el PGOU al propietario) incrementado en un adicional derivado del Beneficio Empresarial correspondiente a la inversión que comporta la nueva propuesta de Ordenación.

En concreto, resulta razonable y justificado establecer el UmV correspondiente a cada Unidad de Ejecución como la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación de origen (VSO) que se altera, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio Empresarial de la promoción (BE) correspondiente a la situación final







propuesta por el PEC determinado, por tanto, mediante la aplicación de la suma de TLR+PR (es decir, el BE) a los Costes de Producción de la misma (PC).

Finalmente, en este caso resulta innecesario aplicar los Costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN) que hubiera que abonar a la propiedad, pues serían costes aplicables de manera análoga a las dos situaciones, la de origen y la final, del análisis de viabilidad a realizar.

En consecuencia, **el UmV, Valor mínimo del Suelo "neto"** que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC, se determina según la siguiente expresión:

$$UmV = VSO + (TLR + PR) \times PC.$$

En resumen, el UmV viene a significar una rentabilidad mínima "razonablemente adecuada y justificada" para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, incentivar su ejecución por la iniciativa privada.

### 3.5. Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución.

Tal como hemos señalado en el Apartado 0 de esta MVE, resulta necesario realizar un Estudio de Mercado a este Documento para disponer de unos valores económicos acordes a la realidad (ver Apartado 0.3 anterior).

Procede, por tanto, determinar el VRS de los usos del suelo a implantar en las cuatro Unidades de Ejecución objeto de esta MVE, realizando para ello el Estudio de Mercado cuyo procedimiento se adjunta como **ANEXO I** del presente Documento, obteniéndose los siguientes resultados:

### Valor Residual del Suelo (Urbanizado):







USO	VRS
Residencial Libre	629,83 €/m²t
Residencial VPO	335,00 €/m²t
Terciario - Comercial	483,11 €/m²t
Terciario Exento	579,73 €/m²t
Terciario - Hotelero	818,80 €/m²t

, nuevos VRSs que permiten determinar los **Coeficientes de Homogeneización** oportunos (ver Estudio de Mercado actualizado en el **ANEXO I** del presente Documento) **correspondientes a cada uso**, que ascienden a:

Como dato sintético comparativo entre los dos Estudios de Mercado, el realizado en 2017 y el actualizado, resulta significativo contrastar el VRS del uso Característico (valor de la Unidad de Aprovechamiento) que en origen ascendía a 558,28 €/m²t frente a 629,83 €/m²t en la actualidad, lo que comporta un crecimiento durante dicho período del 12,81 %, es decir, un incremento anual de un 4% aproximado.

Obviamente, este crecimiento continuado de los precios del suelo y de la vivienda en el Cabanyal-Canyamelar pone de manifiesto la progresiva dinámica inmobiliaria derivada del crecimiento de la demanda social de viviendas y suelos ante las expectativas de mejora y regeneración urbana del Barrio, lo que comporta riesgos ciertos de generación de procesos especulativos y de gentrificación indeseables, lo que exige la necesidad perentoria de culminar y poner en servicio cuanto antes el presente PEC y la "puesta en carga" de las estrategias antiespeculativas y sociales previstas intencionadamente en las determinaciones jurídico-urbanísticas y económicas de este Plan.







## 3.6. Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes.

### 3.6.1. Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.

La formulación de la MVE exige, obviamente, la determinación de los Costes Unitarios de Urbanización desagregados en los dos elementos siguientes:

- 1º. el módulo de Coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los Servicios Urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público, así como,
- 2º. el módulo de Coste por metro cuadrado de Zona Verde inclusivo del Ajardinamiento y arbolado y de los Servicios Urbanos municipales propios de los Jardines (senderos, red de riego, alumbrado público etc.).

Asimismo, procede determinar ambos Costes Unitarios con relación a las dos situaciones aplicables a esta MVE: los correspondientes a los Costes de Urbanización de nueva implantación (nuevos Viarios, nuevas Zonas Verdes), y los correspondientes a las obras de reurbanización y mejora aplicables a los suelos Dotacionales preexistentes ya afectados a su destino y que el PEC incorpora a las Unidades de Ejecución para proceder a su Renovación y adaptación a las nuevas necesidades derivadas de la nueva Ordenación que se propone para las UEs con cargo al aprovechamiento atribuido a las mismas (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Pasemos a determinar los Costes Unitarios en las dos situaciones señaladas.







### 3.6.2. Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación.

Dichos Costes Unitarios se han determinado en el **ANEXO I** "Estudio de Mercado" del presente Documento, obteniéndose los siguientes Valores:

Coste de Ejecución Viario por m²s = 115,93 €/m²s.

Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 61 €/m²s.

### 3.6.3. Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.

Tal como se ha explicado en la Introducción de este Apartado, procede determinar una estimación de los Costes Unitarios aplicables a aquellos suelos Dotacionales, en concreto de Viarios y Zonas Verdes preexistentes y ya afectados a su destino que se incorporan a las Unidades de Ejecución con la finalidad de su reurbanización y mejora con cargo al aprovechamiento atribuido.

Obviamente, sus Costes Unitarios deberán ser menores que los correspondientes a las urbanizaciones de nueva implantación dado que, por definición, se mantienen y conservan la mayoría de sus elementos conformadores (alumbrado público, servicios urbanísticos básicos etc.), por lo que los Costes Unitarios medios se pueden estimar en una proporción concreta sobre el Coste final que comportarían los elementos que sí se van a reurbanizar (pavimentación, mobiliario urbano, jardinería, etc.).

Para esta determinación, es necesario obtener el Coste de Urbanización de un Viario sin las Partidas presupuestarias correspondientes a los elementos que no van a ser reurbanizados, tal como se muestra en la siguiente imagen obtenida de los Módulos de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación:





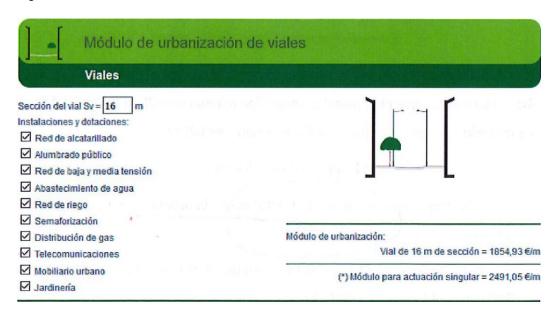


Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).



(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Mientras que el Coste del mismo viario con todas las Partidas Presupuestarias es el siguiente:



Por lo tanto, la relación de Costes entre nueva Urbanización y Reurbanización de un Viario resulta ser:

636.79 €/m / 1.854,93 €/m = **0,3432** 

Se observa que la relación de los Costes de Reurbanizar y Urbanizar es de 1/3, obteniéndose, en consecuencia, los siguientes Valores:

- Coste de Reurbanización Viario por m²s = 38,64 €/m²s
- Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 20,33 €/m²s.







3.7. Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes Derivados de los mismos a Contemplar en la Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-Canyamelar.

Como ya se ha reiterado en numerosas ocasiones, para realizar la MVE correspondiente a este PEC procede identificar los Costes e Ingresos derivados de los Parámetros Jurídico-urbanísticos y las Cargas y Deberes legales atribuidos a las dos situaciones de análisis económico, es decir a la originaria procedente del PGOU vigente y a la propuesta en la nueva Ordenación del PEC.

Pasemos a realizar su análisis desagregado.

3.7.1. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).

El Plan General vigente atribuye diferentes parámetros jurídico-urbanísticos de Edificabilidad y Usos a los suelos integrados en los Ámbitos Espaciales delimitados por la cuatro nuevas Unidades de Ejecución que se someten al régimen de las Actuaciones Integradas en este PEC, parámetros que regulaban los procesos edificatorios previstos en el PGOU y que, a su vez, permiten determinar los Ingresos derivados de la venta de los suelos Urbanizados de carácter lucrativo resultantes del proceso de urbanización que estaban previstos en el PGOU vigente.

Por otro lado, el entero desarrollo urbanístico de dichos ámbitos comporta, en contraprestación a los citados Ingresos, el levantamiento de las Cargas previstas en el Plan (cesiones de suelo Dotacional y Viario, ya urbanizadas), así como el cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías, cargas y deber que en aplicación del Principio Básico de Reparto de Cargas y Beneficios del Sistema Urbanístico Español resultan legalmente necesarios para alcanzar la condición de suelo "urbano consolidado por la urbanización" y que, por otro lado, permiten determinar los Costes de Producción que el citado proceso urbanizador conlleva.







Pues bien, previamente al análisis correspondiente a cada uno de los ámbitos procede señalar tanto los Parámetros de Edificabilidad y Uso, como las Cargas y Deberes que el vigente Plan General atribuyen a los suelos integrados en cuatro ámbitos Espaciales delimitados correspondientes a las 4 UEs en la Situación de Origen.

1°). PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS ATRIBUIDOS POR EL PGOU A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Para las cuatro UEs objeto de la MVE, aunque el PGOU vigente no preveía, en principio, su sometimiento al régimen las Actuaciones Integradas al no tener delimitado el ámbito de gestión para ello, sí que se regulan los Usos y alineaciones que permiten obtener las edificabilidades atribuibles a dichos suelos en proporción a las cargas urbanísticas establecidas por el Planeamiento con la finalidad de la aplicación del principio de equidistribución y su conversión final en solares edificables.

En consecuencia, procede ahora identificar los Parámetros Urbanísticos aplicables a su potencial desarrollo con la finalidad de culminar la formulación de esta preceptiva Memoria de Viabilidad del PEC.

Para ello se procede a superponer los límites de las Unidades de Ejecución propuestas ex novo en el PEC sobre la cartografía del PGOU vigente, determinando así, los Usos y Edificabilidades vigentes previos a la Ordenación propuesta de dichas Unidades. Dichas edificabilidades se dividirán por la superficie computable de suelo, obteniéndose así los Índices de Edificabilidad Bruto correspondientes.

De acuerdo a ello, los Índices de Edificabilidad y Usos básicos atribuidos por el PGOU vigente a los suelos comprendidos en los ámbitos espaciales correspondientes a cada Unidad de Ejecución resultan ser:

Ámbito	Indice de Edificabilidad	Aprov Tipo (IE x 0,8865)	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	0,0000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,00 Uas/m <sup>2</sup> s	Dotacional público
UE-2 Mediterrani	0,0000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,00 Uas/m²s	Dotacional público
UE-3 Remunta	0,0000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,00 Uas/m²s	Dotacional público
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m²t/m²s	0,88 Uas/m²s	Terciario - Comercial







### 1°).1.- Edificabilidad Virtual aplicable a las UEs 1,2 y 3.

En la Tabla anterior se puede observar que en las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3 se dispone un Índice de Edificabilidad lucrativo de 0,00 m²t/m²s debido a que la práctica totalidad de los suelos contenidos en sus delimitaciones ya están obtenidos y calificados como Dotacionales públicos en el Plan General vigente.

En este punto es relevante señalar que sin perjuicio de la innecesariedad de destinar la totalidad del suelo de las UEs a uso Dotacional, tal como se pone de manifiesto en el excedente que el PEC prevé para Suelo Dotacional público en el artículo 6.2.3.3 de la Memoria Justificativa, procede resaltar que su nueva calificación como suelos patrimoniales de titularidad pública se realiza en virtud de la regulación establecida en el artículo 8.4.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, calificación justificada en el explícito interés general que comporta incorporar dichos suelos a la estrategia básica del PEC dirigida a la promoción del Parque Público de Viviendas en Alquiler Social, disposición de política pública y proactiva de vivienda establecida en el Plan en aras de satisfacer el mandato constitucional prescrito en el artículo 47 de nuestra Carta Magna.

Consecuentemente, la actual calificación como Dotacional en el PGOU vigente requiere la determinación de la "Edificabilidad virtual" atribuible a estas 3 UEs, parámetro obtenible (en virtud de lo regulado en el artículo 37.1.a) del TRLS/15) a través del Índice Medio de Edificabilidad Bruta del PEC, debido a que estos suelos disponen, obviamente, del mismo régimen jurídico-urbanístico que el resto de suelos (mantienen aún pendientes los deberes de cesión de la parte proporcional de Dotaciones correspondientes al Área Funcional en que se encuentran), procediendo, por tanto, determinar el Índice Medio de Edificabilidad Bruta (IMEB) de acuerdo a la siguiente Ecuación:

$$IMEB = \frac{EB \ Potencial}{ST}$$

EB Potencial = Edificabilidad Bruta Potencial en PGOU vigente = 1.552.003,42 m²t (ver Apartado 6.2.2 de la Memoria Justificativa).







ST = Superficie Total Ámbito Espacial PEC = 1.433.877,29 m²s

, por lo que:

$$IEMB = \frac{1.552.003,42 \, m^2 t}{1.433.877.29 \, m^2 s} = 1,0824 \, m^2 t / m^2 s$$

### 1°).2. Edificabilidad correspondiente a la UE 4.

Con respecto a la Unidad de Ejecución UE-4, "Ingeniero Fausto Elio", teniendo en cuenta su calificación como Uso Global Terciario, en la Tabla se incorpora el Índice de Edificabilidad Bruta, 0,9975 m²t/m²s que resulta de aplicar la Edificabilidad Neta al manzaneado previsto en el PGOU vigente y de dividirlo por la superficie de suelo de la Actuación, suelo que, obviamente se encuentra sin urbanizar y que deberá desarrollarse, obvia y preceptivamente a través del régimen propio de las Actuaciones Integradas.

### 1º).3. Edificabilidades atribuidas en el PGOU vigente.

En resumen, la Tabla definitiva de Edificabilidades y Usos básicos correspondientes a las cuatro UEs resultan ser:

Ámbito	Indice de Edificabilidad	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	1,0824 m²t/m²s	Residencial
UE-2 Mediterrani	1,0824 m²t/m²s	Residencial
UE-3 Remunta	1,0824 m²t/m²s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m²t/m²s	Terciario - Comercial

#### 1º).4. Aprovechamiento que correspondería a las 4 UEs en el PGOU vigente.

Por último, queda por determinar el Aprovechamiento Tipo resultante de la aplicación del PGOU vigente en cada ámbito espacial correspondiente a cada una de las Unidades de Ejecución. Para ello, se recurre a obtener la "relación media" existente entre las







**Unidades de aprovechamiento (uas) y Edificabilidad (m²t)** usando la distribución de Usos Globales preexistentes en el PEC y los Coeficientes de Ponderación calculados en el Estudio de Mercado.

La siguiente Tabla recoge todos los parámetros requeridos para el cómputo de dicha relación (se estima el Valor del Uso Industrial en un 80% del Uso Terciario):

USO	Edificabilidad Existente (A)	Porcentaje / total (B)	Coeficiente Ponderación (C)	Aprovechamiento (AxC)
Residencial Libre	773.984,11 m²t	49,87%	1	773.984,11 Uas
Residencial VPO	331.663,13 m²t	21,37%	0,5319	176.408,16 Uas
Terciario	238.853,33 m²t	15,39%	0,7670	183.212,03 Uas
Industrial	207.502,86 m²t	13,37%	0,5369	111.415,29 Uas
Total	1.552.003,42 m²t			1.245.019,58 Uas

Por tanto, la "relación media" resultante entre Uas y m²t en el PEC, RM, ascienda a:

$$RM = 1.245.019,58 \text{ Uas} / 1.552.003,42 \text{ m}^2\text{t} = 0,8022 \text{ Uas} / \text{m}^2\text{t}$$

#### $1 \text{ m}^2 \text{t} = 0.8022 \text{ Uas}$

En consecuencia, la Tabla definitiva de Edificabilidades, Aprovechamientos Tipo y Usos Globales derivados de la aplicación del PGOU vigente será la siguiente:

Ámbito	Indice de Edificabilidad	Aprov Tipo (IE x 0,8022)	Uso Global	
UE-1 Doctor Lluch	1,0824 m²t/m²s	0,87 Uas/m²s	Residencial	
UE-2 Mediterrani	1,0824 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,87 Uas/m²s	Residencial	
UE-3 Remunta	1,0824 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,87 Uas/m²s	Terciario - Comercial	
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	IE-4 Ingeniero Fausto Elio 0,9975 m²t/m²s 0,7651 m²t/m²s Terciario - Comercial			
El Aprovechamiento Tipo de la UE4 está definido en el PGOU Vigente, siendo el resultante de la Edificabilidad Vigente				
(14.041,68 m²t Comercial) por el Coeficiente de Ponderación del Comercial Exento.				

- 2°). CARGAS Y DEBERES URBANÍSTICOS ATRIBUIBLES A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.
- 2°-1). Con respecto a las Cargas correspondientes a las cesiones de suelo Dotacional para Zonas Verdes, Equipamientos y Viario públicos y a los Costes de Ejecución correspondientes, cabe distinguir tres situaciones diferenciadas:
- a). la correspondiente a las UE-1 "Doctor Lluch", UE-2 "Mediterrani" y UE-3 "Remunta" que en el PGOU están calificadas en su totalidad como reservas de Zonas Verdes, Equipamientos y Viario, por lo que las Cargas de suelos Dotacionales y Costes a considerar deberán determinarse de manera "analógica" y, finalmente,







b). la **correspondiente a la UE-4, "Ingeniero Fausto Elio"**, para la que el PGOU prevé un nuevo diseño urbano en su ámbito, pero su suelo se encuentra sin urbanizar, teniendo que desarrollarse a través del régimen propio de las Actuaciones Integradas.

Por lo tanto, resulta razonable y equitativo considerar como Cargas y Costes a satisfacer en el caso a) anterior, unos **estándares de cesión de suelo equivalentes a las ratios finales de Zonas Verdes y de Viario computables en el ámbito total del PEC** (utilizando como Edificabilidad Bruta la suma de la Edificabilidad Preexistente y el Incremento de Edificabilidad propuesto en el PEC, incluido PIN Piscinas), correspondiendo a la Zona Verde una Ratio de 13,10 m²s ZV / 100 m²t (200.978,13 m²s ZV / 1.534.299,11 m²t B) y una Ratio correspondiente al Viario de 34,06 m²s / 100 m²t (522.569,77 m²s viario / 1.534.299,11 m²t B).

Por lo tanto, los Costes Unitarios de Urbanización para estas 3 UEs (UE 1, 2 y 3) ascenderían a:

Coste Zonas Verdes = 61 €/m<sup>2</sup>s x 13,1 m<sup>2</sup>s ZV / 100 m<sup>2</sup>t = 8,00 €/m<sup>2</sup>t.

Coste Viarios =  $115,93 €/m^2s × 31,8 m^2s V / 100 m^2t = 39,49 €/m^2t$ .

En consecuencia, el **Coste Unitario de Urbanización** en la situación de origen (aplicación del PGOU) a los ámbitos correspondientes a las **UEs 1, 2 y 3** ascienden a la siguiente cantidad:

Coste de Urbanización Unitario = 8,00 €/m²t + 39,49 €/m²t = 47,49 €/m²t

2°-2). Asimismo, con respecto a los Deberes Legales a cumplir, el TRLOTUP/19 y el Documento de Inicio establecían que el Aprovechamiento Público (AP) que le corresponde a la Administración asciende al 5% del Aprovechamiento Objetivo del ámbito (determinación que respeta tanto el TRLOTUP/21 como este Documento Definitivo), atribuyéndole, por tanto, a la propiedad del suelo como Aprovechamiento Subjetivo (AS) el 95% del Aprovechamiento Objetivo.

Por otro lado, para el caso b). correspondiente a la UE4, se conocen las cesiones previstas en el PGOU para este suelo, ascendiendo dichas cesiones a 5.526,94 m²s (5.250,31 m²s de viario y 276,63 m²s de ZV). Por lo que los Costes ascienden a:







Coste Zonas Verdes = 61 €/m²s x 276,63 m²s = 16.874,43 €

Coste Viarios = 115,93 €/m<sup>2</sup>s x 5.250,31 m<sup>2</sup>s = 608.668,44 €

Total Costes = 625.548,87 €

### 3.7.1.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior (ver ANEXO I) se deducen los siguientes Ingresos por Unidad de Aprovechamiento derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus VRS para cada uno de los ámbitos correspondientes a las cuatro Unidades de Ejecución:

- Ámbito de la UE.1 ("Doctor Lluch").

- Ámbito de la UE.2 ("Mediterrani").

- Ámbito de la UE.3 ("Remonta").

VV-(UE-3) = 
$$0.87 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0.95 \times 629.83$$
 €/Ua =  $520.55 \text{ €/m}^2\text{s}$ 

- Ámbito de la UE.4 ("Ingeniero Fausto Elio").

### 3.7.1.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos y Costes Unitarios señalados anteriormente se deducen los siguientes Costes Unitarios de Producción (CP) para cada uno de los Ámbitos Espaciales correspondientes a las cuatro Unidades de Ejecución:

- Ámbito de la UE.1 ("Doctor Lluch").







**Coste Unitario por m²s (€/m²s)** = Coste Unitario (€/m²t) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.

Coste Unitario (€/ $m^2t$ ) = 47,49 €/ $m^2t$  x 1,0824  $m^2t$ / $m^2s$  = 51,40 €/ $m^2s$ 

- Ámbito de la UE.2 ("Mediterrani").

**Coste Unitario por m2s (€/m²s)** = Coste Unitario (€/m²t) x Índice Unitario medio de Edificabilidad.

Coste Unitario (€/m²t) = 47,49 €/m²t x 1,0824 m²t/m²s = 51,40 €/m²s

- Ámbito de la UE.3 ("Remonta").

**Coste Unitario por m²s (€/m²s)** = Coste Unitario (€/m²s) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.

Coste Unitario (€/ $m^2t$ ) = 47,49 €/ $m^2t$  x 1,0824  $m^2t$ / $m^2s$  = 51,40 €/ $m^2s$ 

- Ámbito de la UE.4 ("Ingeniero Fausto Elio").

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Total / Superficie del Ámbito

Coste Unitario (€/m²s) = 608.668,44 € / 14.076,82 = 43,24 €/m²s

3.7.2. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC.

En la Memoria Justificativa y en las Fichas de Planeamiento y Gestión del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC Cabanyal-Canyamelar se señalan las **cuatro Unidades de Ejecución** propuestas en la que se desglosan pormenorizadamente sus Usos, Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos atribuidos en el PEC.

En este sentido, se justifica detalladamente la estrategia adoptada en la gestión jurídicoeconómica de este PEC (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y artículo 76.8
del TRLOTUP/21) en la cual se establece como criterio director básico la aplicación de
las plusvalías adicionales que puedan generarse (en este caso como
Aprovechamiento Adicional, AA, en las Unidades de Ejecución) hacia su reinversión
en el propio Barrio y, en concreto, en la obtención y ejecución de las Parcelas







Dotacionales aisladas y de las actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas previstas y localizadas en el suelo Urbano "consolidado".

No obstante, este Aprovechamiento Adicional, AA, sólo resulta disponible si previamente los propietarios de suelo integrado en el ámbito interno de las Unidades de Ejecución no tuviesen garantizada una rentabilidad económica razonable con el Aprovechamiento Subjetivo que el PEC les atribuye con relación a los parámetros urbanísticos vigentes en el PGOU/88.

En cualquier caso, dicha rentabilidad económica se encuentra garantizada en este **PEC**, tal como se establece en el Apartado 3.4 anterior y se demuestra en los Apartados siguientes de esta Memoria de Viabilidad.

Procede ahora señalar sintéticamente las determinaciones básicas y necesarias de cada Unidad de Ejecución para poder realizar las correspondientes MVEs, en la siguiente relación:

- UE.1 ("Doctor Lluch").
- . Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:
- - . Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): .....................0,7205 m²t/m²s.
  - . Edificabilidad Residencial (ER): ......21.430,51 m<sup>2</sup>t.
- . Aprovechamiento Bruto (AB): ......17.354,33 uas.
  - . Aprovechamiento Objetivo (AO): ...... 15.359,36 uas.
  - . Aprovechamiento Tipo (AT): ................................ 0,90 uas/m<sup>2</sup>s.







. Aprovechamiento Público (AP):.....867,72 uas.

. Aprovechamiento Adicional (AA): ......1.895,23 uas.

. Aprovechamiento Subjetivo (AS): ...... 14.591,39 uas.



### **IMAGEN FINAL UE.1.**

- UE.2 ("Mediterrani").

. Superficie Bruta (SB): ......17.218,26 m<sup>2</sup>s.

. Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Nuevo Viario: 2.427,36 m<sup>2</sup>s.
- - . Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): .................. 0,9735 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.







. Edificabilidad Terciaria:	1.485,00 m <sup>2</sup> t.
. Aprovechamiento Bruto (AB):	12.142,92 uas*
. Aprovechamiento Tipo (AT):	0,90 uas/m²s.
. Aprovechamiento Objetivo (AO):	10.946,27 uas.
. Aprovechamiento Público (AP):	606,25 uas.
. Aprovechamiento Adicional (AA):	1.119,72 uas.
. Aprovechamiento Subjetivo (AS):	10.398,95 uas.

(\*) No se ha considerado el eventual Aprovechamiento correspondiente a los Usos Lucrativos en la ejecución de Complejos Inmobiliarios en las parcelas destinadas a Equipamientos QR (ver Apartado 4.2 artículo XX NNUU PEC).



### **IMAGEN FINAL UE.2.**

- UE.3 ("Remonta").
- . Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:
  - No existe.







. **Superficie Dotacional Preexistente** ya afectada a su destino, **a Reurbanizar** con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

_	Viario:	2 778 31 m <sup>2</sup> s
-	VIAIIU	Z.110,311115.

. Edificabilidad Bruta	(EB)	 13.663.49 m <sup>2</sup> t.

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): ...... 0,9584 m²t/m²s.

. Aprovechamiento Bruto (AB): ......12.576,67 uas.

. Aprovechamiento Tipo (AT): ......0,88 uas/m<sup>2</sup>s.

. Aprovechamiento Objetivo (AO): ......12.576,67 uas.

. Aprovechamiento Público (AP): ......628,83 uas.

. Aprovechamiento Adicional (AA): ...... uas.

. Aprovechamiento Subjetivo (AS): ......11.947,83 uas.



### **IMAGEN FINAL UE.3.**

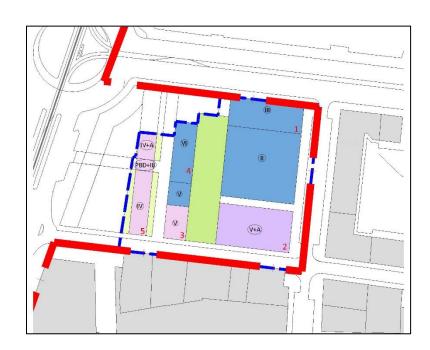
- UE.4 ("Ingeniero Fausto Elio").
- . Superficie Bruta (SB): ......12.831,50 m<sup>2</sup>s.
- . Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:







- Nuevo Jardín:	1.840,64 m <sup>2</sup> s.
- Nuevo Viario:	6.093,23 m <sup>2</sup> s.
. Superficie Dotacional Preexistente ya afectada a	su destino, a Reurbanizar con cargo
al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:	0,00 m <sup>2</sup> s.
. Edificabilidad Bruta (EB):	13.468,32 m²t.
. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):	1,06 m²t/m²s.
. Edificabilidad Residencial (ER):	5.133,17 m²t.
. Edificabilidad TER	8.335,15 m <sup>2</sup> t.
. Aprovechamiento Bruto (AB):	11.382,87 uas.
. Aprovechamiento Tipo (AT):	0,85 uas/m²s.
. Aprovechamiento Objetivo (AO):	10.906,78 uas.
. Aprovechamiento Público (AP):	623,32 uas.
. Aprovechamiento Adicional (AA):	476,09 uas.
. Aprovechamiento Subjetivo (AS):	10.283,46 uas.



### **IMAGEN FINAL UE.4.**







### 3.7.2.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior, se deducen los siguientes Ingresos derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus Valores de Repercusión (VRS) para cada una de las cuatro Unidades de Ejecución:

- UE.1 ("Dr. Lluch").

VV-(UE-1) = 0,90 Uas/m<sup>2</sup>s x 629,83 €/Ua x 0,95 = 
$$538,50$$
 €/m<sup>2</sup>s

- UE.2 ("Mediterrani").

- UE.3 ("Remonta").

- UE.4 ("Ingeniero Fausto Elio").

$$VV-(UE-5) = 0.85 Uas/m^2s \times 629.83 €/Ua \times 0.95 = 508.58 €/m^2s$$

3.7.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

Los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y los Costes Unitarios establecidos en el anterior Apartado 3.6.2, permiten deducir los Costes de Producción (CP) correspondientes a cada una las cuatro Unidades de Ejecución.

Por otro lado, debe señalarse que **no procede considerar los Costes de Producción derivados de la ejecución de las Cargas exteriores** que se adscriben discontinuamente a las UEs (Actuaciones Aisladas identificadas como nuevos suelos Dotacionales, actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana, etc.) **al tener establecida su financiación con cargo al Aprovechamiento Adicional (AA) establecido para ello** (ver el Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa, **artículo 76.8 del TRLOTUP/21** y TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC), quedando demostrado que se dispone de suficiente Aprovechamiento Adicional para dichos Costes en el Apartado 4 siguiente **y, por lo tanto,** 







no deben ser sufragadas con cargo al Aprovechamiento Subjetivo (AS) que les corresponde y atribuye a los propietarios de suelo integrados en las Unidades de Ejecución.

Unidad Ejecución	Coste Zonas Verdes	Coste Viarios	Reurb Z. Verdes	Reurb Viarios	Total	Coste por m²s
UE-1	430.341,58€	420.989,36€	0,00€	0,00€	851.330,94€	49,88 €/m²s
UE-2	374.228,90€	281.403,84€	0,00€	23.184,00€	678.816,74€	55,81 €/m²s
UE-3	0,00€	0,00€	0,00€	107.353,90€	107.353,90€	7,53 €/m²s
UE-4	112.279,04€	706.388,15€	0,00€	0,00€	818.667,19€	58,16 €/m²s

### 3.8. Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.

Del resultado de los Ingresos derivados del Valor en Venta de los solares (VV) y de los Costes de Producción (CP) obtenidos en los dos escenarios de análisis económicos contemplados para las cuatro Unidades de Ejecución, resulta el siguiente Balance (VV-CP) cuyo resultado deberá ser contrastado, posteriormente, con el Umbral mínimo de Viabilidad para constatar la viabilidad definitiva de las propuestas de Ordenación contempladas en este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pasemos a expresar el Balance señalado.

V.	ALOR DEL SUELO	SIN URBANIZAR PGOL	VIGENTE
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	520,55 €/m²s	51,40 €/m²s	469,15 €/m²s
UE-2	520,55 €/m²s	51,40 €/m²s	469,15 €/m²s
UE-3	520,55 €/m²s	51,40 €/m²s	469,15 €/m²s
UE-4	457,79 €/m²s	43,24 €/m²s	414,55 €/m²s

\	ALOR DEL SUELO	SIN URBANIZAR PEC	
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	538,50 €/m²s	49,88 €/m²s	488,62 €/m²s
UE-2	538,50 €/m²s	55,81 €/m²s	482,69 €/m²s
UE-3	526,54 €/m²s	7,53 €/m²s	519,01 €/m²s
UE-4	508,58 €/m²s	58,16 €/m²s	450,42 €/m²s

Obviamente, si a esta situación de origen le atribuyéramos también las Cargas derivadas de las Obras de Reurbanización de manera análoga y simétrica a la planteada para la propuesta de desarrollo del PEC, la diferencia obtenida en el balance VV-CP







disminuiría sensiblemente, con lo cual **la Viabilidad que resulta de esta Memoria** para las UEs previstas (ver Apartado 3.10 siguiente) **aún se mostraría más favorable** que la que resulta sin la consideración de las Obras de Reurbanización.

### 3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución.

### 3.9.1. Determinaciones Generales.

Tal como se ha expresado en el anterior Apartado 3.4, "Condiciones Básicas de Viabilidad", el "Umbral mínimo de Viabilidad", UmV, que le correspondería a la propiedad afectada en cada una de las Unidades de Ejecución como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las mismas se establece en la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la Situación de Origen (VSO) que se altera, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio Empresarial de la promoción (BE) correspondiente a la nueva Ordenación propuesta por el PEC, Beneficio determinado mediante la aplicación de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción de la misma (PC).

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo "neto" que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC y que viene a significar el "**Umbral mínimo de Viabilidad**", se determina según la siguiente expresión:

$$UmV = VSO + (TLR + PR) \times PC.$$

, Umbral que, para garantizar la Viabilidad Económica de las Unidades de Ejecución, obviamente deberá ser superior al diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes obtenido en el Apartado 3.9 anterior.







3.9.2. Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

3.9.2.1. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE ORIGEN.

Del Apartado 3.8 anterior, se deduce el **Valor del Suelo en la situación de Origen, VSO**, que asciende a las siguientes cantidades:

VALOR DEL SUELO SIN	N URBANIZAR PGOU VIGENTE
Unidad de Ejecución	Valor Suelo
UE-1	469,15 €/m²s
UE-2	469,15 €/m²s
UE-3	469,15 €/m²s
UE-4	414,55 €/m²s

### 3.9.2.2. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN FINAL DEL PEC.

VALOR DEL SUELO SI	N URBANIZAR PEC
Unidad de Ejecución	Valor Suelo
UE-1	488,62 €/m²s
UE-2	482,69 €/m²s
UE-3	519,01 €/m²s
UE-4	450,42 €/m²s

### 3.9.2.3. TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) Y PRIMA DE RIESGO (PR).

Tal como se señala en el 2º Requisito del Apartado 3.4 anterior, las TLR y las PR se determinan de acuerdo al siguiente procedimiento:

1). la **Tasa Libre de Riesgo** (TLR), así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno** de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en el momento que se elaboraron los Estudios de Mercado, **ascendía a - 0,302 %.** 







2). la **Prima de Riesgo** (PR), así definida en el **ANEXO IV** del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003. De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el **Uso Característico** constatable y adoptado en el ámbito del PEC es el de **Vivienda de Renta Libre de Primera Residencia**, la **PR** aplicable resulta ser **8%**.

### 3.9.3. Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.

Procede ahora, determinar el UmV correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución contempladas en este PEC.

Del Apartado 3.7.2.2 anterior, se deducen **los Costes de Producción correspondientes a la propuesta de Ordenación del PEC**, mientras que en el Apartado 3.9.2.1 se determina el Valor en la situación de origen, ambos datos necesarios para la determinación del UmV, tras la aplicación de la ecuación expuesta en el Apartado 3.9.1.

	UM	BRAL MINIMO DE VIAB	BILIDAD	
Unidad de Ejecución	Valor en Situación de Origen	Coste de Producción	PR+TRL	UMV
UE-1	469,15 €/m²s	49,88 €/m²s	3,84 €/m²s	472,99 €/m²s
UE-2	469,15 €/m²s	55,81 €/m²s	4,30 €/m²s	473,45 €/m²s
UE-3	469,15 €/m²s	7,53 €/m²s	0,58 €/m²s	469,73 €/m²s
UE-4	414,55 €/m²s	58,16 €/m²s	4,48 €/m²s	419,03 €/m²s

### 3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.

Tal como se señala en el Apartado 3.9.1 anterior, el requisito necesario para garantizar la Condición de Viabilidad Económica (CVE) de las Unidades de Ejecución deberá cumplir que el Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV) sea superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes (VV-CP) obtenido en el Apartado 3.8 anterior.

Pues bien, de los cálculos expuestos a lo largo de esta Memoria de Viabilidad y sin perjuicio de las consideraciones establecidas en el Apartado 3.8 anterior con respecto a los Costes







de Producción derivados de la situación de Origen, cabe concluir las siguientes Condiciones de Viabilidad Económica (CVE):

	CONDICION DE	VIABILIDAD ECONÓMI	CA
Unidad de Ejecución	UMV (A)	Valor en PEC (B)	CVE (B>A)
UE-1	472,99 €/m²s	488,62 €/m²s	Sí
UE-2	473,45 €/m²s	482,69 €/m²s	Sí
UE-3	469,73 €/m²s	519,01 €/m²s	Sí
UE-4	419,03 €/m²s	450,42 €/m²s	Sí

De los resultados expuestos, esta MEV pone de manifiesto el cumplimiento de la Viabilidad Económica con respecto a las previsiones urbanizadoras que la nueva Ordenación propone en el PEC para las cuatro Unidades de Ejecución, así como la adecuación legal de la estrategia Jurídico-económica adoptada por el PEC.

### 4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC.

Como se menciona en el Apartado 2 anterior, existen ciertas particularidades en el PEC que requieren un análisis económico diferenciado del aplicado a las Unidades de Ejecución y que se desarrolla a continuación:

### 4.1. Determinación del Aprovechamiento ubicado en la Subzona de Ordenación ENP.

Tal como se describe en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas, el PEC dispone de una "reserva de Aprovechamiento Adicional" en la parcela calificada como Hotelero dentro de la Subzona de Ordenación ENP.

Dicha parcela es de titularidad municipal, por lo que la totalidad del aprovechamiento que dispone se destina a la obtención y costes de las Dotaciones exteriores a las Unidades de Ejecución considerando así, todo el Aprovechamiento como Adicional (AA).

La determinación del **Aprovechamiento disponible** en esta Actuación se expone en el **Artículo I.42 de las Normas Urbanísticas del PEC**, ascendiendo a **15.600 Uas**.

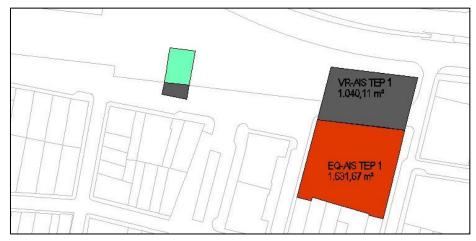






### 4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.

Las Actuaciones Aisladas (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1) de propiedad municipal (Sociedad Privada Municipal del Ayuntamiento de València) poseen un aprovechamiento generado en la ejecución de la UA 2.01 del anterior PEPRI. De hecho, los suelos se obtuvieron de forma gratuita (con destino a uso público) a cambio de una reserva de aprovechamiento que se aplicaba a la parcela privativa resultante.



**EQ-AIS-TEP1 y VR-AIS TEP1** 

Teniendo en cuento que dichas parcelas se califican como Dotacional (Aparcamiento y Viario) en el PEC, se les mantiene el aprovechamiento que se reservó su día y que se especificaba en la Licencia de Obras para edificación otorgada por el Ayuntamiento a los titulares de suelo y que asciende a:

- Edificabilidad Residencial en Licencia de Obras = 6.300 m²t
- Aprovechamiento Residencial = 6.300 m²t x 1 Uas/m²t = 6.300 Uas
- Edificabilidad Comercial = 915 m²t
- Aprovechamiento Comercial = 915 m²t x 0,7670 Uas/m²t = 701,81 Uas
- Total Aprovechamiento = 7.001,81 Uas
- Edificabilidad Bajo Rasante (aparcamiento) = 2.564 m²t

De acuerdo con las características señaladas, el PEC prevé la compensación del Aprovechamiento atribuido con parte del aprovechamiento urbanístico







correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución.

En primer lugar, procede destacar que **parte del Aprovechamiento reservado se ubicará** en la propia parcela EQ-AIS TEP 1, ya que la configuración prevista en las Actuaciones Aisladas de Uso Aparcamiento público **en Régimen de Complejo Inmobiliario** (PB + 1ª Comercial) así lo establece (Apartado 6.2.2.1. de la Memoria Justificativa).

- Aprovechamiento Reservado adscrito a la Parcela EQ-AIS TEP1 = 3.000 Uas
- Resto de Aprovechamiento Reservado compensado con parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución = 4.001,81 Uas.
- La edificabilidad bajo rasante se podrá ejecutar en la propia parcela EQ-AIS TEP1.

En consecuencia, no procede considerar las superficies de las Actuaciones Aisladas EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1 en el presente análisis económico, al tratarse de una compensación y no de una adscripción.

4.3. Comprobación del Aprovechamiento Adicional (AA) necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones.

Finalmente, procede comparar las necesidades de Aprovechamiento para la obtención de las Actuaciones Aisladas (a excepción de la EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1) y el Aprovechamiento Adicional disponible en las UEs.

Para ello, resulta necesario conocer el "aprovechamiento virtual" atribuible a los Suelos Dotacionales exteriores en régimen de Actuaciones Aisladas, aprovechamiento necesario para la obtención de cada metro cuadrado de suelo de estas Actuaciones (a excepción de los que poseen reserva de aprovechamiento), procedimiento que se recoge en el punto a) del artículo 4.2, "Procedimiento de Gestión para la determinación aplicativa del Aprovechamiento Adicional (AA)" de las Normas Urbanísticas del PEC.







Pues bien, dicho Aprovechamiento, es decir, el Índice Medio Neto Ponderado - Aprovechamiento Medio Neto Ponderado, IAMNP, se determina según el siguiente cálculo, si bien **identificado en Índice de Edificabilidad**, m²t/m²s, IEMNP:

$$IEMNP = \frac{Edificabilidad\ Potencial}{Superficie\ Total\ PEC - Superficie\ Dotacional\ PEC}$$

$$IEMNP = \frac{1.552.003,42 \, m^2 t}{1.433.877,29 \, m^2 s - 829.469,47 \, m^2 s} = 2,57 \, m^2 t/m^2 s$$

Considerando que el Uso Característico en el Ámbito del PEC es el Residencial Plurifamiliar (CP = 1), resulta el siguiente **Índice de Aprovechamiento Medio Neto de Aprovechamiento**, uas/m²s, IAMNP:

$$IAMNP = 2,57 m^2 t/m^2 s = 2,57 Uas/m^2 s$$

De acuerdo a ello, resulta el siguiente cálculo:

Aprov. Necesario = Sup.suelo Dotacional a obtener x Aprov. Unitario correspondiente

Superficie de Suelo Dotacional a Obtener = 5.821,36 m<sup>2</sup>s

Por tanto, el **Aprovechamiento necesario para** obtener los **Suelos Dotacionales exteriores** asciende a:

Con el anterior dato se constata que, con el Aprovechamiento Adicional, AA, y el correspondiente al Uso Hotelero en ENP (19.091,04 Uas totales equivalentes a un montante económico de 12.024.109,72 €) se cubren las necesidades requeridas para la obtención de los suelos correspondientes a las Actuaciones Aisladas, no afectando así al Subjetivo de las Unidades de Ejecución garantizando la Viabilidad Económica de dichas Actuaciones.

El remanente de Aprovechamiento Adicional una vez aplicado el necesario para la obtención del Suelo de las Actuaciones Aisladas que ascendería, aproximadamente a 4.130,04 uas (19.091,04 uas - 14.961 uas) se destinará a cubrir económicamente parte de los Costes derivados de las diferentes operaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas propuestas en el PEC como (peatonalización de Viarios de







Coexistencia, regeneración de Zonas Verdes, actuaciones en fachadas y medianeras, etc.), **incluida la construcción de Viviendas Protegidas y Dotacionales** a incluir en el Parque Público de Viviendas en Alquiler Social finalidad, a decidir por el Ayuntamiento en razones de oportunidad urbanística.

El **montante económico del Aprovechamiento** descrito en el anterior párrafo asciende a:

(19.091,04 Uas – 14.961 Uas) x 629,83 €/Uas = **2.601.223,09** €

### 5. CONSIDERACIONES FINALES A ESTA MVE.

PRIMERA CONSIDERACIÓN.-

De todos los argumentos y análisis jurídico-económicos expuestos a lo largo de este Documento se deduce que la MVE correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución y a las dos Actuaciones Aisladas de suelo de titularidad municipal previstas en el PEC del Cabanyal-Canyamelar y, en consecuencia, la Viabilidad Económica del propio PEC, satisfacen los Umbrales de Rentabilidad que el marco legal vigente y las disposiciones establecidas en este instrumento de planeamiento se establecen, por lo que, en principio procede valorar favorablemente la presente MVE, tanto en términos jurídico-urbanísticos como jurídico-económicos.

### SEGUNDA CONSIDERACIÓN.-

Por otro lado, esta Viabilidad viene a poner de manifiesto, además, la satisfacción del principio básico del Sistema Urbanístico Español que prescribe la garantía del justo reparto de cargas y beneficios que el planeamiento comporta y viene a justificar claramente el Aprovechamiento Subjetivo que les corresponde a los propietarios afectados por las Actuaciones, así como el Adicional (AA) y el correspondiente al Uso Hotelero en ENP que alcanza los 19.091,04 uas y supone un montante de 12,02 M€ que se destina a la obtención de suelos Dotacionales exteriores adscritos a las UEs y a la ejecución de las actuaciones de urbanización y edificación aisladas cuya gestión







se vincula a las mismas, **tal como se establece en los Apartados 6 y 8 del Artículo 76 del TRLOTUP/21, se expresa en el Apartado 2.1 de esta MVE** y se explica en el Apartado 5.2.1.2-b) de la Memoria Justificativa.

### TERCERA CONSIDERACIÓN.-

Asimismo procede volver a señalar que en virtud de lo establecido en los artículos 40.1-5°), 89.2 y apartado 1.a) del Anexo XIII del TRLOTUP/21, resulta preceptivo actualizar esta MVE para cada una de las Actuaciones Urbanizadoras contempladas en el momento en que se vayan a ejecutar, siempre que exista una modificación significativa entre los Valores de Repercusión de Suelo, VRS, con referencia al Estudio de Mercado realizado en esta MVE.

### CUARTA CONSIDERACIÓN.-

Finalmente procede señalar que esta MVE no contempla los Costes Económicos derivados de la ejecución del resto de Actuaciones Aisladas de Urbanización, de Edificación y de Rehabilitación patrimonial que se derivan de las previsiones del PEC. Estas Actuaciones, obviamente, serán desarrolladas durante la ejecución del PEC, pues según la legislación urbanística vigente (TRLS/15 y TRLOTUP/21) el análisis económico que deben contemplar los instrumentos de planeamiento urbanístico se limita a determinar la rentabilidad de las Actuaciones Urbanizadoras con la obvia y lúcida finalidad de justificar los parámetros urbanísticos atribuidos a los diversos suelos afectados (edificabilidad y uso, es decir, de aprovechamiento) que permitan garantizar, por un lado, una rentabilidad económica razonable a sus propietarios y, por otra y no menos importante, tratar de impedir procesos especulativos socialmente indeseables que una atribución discrecional y no contrastada pudiera propiciar.

En cualquier caso, **los Costes señalados**, como es conocido, **se financian bien con cargo a recursos económicos propios, públicos o privados** en función de la titularidad del suelo, **o bien con cargo a Subvenciones y Ayudas públicas** establecidas en Convenios Interadministrativos de ámbito Europeo, Estatal, Autonómico o Local destinados







a la promoción de políticas de suelo y vivienda de interés general, actualmente existentes o que más adelante se suscriban.

En consecuencia, procede elevar este documento, junto al resto de documentación constitutiva del PEC, al Ayuntamiento Pleno con la finalidad de llevar a cabo el análisis y las consideraciones jurídico-urbanísticas que legalmente correspondan, así como para someterlo a la tramitación administrativa oportuna y a su aprobación preceptiva, en el caso que legalmente proceda.

Valencia, febrero 2023

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Roger Fernández Fernández.

Luis Casado Martín.







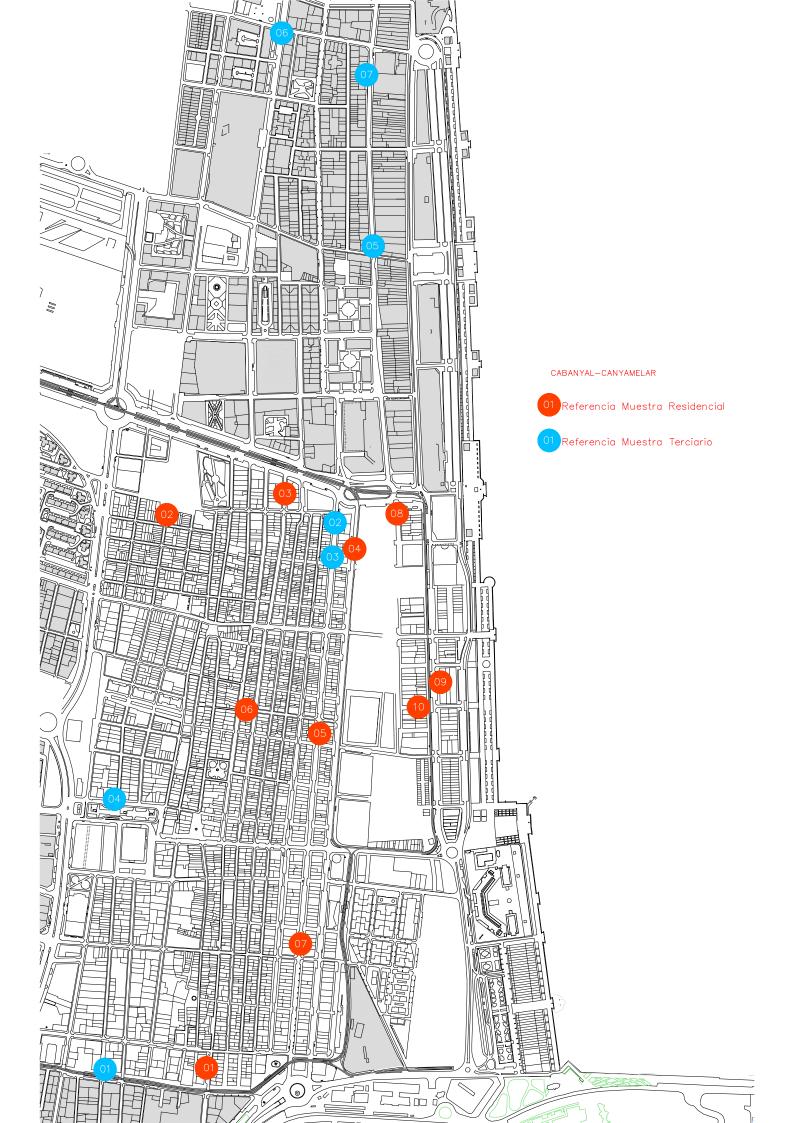
Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

### COMPLEMENTO AL ANEXO I. TESTIGOS INMOBILIARIOS.









MUESTRA		FECHA MUESTRA	₹A	S	OCTUIBRE	2020	CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN CL.	ESCALANTE		°N	23 pl	planta		Superficie Vivienda Oferta	06	
MUNICIPIO VALENCIA		FUENTE	HABITACLIA				Superficie Trasteros Catastro		
	ANI	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA		Inmobiliaria		Superficie Vivienda Catastro	96	
							Superficie Elementos Comunes Catastro		
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	06	
							Número de Dormitorios	3	
					8	98	Número de Baños	1	
<b>Y</b>						1	Ascensor	ON	
						2 , [	Estado de Conservación	Bueno	
				1		M 2	Fc Fecha de Construcción	1927	
							Fr Fecha de Reforma		
	1. Sail				8	15	l Porcentaje de Reforma		
					_		Fa Fecha Real Antigüedad	1993	
							VALORES		
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	160.000 €	) €
							Precio Oferta Vivienda con Comunes		
							Precio Aparcamiento		
							Precio Trasteros		
							VALORES UNITARIOS		
							Valor Unitario Venta Vivienda	1.778€	3 €
							Valor Unitario Venta Aparcamiento		
Descripción: A escasos minuto	os de la playa de Las Arenas, la Marina I	Real y el paseo Maril	A escasos minutos de la playa de Las Arenas, la Marina Real y el Daseo Martimo, te presentantos esta singular y encantadora	E			Valor Unitario Venta Trastero		
ambiente colorid La propiedad es u	anniente, unicado, de terranos, y risalación esta de toda se despesa en esta caractera en terranos. Se terranos ambiente colorida, en teranos, y risalación el toda la vida, badega, restavantense, cafectera y locales de mana La econocidad es una entrana altura de un canacterístico delificio con fachada rebabilistada venetecida en el mua.	odriyat, barrio embier , bodegas, restaurant dificio con fachada re	universe, un contrato de la companya de la companya ambiente coloridace de retazona, o relacionat banto det camanya han en ententratoria de la colas de modan expansion, con un La propiedad de sua primera altun de un característico ad firsto con factoda rebabilitada unorbesida, en el cual se han realizado	<b>.</b>			Valor Unitario Vivienda con PK y TR		
múltiples mejore carpintería tanto	múltiples mejoras. En el interior de la vivienda se respira ese ambiente tan sing carpinteria tanto exterior como interior y sus prediosas vigas vistas en los techos.	a ese ambiente tan s gas vistas en los tech	la avivienda se respira ese ambiente tan singular y único de los detalles originales, como su rentor y sus predosas vigas vistas en los techos.	ns			OTROS		
Se caracteriza pi disfrute, en la viv	Se caracteriza por sus estancias amplias y luminosas, orientada al mar, aportándole disfrute, en la vivienda se han efectuado varias actualizaciones como en baño y cocina.	rientada al mar, apoi iones como en baño 3	Se caracteriza por sus estancias amplias y luminosas, orientada al mar, aportándole una sensación máxima de tranquilidad y disfrute, en la vivienda se han efectuado varias actualizaciones como en baño y cocina.	<b>X</b>			Superficie de Parcela		
Sin duda una oportunidad de vi todos (os servicios y con una per	Sin duda una oportunidad de vivir junto a la playa, en ur todos los servicios y con una perfecta comunicación. An deser de viriliada la accesara	n entorno tradiciona	Sin duda una oportunidad de vivir junto a la playa, en un entorno tradicional y de màxima expansión, ademas de disfrutar de Lobodo los servicios y con una perfecta comunicación. In actiona de universa en accessora	e p			Uso Actual	Vivienda	
Posibilidad de so	ro bejes de volicitar licencia turística. Posibilidad de solicitar licencia turística.						COMENTARIOS		
DATOS CATASTRALES		Referencia	9618505YJ2791H0004YO						



### 160.000 €

Piso en calle escalante vive junto a la playa! en Valencia

♥ El Cabanyal-El Canyamelar - Calle Escalante, 23

 $90 \, \text{m}^2$ 3 hab. 1 baño 1.778 €/m<sup>2</sup> A escasos minutos de la playa de Las Arenas, la Marina Real y el paseo Marítimo, te presentamos esta singular y encantadora vivienda, ubicada en el bonito y tradicional barrio del Cabanyal; barrio emblemático de la ciudad y de máxima expansión, con un ambiente colorido, de terrazas, comercios de toda la vida, bodegas, restaurantes, cafeterías y locales de moda.

La propiedad es una primera altura de un característico edificio con fachada rehabilitada y protegida, en el cual se han realizado múltiples mejoras. En el interior de la vivienda se respira ese ambiente tan singular y único de los detalles originales, como su carpintería tanto exterior como interior y sus preciosas vigas vistas en los techos.

Se caracteriza por sus estancias amplias y luminosas, orientada al mar, aportándole una sensación máxima de tranquilidad y disfrute, en la vivienda se han efectuado varias actualizaciones como en baño y cocina.

Sin duda una oportunidad de vivir junto a la playa, en un entorno tradicional y de máxima expansión, ademas de disfrutar de todos los servicios y con una perfecta comunicación.

No dejes de visitarla, te gustará.

Posibilidad de solicitar licencia turística.

La oferta está sujeta a cambios de precio o retirada del mercado sin previo aviso. Este anuncio en su conjunto, incluyendo textos,

### Ampliar descripción

última modificación 16/06/2020

Distribución	3 habitaciones Superficie 90 m <sup>2</sup>	1 Baño Cocina tipo office: No	Estado cocina: equipada
	Sin calefacción	Año construcción 1927	Certificado energético :
Características	Sin plaza parking	Vistas al mar	En trámite
generales	Sin aire acondicionado	Vistas a la ciudad	
	Planta número 1	Cerca de transporte público	
Equipamiento comunitario	Sin ascensor	Cuota comunidad 12€	

 $https://www.habitaclia.com/comprar-piso-vive\_junto\_a\_la\_playa\_escalante\_23\_el\_cabanyal\_el\_canyamelar-valencia-i9769003813844.htm?f=\&s... \ 2/23\_el\_cabanyal\_el\_canyamelar-valencia-i9769003813844.htm?f=\&s... \ 2/23\_el\_canyamelar-valencia-i9769003813844.htm?f=\&s... \ 2/23\_el\_canyamelar-valencia-i9769003813844.htm?f=\&s... \ 2/23\_el\_canyamelar-valencia-i9769003813844.htm$ 



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9618505YJ2791H0004YO

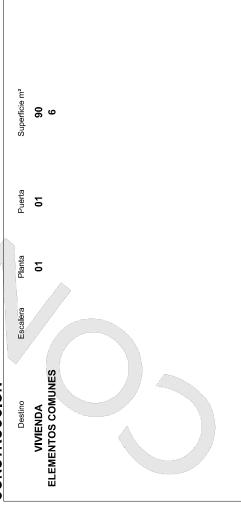
# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

AÑO CONSTRUCCIÓN 1927 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] CL ESCALANTE 23 Es:1 PI:01 Pt:01 Residencial 46011 VALENCIA [VALENCIA] COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 16,000000 **USO PRINCIPAL** 

## PARCELA CATASTRAL

[division horizontal] SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA 294 VALENCIA [VALENCIA] **CL ESCALANTE 23** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] 637

### CONSTRUCCIÓN





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

Lunes, 22 de Junio de 2020

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 \_ímite de Manzana -ímite de Parcela 729,570

\_ímite de Construcciones

Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía

TOTAL STATE OF THE		THUR ALCHA	□	_	TOO TOO	0000	CABACTERÍSTICAS		
C	RAMON ROCAFULL			48	OCTOBIAL 48 planta		Superficie Vivienda Oferta	02	
j								2	T
MUNICIPIO VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA			.,	Superficie Trasteros Catastro		
	ANU	ANUNCIO DE LA OFERTA	RTA		Inmobiliaria		Superficie Vivienda Catastro	73	
						U)	Superficie Elementos Comunes Catastro		
						U,	SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	0.2	
				- 18		_	Número de Dormitorios	ε	
	SHARA RA	The state of the s		8		_	Número de Baños	1	
A STATE OF THE STA		S C		98307		8	Ascensor	ON	
THE PARTY OF THE P	1			3			Estado de Conservación	Bueno	
000000							Fc Fecha de Construcción	1963	
					s		Fr Fecha de Reforma		
							Porcentaje de Reforma		
				10			Fa Fecha Real Antigüedad	1963	
							VALORES		
						ш.	PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	85.000 €	) €
							Precio Oferta Vivienda con Comunes		
							Precio Aparcamiento		
						ш.	Precio Trasteros		
							VALORES UNITARIOS		
							Valor Unitario Venta Vivienda	1.214€	₩.
							Valor Unitario Venta Aparcamiento		
Descripción:							Valor Unitario Venta Trastero		
A 5 minutos de la	playa, vivienda bien ubicada e	en el barrio de ca	A 5 minutos de la playa, vivienda bien ubicada en el barrio de cabañal de valencia, junto al tranvia y el bus de la emt.	nvia y el bus de la	a emt.		Valor Unitario Vivienda con PK y TR		
Barrio de valencia capital comp	capital completamente conso	lidado con excel	letamente consolidado con excelentes servicios (farmacias, centro de salud, colegios ).	tro de salud, cole	gios ).		OTROS		
EN EDIFICIO EN BUEN ESTADO,	UEN ESTADO, EL INMUEBLE ES	S EXTERIOR A LA	EL INMUEBLE ES EXTERIOR A LA CALLE CON MUCHA LUZ, CON 70M; REPARTIDOS EN 3	N 70M?, REPARTID	105 EN 3	u,	Superficie de Parcela		
HABITACIONES, SA VENTANAS DE MA	HABITACIONES, SALON COMEDOR, BANG COMP VENTANAS DE MADERA Y BALCON AMPLIO.	PLETO CON DUC	HABITACIONES, SALON COMEDOR, BANO COMPLETO CON DUCHA, COCINA ARMARIADA CON GALERIA, SUELO HIDRAULICO, VENTANAS DE MADERA Y BALCON AMPLIO.	GALERIA, SUELO	HIDRAULICO,		Uso Actual	Vivienda	
							COMENTARIOS		
DATOS CATASTRALES		Referencia	9630703YJ2793B0002QP						

### idealista

Profesional molmar



**Q 961 285 891** Ref.: V2508



Nota personal

### Piso en venta en calle de Ramon de Rocafull, 48

El Cabanyal-El Canyamelar, València

85.000 €

70 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 4<sup>a</sup> planta exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

""PISO EN EL CABAÑAL/ AV. TARONGERS

POR SOLO 85.000€

VEN A VERLO YA

A 5 minutos de la playa, vivienda bien ubicada en el barrio de cabañal de valencia, junto al tranvia y el bus de la emt.

Barrio de valencia capital completamente consolidado con excelentes servicios (farmacias, centro de salud, colegios).

EN EDIFICIO EN BUEN ESTADO, EL INMUEBLE ES EXTERIOR A LA CALLE CON MUCHA LUZ, CON 70M², REPARTIDOS EN 3 HABITACIONES, SALON COMEDOR, BAÑO COMPLETO CON DUCHA, COCINA ARMARIADA CON GALERIA, SUELO HIDRAULICO, VENTANAS DE MADERA Y BALCON AMPLIO.

SE QUEDA CON MUEBLES Y ELECTRODOMESTICOS

NO TE LO PIERDAS Y VISITALO SIN COMPROMISO.

CON CONDICIONES HIPOTECARIAS MUY INTERESANTES.

ABRIMOS TODOS LOS DIAS DE LA SEMANA INCLUIDOS SABADOS Y DOMINGOS

REF: V2508

MOLMAR GESTIÓN INMOBILIARIA E HIPOTECARIA S. L trata la información que nos faci...

### Características básicas

70 m² construidos, 64 m² útiles 3 habitaciones 1 baño Ba**l**cón

### **Edificio**

Planta 4<sup>a</sup> exterior sin ascensor

22/6/2020

Segunda mano/buen estado Armarios empotrados Certificación energética: **G** (IPE no indicado)

### Ubicación

Calle de Ramon de Rocafull, 48 Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València



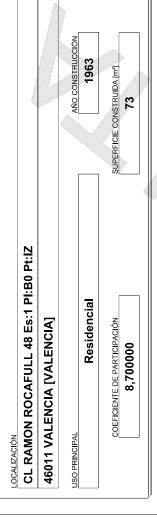
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

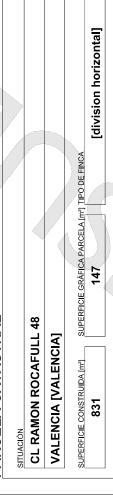
## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9630703YJ2793B0002QP

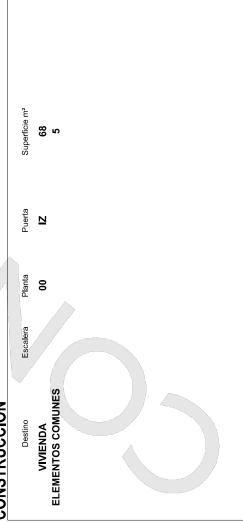
# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

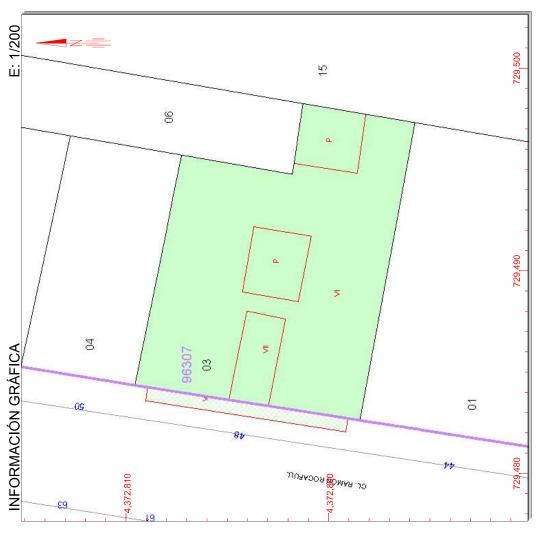


## PARCELA CATASTRAL



### CONSTRUCCIÓN





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

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 \_ímite de Manzana 729,500

-ímite de Parcela

Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía

Lunes, 22 de Junio de 2020

MUESTRA	65		FECHA MUESTRA			OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN CL.		JOSE BENLLIURE		°N		338 planta		Superficie Vivienda Oferta	100
MUNICIPIO	VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA				Superficie Trasteros Catastro	
		ANU	ANUNCIO DE LA OFERTA	RTA			Inmobiliaria	Superficie Vivienda Catastro	86
								Superficie Elementos Comunes Catastro	
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	100
				有细胞			se.	Número de Dormitorios	3
e de	H		Salah Salah		10			Número de Baños	2
	1		and a second			*		Ascensor	IS
	24.5				SONS SONS	-		Estado de Conservación	Bueno
					8		\$ E	<b>Fc</b> Fecha de Construcción	2005
1					- B. G.	*	• 1	Fr Fecha de Reforma	
								l Porcentaje de Reforma	
(a')							07.	Fa Fecha Real Antigüedad	2005
								VALORES	
								PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	269.000 €
								Precio Oferta Vivienda con Comunes	
								Precio Aparcamiento	
								Precio Trasteros	
								VALORES UNITARIOS	
								Valor Unitario Venta Vivienda	2.690 €
								Valor Unitario Venta Aparcamiento	
Descripción:	"Moderna	"Moderna y acogedora vivienda de reciente construcción, con cocina y baños reciên reformados.	rucción, con cocina	y baños recién reform	sados.			Valor Unitario Venta Trastero	
	El piso des	El piso destace por su gran luminosidad, gracias a su orientación Este, con amplitud de vistas a la playa. También cuenta con una	su orientación Este	, con amplitud de vist	tas a la playa. También cuenta co	מחח חנ		Valor Unitario Vivienda con PK y TR	569,000 €
	comoda di	comoda distribución muy cuadrada y practica ya que carece de pasillo.	que carece de pasill	0.		-		OTROS	
	espacio pe ellos integi	Accessions a have made a verse act or institution of order deposits of many actions and action amortisms, que es especially perfect passibility acres or institution of a consistent con la formation of the consistency of th	inta con 3 habitacion ste tipo suite, muy	nes, todos ellas con ar amplio y con zona de	marios empotrados, 2 baños, un estudio.	io de		Superficie de Parcela	
	La viviendi	La vivienda está perfectamente dimatizada por conductos frío/calor y ventiladores en techos. Cuenta con excelentes calidades:	onductos frío/calor	y ventiladores en tech	nos. Cuenta con excelentes calida	ades:		Uso Actual	Vivienda
	suelos de i	suelos de mármol, paredes lisas, carpintería exterior blanca de aluminio o	ior blanca de alumir.	nio o				COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES	4LES		Referencia	9830906YJ2793B0053PM	93B0053PM				

### idealista

Profesional AQUILINO G



CALLAGHAN inmo... Va**l**ència **Q 961 282 398** Ref.: V1641



Nota personal

### Piso en venta en calle José Benlliure

El Cabanyal-El Canyamelar, València

### 269.000 €

100 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 3<sup>a</sup> planta exterior con ascensor | Garaje incluido

### Comentario del anunciante

"Moderna y acogedora vivienda de reciente construcción, con cocina y baños recién reformados.

El piso destaca por su gran luminosidad, gracias a su orientación Este, con amplitud de vistas a la playa. También cuenta con una cómoda distribución muy cuadrada y práctica ya que carece de pasillo.

Accedemos a la vivienda a través de un distribuidor que da paso a un amplio salón comedor con cocina americana, que es el espacio perfecto para disfrutar con la familia. Cuenta con 3 habitaciones, todos ellas con armarios empotrados, 2 baños, uno de ellos integrado en el dormitorio principal siendo este tipo suite, muy amplio y con zona de estudio.

La vivienda está perfectamente climatizada por conductos frío/calor y ventiladores en techos. Cuenta con excelentes calidades: suelos de mármol, paredes lisas, carpintería exterior blanca de aluminio o...

### Características básicas

100 m² construidos 3 habitaciones 2 baños Plaza de garaje incluida en el precio Segunda mano/buen estado Armarios empotrados Orientación este

### Ubicación

Calle José Benlliure Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València Construido en 2005
Calefacción individual: Bomba de frío/calor
Certificación energética: (71 kWh/m² año)
Acceso adaptado a personas con

movilidad reducida

### **Edificio**

Planta 3<sup>a</sup> exterior con ascensor **Equipamiento** Aire acondicionado



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9830906YJ2793B0053PM

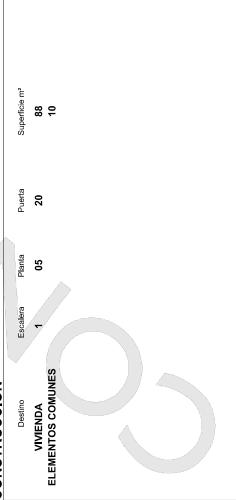
# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

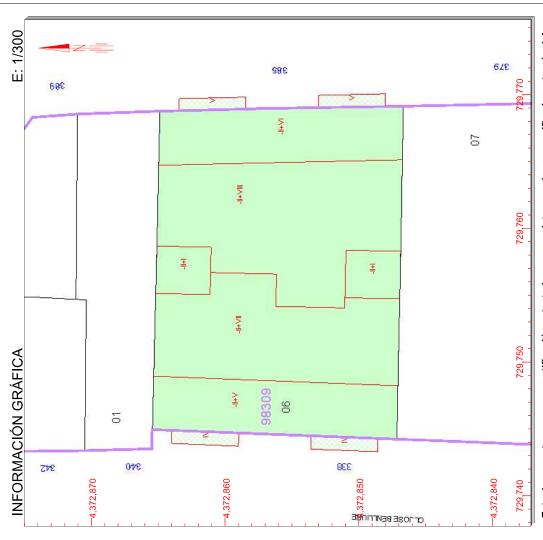
AÑO CONSTRUCCIÓN 2005 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] CL JOSE BENLLIURE 338 Es:1 PI:05 Pt:20 Residencial 46011 VALENCIA [VALENCIA] COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 2,480000 **USO PRINCIPAL** 

## PARCELA CATASTRAL

[division horizontal] SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA 435 **CL JOSE BENLLIURE 338** VALENCIA [VALENCIA] SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] 3.551

### CONSTRUCCIÓN





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

Lunes, 22 de Junio de 2020

\_ímite de Manzana -ímite de Parcela

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

729,780

\_ímite de Construcciones

Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía

MUESTRA 4	*	FECHA MUESTRA	4A		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN CL.	ростоя LLUCH		٥N	287	planta		Superficie Vivienda Oferta	64
MUNICIPIO VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA				Superficie Trasteros Catastro	
	AI	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA		ı	Inmobiliaria	Superficie Vivienda Catastro	73
							Superficie Elementos Comunes Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	64
					10		Número de Dormitorios	2
1							Número de Baños	1
1					3		Ascensor	IS
				<u></u>			Estado de Conservación	Bueno
Separate and					8	Ē	Fc Fecha de Construcción	1978
			J. 12. 17. 17. 17. 17. 17. 17. 17. 17. 17. 17		, a	88283	Fr Fecha de Reforma	
		1		*			l Porcentaje de Reforma	
The second secon			***		0.5		Fa Fecha Real Antigüedad	2002
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	168.000 €
							Precio Oferta Vivienda con Comunes	
							Precio Aparcamiento	
							Precio Trasteros	
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Vivienda	2.625 €
							Valor Unitario Venta Aparcamiento	
Descripción:							Valor Unitario Venta Trastero	
"VISTAS AL MAF para entrar a viv	"VISTAS AL MAR, junto playas Malvarrosa y Las Arenas, se vende apartamento de 65 metros, actualizadaoy en perfecto estado para entrar a vivir. Se distribuye en salón con ventanales grandes orientados al mar, con preciosas vistas al mismo, de norte a s	as Arenas, se vend ventanales grand	alvarrosa y Las Arenas, se vende apartamento de 65 metros, actualizadaoy en perfecto estado en salón con ventanales grandes orientados al mar, con preciosas vistas al mismo, de norte a sur;	s, actualizadaoy en periosas vistas al mis	perfecto estado mo, de norte a s	מנ	Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
la cocina se enci		ada, baño totalme	mente equipada, baño totalmente reformado con bañera de hidromasaje e lluminación ini	le hidromasaje e i <b>l</b> un	ninación integra	ep	OTROS	
El edificio con a	por panters, tos dos dormicolos cuentan con annanos emportados. Dispone de ane acondicionado y cateracción efectica. El edificio con ascensor, también dispone de salvaescaleras recien instalado, buena conservación con fachada de ladrillo cara	salvaescaleras rec	ien instalado, buena conserv	ación con fachada d	e ladrillo cara		Superficie de Parcela	
Vista, se encuen paseo marítimo	vista, se encuentra en la calle Dr. LLuch, una de las mejores calles del cabanal, bien ubicada a pocos metros de la plava, y del paseo marítimo, junto a zona ajardinada y paradas de Bus y tranvía. La zona cuenta con todos L	de las mejores call radas de Bus y tra	les del Cabanal, bien ubicada anvía. La zona cuenta con toc	ı a pocos metros de l dos I	la playa, y del		Uso Actual	Vivienda
							COMENTARIOS	
		-						
DATOS CATASTRALES		Referencia	9928311YJ2792H0002AQ	40				

### idealista

Profesional Primer Grupo Gran Via



PRIMER GRUPO Gr... València **Q 960 961 469** Ref.: E009-03131



Nota personal

### Piso en venta en calle del Doctor Lluch, 287

El Cabanyal-El Canyamelar, València

168.000 € 188.000 € ↓ 11%

64 m<sup>2</sup> 2 hab. 5<sup>a</sup> planta con ascensor

### Comentario del anunciante

"VISTAS AL MAR, junto playas Malvarrosa y Las Arenas, se vende apartamento de 65 metros, actualizadaoy en perfecto estado para entrar a vivir. Se distribuye en salón con ventanales grandes orientados al mar, con preciosas vistas al mismo, de norte a sur; la cocina se encuentra completamente equipada, baño totalmente reformado con bañera de hidromasaje e iluminación integrada por paneles, los dos dormitorios cuentan con armarios empotrados. Dispone de aire acondicionado y calefacción eléctrica. El edificio con ascensor, también dispone de salvaescaleras recien instalado; buena conservación con fachada de ladrillo cara vista, se encuentra en la calle Dr. LLuch, una de las mejores calles del Cabañal, bien ubicada a pocos metros de la playa, y del paseo marítimo, junto a zona ajardinada y paradas de Bus y tranvía. La zona cuenta con todos l...

### Características básicas

64 m² construidos, 59 m² útiles 2 habitaciones 1 baño Segunda mano/buen estado

Construido en 1978 No dispone de calefacción Certificación energética: en trámite

### Planta 5<sup>a</sup> con ascensor

**Edificio** 

**Equipamiento**Aire acondicionado

### Ubicación

Calle del Doctor Lluch, 287 Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9928311YJ2792H0002AQ

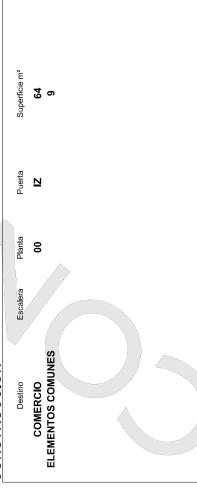
# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

AÑO CONSTRUCCIÓN 1978 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] CL DR LLUCH 287 Es:1 PI:B0 Pt:IZ Comercial 46011 VALENCIA [VALENCIA] COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 6,250000 **USO PRINCIPAL** 

## PARCELA CATASTRAL

[division horizontal] SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA 160 VALENCIA [VALENCIA] SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] CL DR LLUCH 287 1.216

### CONSTRUCCIÓN





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

Límite de Manzana Límite de Parcela

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

729,880

Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía

Lunes, 22 de Junio de 2020

				TECTION ALLOCATI						Cacarojultosanao		Γ
Superfeat Vivined  ANUNCIO DE LA OFERTA  Anuncio de Barread Superfeat Vivinend  Anuncio de Barread Anuncio de Barread Anuncio de Barread Anuncio de Barread Anuncio de Comercio Anuncio de Barread Anuncio de Comercio Anuncio de Anun	MUESIKA	ç		FECHA MUESIR	<b>-</b>		200	JBKE		CARACIERISIICAS		
COR NUMBER OF EACH PROPERTY INTO DE LA CHERTA INTO DEL CHERTA INTO D			REINA		°Z		160 plant	<b></b>	7.	Superficie Vivienda Oferta	75	
Superior Vivined  Superior Vivined  Superior Vivined  Superior Common  Numero de altros  Numeros  Superior de pintos  Numeros  Superior de pintos  Numeros  Numeros  Numeros  Numeros  Numeros  Numeros  Superior de pintos  Numeros  Numeros		VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA				-/	Superficie Trasteros Catastro		
Superate Tot Numaro de Bartos Numaro de Superantes de Servicios.    Precio de Supera de Cartos de Redor Numaro de Supera Numaro de Supera Numaro de Supera Numaro de Supera Numaro Verico de Table Numaro de Partos Orientos Numaros de Supera Numaro Numaro Numaro Numaro Numaro Numaro Numaro de La Bartos Numaros de Supera Supera Numaros de Supera Supera Numaros de Supera Supera Numaros de Supera Su			AN	IUNCIO DE LA OFE	ERTA			lnmob		Superficie Vivienda Catastro	82	
Supersicient Total Supersicient Control of Supersicien										Superficie Elementos Comunes Catastro		
Numero de Banfos  Numero de Banfos  Numero de Banfos  Numero de Banfos  PE Feria de Ocretar  Percon de Constant  Percon de Con										SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	75	
Superficie de Pario de moda de Valencia  Refresa de Pario de contesto de todos bas servicios y comercios, transporte público at.  Refresa de Pario de moda de Valencia.							8		_	Número de Dormitorios	2	
Assention  Assention  Assention  Assention  Preference of Reform  Precion de Course  Precion Course  Precion Course  Precion Course  Precion Course  Precion Course  Precion Course  Valor Unitario Vent  Valor Unitario Ve	1				100.20	591	I		_	Número de Baños	2	
State of the factor of the fac						10.00				4.scensor	ON	
State of the pays, year of barrio de moda de Valencia.  Superficio de pays, year of barrio de moda de Valencia.  Superficia de Parcia de Remanda de Parcia de Remanda de Parcia de Remanda de Parcia de Remanda de Lodos for servicios y comercios, transporte público etc.  Referencia de 1992/292792790018T				No. 12 III			99269	2		Estado de Conservación	Bueno	
Frecha de Reon  Stupendo duplex en Calle la Reina, Vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Stupendo duplex en Calle la Reina, Vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Stupendo duplex en Calle la Reina, Vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un asco de cortesáa. En la Valer Unitario Vent Valer Unitario Vent Valer Unitario Vent Valer dintario Vent Valer di	-			展出			3			F <b>c</b> Fecha de Construcción	2007	
Procentage de Real Ant   Fa Fecha Real Ant	No.									Fr Fecha de Reforma		
Studendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Veni Valor							8		-	l Porcentaje de Reforma		
Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesia. En la valor Unitario Vent vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesia. En la valor Unitario Vent vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesia. En la valor Unitario Vent vivienda de playa, y en el barrio de moda de Valencia.  Superficie de Parce de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.  Superficie de Parce de todos los servicios y comercios, transporte público etc.										Fa Fecha Real Antigüedad	2007	
Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Veni Valor										VALORES		
Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Vent  Valor Unitario Vent										PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	150.000	9 0
Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Vent  Valor Unitario										Precio Oferta Vivienda con Comunes		
Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Vento Vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesía. En la vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón completo con ducha.  Valor Unitario Vento Valor Valo										Precio Aparcamiento		
Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Vent Valor Unitario Vent Valor Unitario Vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesía. En la valor Unitario Vivienda dispone de dos plantas, una de ellas abuhardillada y un baño completo con ducha.  Superficie de Parce de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.  Uso Actual Disponencios y comercios, transporte público etc.										Precio Trasteros		
stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Venta A Valor Unitario Venta A Valor Unitario Venta T Valor Unitario										VALORES UNITARIOS		
stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Venta Targone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesía. En la surte de arriba hay dos habitaciones, una de ellas abuhardillada y un baño completo con ducha.  Uso Actual de acros servicios y comercios, transporte público etc.									_	Valor Unitario Venta Vivienda	2.000 €	9 0€
Stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Venta Torienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesía. En la Superficie de Parcela uy cerca de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.  Uso Actual de de todos los servicios y comercios, transporte público etc.										Valor Unitario Venta Aparcamiento		
stupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.  Valor Unitario Vivienda vivienda de la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solatora, y un aseo de cortesía. En la superficia de el as abuhardillada y un baño completo con ducha.  Superficia de Parcela uy cerca de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.  Uso Actual uso de todos los servicios y comercios, transporte público etc.  Referencia 9925903YJZ792F0001BT	Descripción:	Yi Yi		98 		13 67 58				Valor Unitario Venta Trastero		
vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesía. En la Superficie de Parcela ur cerca de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.  Uso Actual de todos los servicios y comercios, transporte público etc.  Referencia 9925903YJZ792F0001BT		*Estupendo	o duplex en Ca <b>ll</b> e la Reina, vivik	enda seminueva (	construida en 200	7, con solamente 5 vecir	nos.			Valor Unitario Vivienda con PK y TR		
uy cerca de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.  Uso Actual  Des Actual  Referencia 9925903YJZ792F0001BT		La vivienda parte de an	o dispone de dos plantas, en la riba hay dos habitaciones, una	primera encontra de ellas abuhard	amos el salón com illada y un baño c	redor, cocina abierta, y i	un aseo de c	cortesía. En la		OTROS		
odeada de todos los servicios y comercios, transporte público etc.  Referencia 9925903YJZ792F0001BT		Minorogen	m ab cirrard lo no y soulo al ab	elocaley ob eboda					-/	Superficie de Parcela		
odeada de todos los servicios y comercios, transporte público etc.  Referencia 9925903YJ2792F0001BT		Ballah celen	מב ומ אומא מ' א בנו בן ממווני מב זו	מספ מכ אמובונים						Uso Actual	Vivienda	
Referencia		Rodeada d	e todos los servicios y comerci.	os, transporte pú	iblico etc.					COMENTARIOS		
Referencia												
	DATOS CATAST	rales		Referencia	99259037J2	792F0001BT						

### idealista

Profesional Inmobiliaria Patacona



Inmobiliaria Patac... Alboraya **Q 960 960 481**Ref.: Reina



Nota personal

### Dúplex en venta en Reina

El Cabanyal-El Canyamelar, València

**150.000** € <del>155.000</del> € ↓ 3%

75 m<sup>2</sup> 2 hab. 2<sup>a</sup> planta exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

"Estupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.

La vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesía. En la parte de arriba hay dos habitaciones, una de ellas abuhardillada y un baño completo con ducha.

Muy cerca de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.

Rodeada de todos los servicios y comercios, transporte público etc.

Contactar para más información y visitas."

### Características básicas

75 m² construidos 2 habitaciones 2 baños Balcón Segunda mano/buen estado Armarios empotrados

Orientación este Construido en 2007 Calefacción individual Certificación energética: E (IPE no

indicado)

### **Edificio**

Planta 2<sup>a</sup> exterior sin ascensor **Equipamiento** Aire acondicionado

### Ubicación

Reina Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9925903YJ2792F0001BT

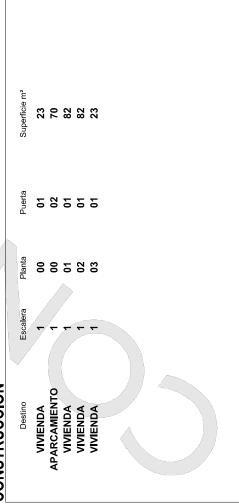
# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

AÑO CONSTRUCCIÓN 2004 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] Residencial 46011 VALENCIA [VALENCIA] COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 **CL REINA 160 USO PRINCIPAL** 

## PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA 94 VALENCIA [VALENCIA] SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **CL REINA 160** 280

### CONSTRUCCIÓN





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

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Límite de Manzana 729,835

Límite de Parcela

\_ímite de Construcciones

Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía

Lunes, 22 de Junio de 2020

MUESTRA	9	FECHA MUESTRA	rra		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN CL.	CURA PLANELLES		°Z	12	12 planta		Superficie Vivienda	77
MUNICIPIO VALENCIA	Alc	FUENTE	IDEALISTA				Superficie Trasteros Catastro	
		ANUNCIO DE LA OFERTA	-ERTA			Inmobiliaria	Superficie Vivienda Catastro	2.2
							Superficie Elementos Comunes Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	22
				Guorin Anderson	et.		Número de Dormitorios	2
					×		Número de Baños	1
-							Ascensor	ON
					03570		Estado de Conservación	Bueno
1				9	-		Fc Fecha de Construcción	2011
							Fr Fecha de Reforma	
				8	-	801 8911	l Porcentaje de Reforma	
							Fa Fecha Real Antigüedad	2011
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	159.000
							Precio Oferta Vivienda con Comunes	
							Precio Aparcamiento	
							Precio Trasteros	
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Vivienda	2.065
							Valor Unitario Venta Aparcamiento	
Descripción: "Fan	Fantástico baio vivienda completamente reformado v amueblado en el corazón del barrio del Cabanal a 500 metros de la plava.	ormado v amueblado	en el corazón del barrio del Cab	bañal a 500 metros de la pl	ava.		Valor Unitario Venta Trastero	
E	El piso consta de dos habitaciones de matrimonio, un baño completo, el recibidor y un gran salón-comedor cocina esquinero con	onio, un baño comple:	to, el recibidor y un gran salón-	-camedor cocina esquinero	con		Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
סחש	mucha luz. Todas las estancias menos el baño son exteriores.	son exteriores.					OTROS	
Lavi	La vivienda está para entrar a vivir al día siguiente, Se encuentra en un estado impecable y se vende completamente equipada y amueblada con muebles y fámparas de diseño como se puede observar en las fotos, Asimismo cuenta con todas las comodidades	uiente, Se encuentra ei o como se puede obse	n un estado impecable y se ven ervar en las fotos, Asimismo cue	nde completamente equipa enta con todas las comodid	da y ades		Superficie de Parcela	
de u toda	de una vivienda de su calidad; 3 aparatos de aire acondicionado, aqua sanitaria por paneles gratuita, climalit con mosquitera todas sus ventanas, armarios a medida en las habitaciones, lavadora, lavavajillas, inducción, microondas, 1v, ducha con doble	aire acondicionado, ag habitaciones, lavador	3 aparatos de aire acondicionado, agua sanitaria por paneles gratuita, climalit con mosquitera en medida en las habitaciones, lavadora, lavavajillas, inducción, microondas, 1v, ducha con doble	ita, climalit con mosquitera ondas, Tv, ducha con doble	en		Uso Actual	Vivienda
man	mando, videoportero detector de humos, puerta blindada.	erta blindada					COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia	9725913YJ2792F0001UT	001UT				

Profesional Marc Utrillas



Va**l**ència

**4** 961 282 652 Ref.: MU233



Nota personal

## Piso en venta en calle del Cura Planelles, 12

El Cabanyal-El Canyamelar, València

### 159.000 €

77 m<sup>2</sup> 2 hab. Bajo exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

"Fantástico bajo vivienda completamente reformado y amueblado en el corazón del barrio del Cabañal a 500 metros de la playa.

El piso consta de dos habitaciones de matrimonio, un baño completo, el recibidor y un gran salón-comedor cocina esquinero con mucha luz. Todas las estancias menos el baño son exteriores.

La vivienda está para entrar a vivir al día siguiente. Se encuentra en un estado impecable y se vende completamente equipada y amueblada con muebles y lámparas de diseño como se puede observar en las fotos. Asimismo cuenta con todas las comodidades de una vivienda de su calidad; 3 aparatos de aire acondicionado, agua sanitaria por paneles gratuita, climalit con mosquitera en todas sus ventanas, armarios a medida en las habitaciones, lavadora, lavavajillas, inducción, microondas, Tv, ducha con doble mando, videoportero detector de humos, puerta blindada...

Sin duda una gran propiedad que merece la pena visitar! No se lo piense, llámenos y le atenderemos con todo el cariño."

### Características básicas

77 m<sup>2</sup> construidos 2 habitaciones 1 baño Segunda mano/buen estado Armarios empotrados Orientación este

## Ubicación

Calle del Cura Planelles, 12 Urb. Mi dirección Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

Certificación energética: D (145 kWh/m² Acceso adaptado a personas con movilidad reducida Vivienda apta para su uso por personas con movilidad reducida

## **Edificio** Bajo exterior sin ascensor **Equipamiento**

Aire acondicionado



DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9725913YJ2792F0001UT

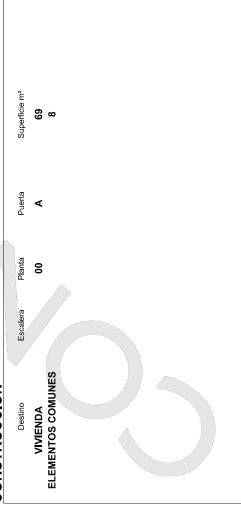
# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

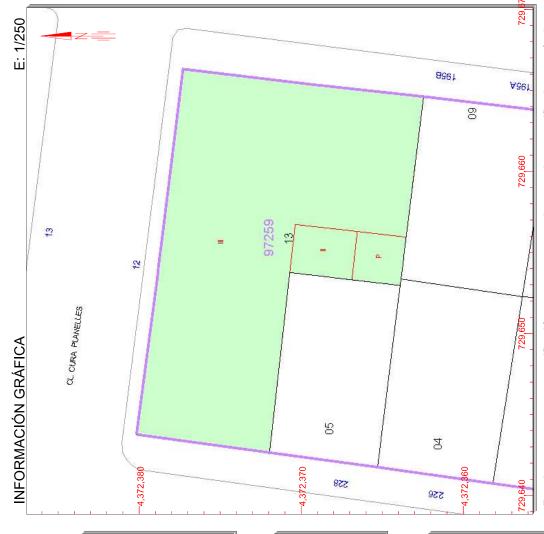
AÑO CONSTRUCCIÓN 2011 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] CL CURA PLANELLES 12 PI:00 Pt:A Residencial 46011 VALENCIA [VALENCIA] COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 12,330000 **USO PRINCIPAL** 

## PARCELA CATASTRAL

[division horizontal] SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA 265 **CL CURA PLANELLES 12** VALENCIA [VALENCIA] SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] 743

## CONSTRUCCIÓN





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

## Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 \_ímite de Manzana 729,670

-ímite de Parcela

Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía

Lunes, 22 de Junio de 2020

MUESTRA	2	FECH	FECHA MUESTRA	A		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
	CL. REINA			Š	45	45 planta		Superficie Vivienda	120
MUNICIPIO VA	VALENCIA	FUENTE		IDEALISTA				Superficie Trasteros Catastro	
		ANUNCIO	ANUNCIO DE LA OFERTA	RTA			Inmobiliaria	Superficie Vivienda Catastro	123
								Superficie Elementos Comunes Catastro	
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	120
THE STATE OF THE S	11/1		THE REAL PROPERTY.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	25			Número de Dormitorios	4
*								Número de Baños	2
-					8			Ascensor	IS
						* [-]		Estado de Conservación	Bueno
THE STATE OF THE S					7	East State	5)+ 00	Fc Fecha de Construcción	1971
100								Fr Fecha de Reforma	
Y						2		l Porcentaje de Reforma	
1					ni-			Fa Fecha Real Antigüedad	1971
								VALORES	
								PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	200.000
								Precio Oferta Vivienda con Comunes	
								Precio Aparcamiento	
								Precio Trasteros	
								VALORES UNITARIOS	
								Valor Unitario Venta Vivienda	1.667
								Valor Unitario Venta Aparcamiento	
Descripción:				;				Valor Unitario Venta Trastero	
"Estup útiles.	oenda vivienda en El Barri	io del Cabañal, se encue	entra esta	"Estupenda vivienda en El Barrio del Cabañal, se encuentra esta excelente oportunidad muy grande y amplio de 107 metros útiles.	y grande y ampli	o de 107 metro:	10	Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
Lavivi	La vivienda se encuentra a escasos 6 minutos andando de la playa las Arenas	isos 6 minutos andando	o de la pla	iya las Arenas				OTROS	
La vivi 3 dorm	La vivienda consta de 4 habitaciones y 2 banos completos. 3 dormitorios dobles y uno sencillo.	ciones y 2 banos comple cillo.	etos.				W - W	Superficie de Parcela	
En su (	En su entorno podemos encontrar, parques, comercios, superm: ciudad en transporte público y muy cerca de las universidades.	trar, parques, comercios, muy cerca de las univer	, superme rsidades.	En su entorno podemos encontrar, parques, comercios, supermercados, farmacias, colegios, Bien comunicado con el centro de la ciudad en transporte público y muy cerca de las universidades.	Bien comunicado	o con el centro	de la	Uso Actual	Vivienda
								COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES	ALES	Referencia	encia	9820205YJ2792B0026SA	4				

Profesional Ruzafa Consultores .

Ruzafa consultores València **\$\, 962 644 389** Anuncio: 88811594



Nota personal

## Piso en venta en calle de la Reina

El Cabanyal-El Canyamelar, València

### 200.000 €

120 m<sup>2</sup> 4 hab. 3<sup>a</sup> planta exterior con ascensor

### Comentario del anunciante

"Estupenda vivienda en El Barrio del Cabañal, se encuentra esta excelente oportunidad muy grande y amplio de 107 metros útiles

La vivienda se encuentra a escasos 6 minutos andando de la playa las Arenas

La vivienda consta de 4 habitaciones y 2 baños completos.

3 dormitorios dobles y uno sencillo.

En su entorno podemos encontrar, parques, comercios, supermercados, farmacias, colegios. Bien comunicado con el centro de la ciudad en transporte público y muy cerca de las universidades.

Visitelo y vea las posibilidades de esta magnífica vivienda."

## Características básicas

120 m² construidos, 107 m² útiles 4 habitaciones 2 baños Terraza Balcón Segunda mano/buen estado Armarios empotrados Orientación norte, oeste Certificación energética: [E] (IPE no

indicado)

## Edificio

Planta 3ª exterior con ascensor

## Ubicación

Calle de la Reina Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

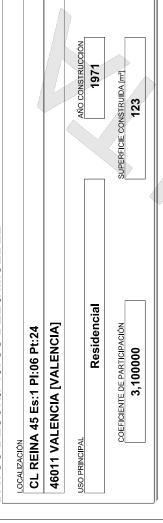


DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

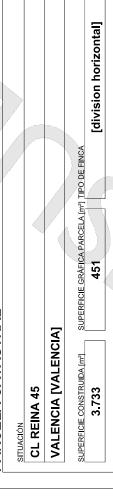
## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9820205YJ2792B0026SA

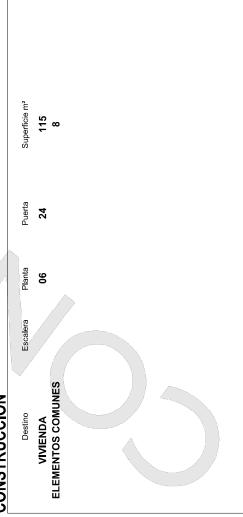
# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE



## PARCELA CATASTRAL



## CONSTRUCCIÓN





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

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 \_ímite de Manzana 729,780

-ímite de Parcela

Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía

Lunes, 22 de Junio de 2020

MIJESTEA	œ		FECHA MIJESTRA	48		CTURPE	0000	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	HORNO DEL CABANYAL		°Z	20	20 planta		Superficie Vivienda Oferta	114
MUNICIPIO	VALENCIA		FUENTE	НАВІТАСЦА				Superficie Trasteros Catastro	
		AN	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA		III	Inmobiliaria	Superficie Vivienda Catastro	114
								Superficie Elementos Comunes Catastro	
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	114
					11. fee			Número de Dormitorios	4
								Número de Baños	1
1					100			Ascensor	ON
1						•		Estado de Conservación	Bueno
						01307 C0	•	Fc Fecha de Construcción	1932
					010			Fr Fecha de Reforma	
					٩	-10		l Porcentaje de Reforma	
4	34		-			729,980	720,000	Fa Fecha Real Antigüedad	1997
								VALORES	
								PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	220.000€
								Precio Oferta Vivienda con Comunes	
								Precio Aparcamiento	
								Precio Trasteros	
								VALORES UNITARIOS	
								Valor Unitario Venta Vivienda	1.930 €
								Valor Unitario Venta Aparcamiento	
Descripción:								Valor Unitario Venta Trastero	
	Vivienda situa	Vivienda situada en la primera planta de casa típic	a en la zona de ELC	planta de caxa típica en la zona de El Cabanyal, a tan solo 1 minuto de la playa	de la playa.			Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
	Propledad ûn	Propiedad única recién reformada, con una excelente distribución y calidades, cuenta con 4 habitaciones de gran tamaño (2 de ellas en altillo).	ente distribución y o	calidades, cuenta con 4 habi	taciones de gran tamaño (2 e	de elfas en altillo),		OTROS	
	vantanas clim distribución, s	ventanas climalis, cuenta también con 1 amplio cuarto de baño completo con plato de clucha doble, cocina independiente con una magnifica distribución, salón comedor con un bakón amplio.	uarto de baño com	pleto con plato de ducha d	able, cocina independiente c	on una magnifica		Superficie de Parcela	
								Uso Actual	Vivienda
								COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES	RALES		Referencia	0130708YJ3703A0001FX	1FX				



## 220.000 €

Dúplex en calle horno del cabañal duplex eugenia viñes - naranjos en Valencia 🕈 El Cabanyal-El Canyamelar - Calle Horno Del Cabañal, 20

114 m² 4 hab. 1 baño 1.930 €/m²

https://www.habitaclia.com/comprar-duplex-eugenia\_vines\_naranjos\_horno\_del\_cabanal\_20\_el\_cabanyal\_el\_canyamelar-valencia-i27364003850450.htm?pag=1&f=&st=1,2,4,7,9,11,13,14&from=list&l... 1/22

# **DUPLEX EUGENIA VINES - NARANJOS**

INMOBILIARIA PROZONA ofrece esta maravillosa vivienda en la calle paralela a EUGENIA VIÑES, y hace esquina con NARANJOS.

Vivienda situada en la primera planta de casa típica en la zona de El Cabanyal, a tan solo 1 minuto de la playa.

Propiedad única recién reformada, con una excelente distribución y calidades, cuenta con 4 habitaciones de gran tamaño (2 de ellas en altillo), ventanas climalit, cuenta también con 1 amplio cuarto de baño completo con plato de ducha doble, cocina independiente con una magnifica distribución, salón comedor con un balcón amplio.

No puedes dejar pasar esta magnífica oportunidad.

Contacta con nosotros para cualquier duda o visita, estaremos encantados de atenderles.

última modificación 22/07/2020

Estado cocina: excelente Buhardilla Lavadero Cocina tipo office: No Salón 25 m² 1 Baño Balcón / Terraza 4 m<sup>2</sup> Superficie 114 m<sup>2</sup> 4 habitaciones Distribución

 Características
 Sin plaza parking
 Año construcción 1932
 consumo: ■ 175kW h m² / año

 generales
 Amueblado
 Cerca de transporte público
 Emisiones: ■ 68kg CO₂ m² / año

 Aire acondicionado
 Aire acondicionado
 Ver etiqueta calificación energética

Sin ascensor

Equipamiento comunitario

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

# **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE** CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0130708YJ3703A0001FX

Participación del inmueble: 60,00 %

Superficie gráfica: 94 m2

PARCELA

# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL HORNO DEL CABAÑAL 20 Es:1 PI:00 Pt:01

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

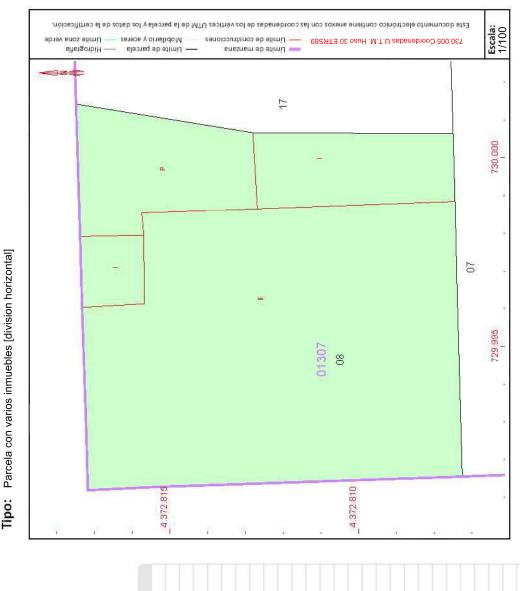
Uso principal: Residencial

Superficie construida: 80 m2

Año construcción: 1932

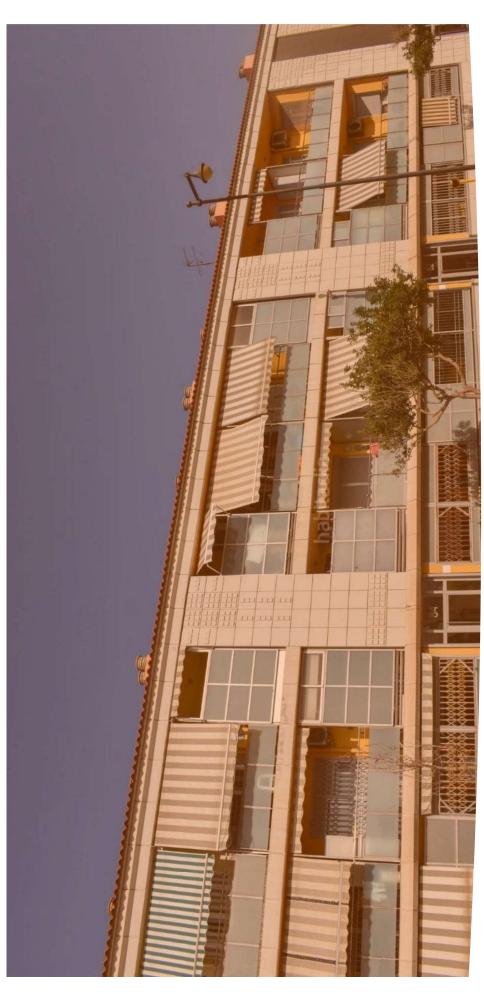
Construcción

OTNE	Escalera / Planta / Puerta /00/01 /00/00	Superficie m² 59 8
ALMACEN	00/00/	13



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC" Viernes, 16 de Octubre de 2020

MIESTRA	6		FECHA MUESTRA	ď		100	CTUBRE	0000	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN CL.	EUGENIA VIÑES			ž		84 planta	lta lta		Superficie Vivienda Oferta	78
MUNICIPIO VALENCIA	CIA		FUENTE	НАВІТАСПА					Superficie Trasteros Catastro	
		ANU	ANUNCIO DE LA OFERTA	RTA			In	Inmobiliaria	Superficie Vivienda Catastro	82
									Superficie Elementos Comunes Catastro	
									SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	78
					1	PAGAGE D	1001		Número de Dormitorios	2
			(89) (89)						Número de Baños	2
			The same same same same same same same sam	Transport of the last	The same of the sa	8			Ascensor	IS
						s ,	as 6	Aus	Estado de Conservación	Bueno
		Merchania Control	Occurso como		Color de Contra	, a			<b>Fc</b> Fecha de Construcción	2002
hali									Fr Fecha de Reforma	
									Porcentaje de Reforma	
						in-resion	120,100		Fa Fecha Real Antigüedad	2002
									VALORES	
									PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	169.000 €
									Precio Oferta Vivienda con Comunes	
									Precio Aparcamiento	
									Precio Trasteros	
									VALORES UNITARIOS	
									Valor Unitario Venta Vivienda	2.167
									Valor Unitario Venta Aparcamiento	
Descripción:									Valor Unitario Venta Trastero	
N	INMOBILIARIA PROZONA ofrece esta maravillosa Planta Baja en un edificio seminuavo, con plaza de caraja y trastero a segunda linea de playa.	e esta maravillosa P.	anta Baja en un edil	Yelo seminuevo, con	s plaza de garaje y trastero	a segunda line.	a de playa.		Valor Unitario Vivienda con PK y TR	169,000 €
En e	En ella encontramos des habitationes, ambas exteriores con armarios empotrados, airo acondicionado, también un cuatro de baño completo, y un aseo, salón comedor con acceso a una terraza de unos 13 metros, cocina independiente con acceso a esa misma terraza.	ciones, ambas exteri eso a una terraza de	iones con airmanios i unos 13 metros, co	impotrados, aire aci cina independiente	ondicionado, también un o con acceso a esa misma ber	uarto de bano c rraza.	emplete, y		OTROS	
-Tody	Todo el inmueble con ventanales de Climalit y mosquiteras en todas las ventanas	ts de Climalit y mosq	uiteras en todas las	wentanas.					Superficie de Parcela	
									Uso Actual	Vivienda
									COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES			Referencia	0128401YJ3702E0018JO	*02E0018JO					





Planta baja en calle eugenia viñes planta baja a 1 minuto de playa en Valencia 🕈 El Cabanyal-El Canyamelar - Calle Eugenia Viñes, 84

78 m² 2 hab. 2 baños 2.167 €/m²

## PLANTA BAJA A 1 MINUTO DE PLAYA

INMOBILIARIA PROZONA ofrece esta maravillosa Planta Baja en un edificio seminuevo, con plaza de garaje y trastero a segunda linea de playa.

En ella encontramos dos habitaciones, ambas exteriores con armarios empotrados, aire acondicionado, también un cuarto de baño completo, y un aseo, salón comedor con acceso a una terraza de unos 13 metros, cocina independiente con acceso a esa misma terraza.

Todo el inmueble con ventanales de Climalit y mosquiteras en todas las ventanas.

No puedes dejar pasar esta magnífica oportunidad.

Contacta con nosotros para cualquier duda o visita, estaremos encantados de atenderles.

última modificación 05/10/2020

	2 habitaciones	Salón 20 m²	Cocina tipo office: No
Distribución	Superficie 78 m <sup>2</sup>	1 Baño	Estado cocina: bueno
	Terraza 13 m²	1 Aseo	Trastero

Consumo: E 175kW h m² / año	Emisiones: E 68kg CO <sub>2</sub> m <sup>2</sup> / año	Ver etiqueta calificación energética
Cerca de transporte público		
Plaza parking	Amueblado	Aire acondicionado
Características	generales	

Cuota comunidad 25€

Jardín comunitario

Certificado energético:

Año construcción 2002

Calefacción

Equipamiento comunitario

Ascensor

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 0126401YJ3702E0018JO

Participación del inmueble: 1,2800 %

Superficie gráfica: 2.851 m2

PARCELA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

CL EUGENIA VIÑES 84 Es:1 PI:01 Pt:03

46011 VALENCIA [VALENCIA]

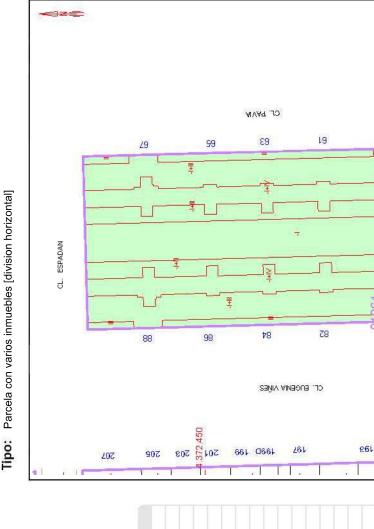
Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 115 m2

Año construcción: 2002

	Superficie m <sup>2</sup>	92	10	80	21								
	Escalera / Planta / Puerta	1/01/03	1/-1/36	1/03/T37									
Construcción	Destino	VIVIENDA	APARCAMIENTO	ALMACEN	Elementos comunes								



Hidrografia

- rimite de parcela

Limite de construcciones

euezuem ap aşımış ==

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

Escala: 1/800

730,100

730.050

CL. HISTORIADOR COLOMA

730.150 Coordenadas U.T.N Huso 30 ETRS89

69

0

4 372,400

08

A GEODINA		A CITOTILM ALLOCATI	š		Ladinto	0000	avoltajantovavo	
SITUACIÓN CL.	HISTORIADOR COLOMA			0	planta	202	Superficie Vivienda Oferta	109
Т								
MUNICIPIO VALENCIA		FUENTE	HABITACLIA				Superficie Trasteros Catastro	
	ANI	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA		Ir	Inmobiliaria	Superficie Vivienda Catastro	
							Superficie Elementos Comunes Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	109
	71	1 國家				G161	Número de Dormitorios	3
				ĸ		254	Número de Baños	2
				200		60	Ascensor	S
1							Estado de Conservación	Bueno
		10		•	2000		Fc Fecha de Construcción	2020
		282	1000	(Autorition)(Str12	, weeks		Fr Fecha de Reforma	
		Miles (	600	84. 74 D		15	l Porcentaje de Reforma	
			100	25	The second second	98	Fa Fecha Real Antigüedad	2020
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	260.000
							Precio Oferta Vivienda con Comunes	
							Precio Aparcamiento	
							Precio Trasteros	
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Vivienda	2.385
							Valor Unitario Venta Aparcamiento	
Descripción:							Valor Unitario Venta Trastero	
UBICALIA vende, di	irecta del propietario, estupenda vivi	enda orientada al e	UBICALIA vendo, directa del propietario, estupenda vivienda orientada al este de obra nueva, exterior y esquinera, a astrenar, en El Cabanyal,	ra, a estrenar, en El C	abanyat		Valor Unitario Vivienda con PK y TR	260,000
segunda línea de playa, con galería y dos baños.	olaya, con una superficie construida d nos,	le 109,09 m2, distr	segunda linea de playa, con una superficie construida de 109,09 m2, distribuídos en tres habitaciones, salón comedor, cocina independiente con esieria y dos baños.	omedor, cocina indep	endiente		OTROS	
							Superficie de Parcela	
							Uso Actual	Vivienda
							COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia	0126820YJ3702E0001ZK					



## 260.000 €

Piso el cabañal - obra nueva en El Cabanyal-El Canyamelar Valencia

• El Cabanyal-El Canyamelar - El Cabanyal - segunda línea playa

109  $\text{m}^2$  3 hab. 2 baños 2.385  $\text{€/m}^2$ 

1/49

## EL CABANAL - OBRA NUEVA

segunda línea de playa, con una superficie construida de 109,09 m2, distribuidos en tres habitaciones, salón comedor, cocina independiente UBICALIA vende, directa del propietario, estupenda vivienda orientada al este de obra nueva, exterior y esquinera, a estrenar, en El Cabanyal, con galería y dos baños.

## Excelentes calidades:

## Carpintería Exterior

- Aluminio lacado o PVC según criterios técnicos, color según diseño y persiana
- enrollable de aluminio.
- Acristalamiento doble, tipo Climalit.

## Pavimentos

Viviendas: Baldosa de gres porcelánico de 1ª calidad con rodapié del mismo

diseño y calidad.

- Baños y Cocinas: Baldosa de gres de 1ª calidad.

Carpintería Exterior.

. Aluminio lacado o PVC segun criterios tecnicos, color segun diseno y persiana

## Ampliar descripción

última modificación 25/05/2020

Distribución	3 habitaciones Superficie 109 m <sup>2</sup>	2 Baños Cocina tipo office: No	Estado cocina: a estrenar Lavadero
	Caleraccion	Ano construccion 2020	Cerca de transporte publico
Características	Aire acondicionado	Vistas al mar	Certificado energético :
generales	Planta número 1	Vistas a la ciudad	En trámite

Ascensor

Piscina comunitaria

2/49

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

## MINISTERIO DE HACIENDA

# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

CL HISTORIADOR COLOMA 1 Suelo

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida:

Año construcción:

# **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

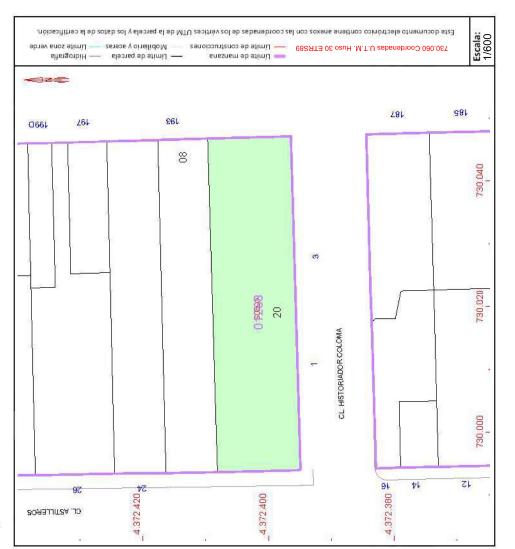
Referencia catastral: 0126820YJ3702E0001ZK

## PARCELA

Superficie gráfica: 701 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Fipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC" Viernes, 16 de Octubre de 2020

ľ									
	C01		FECHA MUESIKA	- Y		OCIOBRE	2020		
SITUACIÓN C	CL.	FRANCISCO CUBELLS		°Z	21	planta		Superficie Local Oferta	32
MUNICIPIO V.	VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA					
		ANI	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA		1	Inmobiliaria	Superficie Local Catastro	32
								Superficie Elementos Comunes Catastro	
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	32
						144		Instalaciones descontadas	19.500
							×	Número de Baños	
		E				90	DEF CONTROLS	Salida de humos	
							Outside to	Estado de Conservación	Bueno
	Y				ţ		*	Fc Fecha de Construcción	1954
7	NA NA					» [-		Fr Fecha de Reforma estimada	1994
~			l			*		l Porcentaje de Reforma	%52
	10					1	IJ	Fa Fecha Real Antigüedad	1983
								VALORES	
								PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	52.000 €
								Precio Final Oferta Local	32.500 €
								VALORES UNITARIOS	
								Valor Unitario Venta Local	1.016 €
Descripción:									
"Estupend	do bajo esqu	"Estupendo bajo esquinero súper luminoso con tres amplios ventanales a la calle	tres amplios	ventanales a la calle					
El local, qu diáfano un	ue se encuer na pequeña:	El local, que se encuentra Justo en frente de la parada del tranv diáfano una pequeña zona de almacenaje y un cuarto de baño.	parada del tra cuarto de bar	El local, que se encuentra Justo en frente de la parada del franvia y al lado del parque, cuenta ahora mismo con un espacio Gláfano una pequeña zona de almacenaje y un cuarto de baño.	cuenta ahora	mismo con u	n espacio	OTROS	
								Licencia de Actividad	
Perfecto p	oara un nego	Perfecto para un negocio de barrio o para una oficina.	oficina.					Uso Actual	LOCAL
								COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES	RALES		Referencia	9418806YJZ791G0043QR					

Profesional Marc Utrillas



Va**l**ència

**961 282** 

Nota personal



## Local en venta en calle de Francesc Cubells, 21

El Cabanyal-El Canyamelar, València

52.000 €

32 m<sup>2</sup> 1.625 €/m<sup>2</sup>

## Comentario del anunciante

"Estupendo bajo esquinero súper luminoso con tres amplios ventanales a la calle

El local, que se encuentra justo en frente de la parada del tranvía y al lado del parque, cuenta ahora mismo con un espacio diáfano una pequeña zona de almacenaje y un cuarto de baño.

Perfecto para un negocio de barrio o para una oficina.

Vale que no es el mejor momento pero, ¿no vale la pena intentarlo por un precio tan bajo y tenerlo para siempre? Teletrabajar está muy bien pero después de un tiempo en casa, no es mejor poder tener tu propia oficina a sólo 4 minutos andando de la Marina del puerto y de todas las nuevas sedes de lanzadera y startups?

O en el caso de un negocio, ya no se necesitan espacios tan grandes, qué tal intentarlo a un precio más que razonable?

Sin duda una gran propiedad que merece la pena visitar! No se lo piense, llámenos y le atenderemos con todo el cariño."

## Características básicas

- 32 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños

- · Situado a pie de calle
- 3 escaparates
- kwh/m3 año)

## **Edificio**

- Bajo
- Fachada de 7 m. lineales

## **Equipamiento**

Aire acondicionado

### Ubicación

Calle de Francesc Cubells, 21 Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

**DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA** 

Referencia catastral: 9418806YJ2791G0043QR

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

%

Participación del inmueble: Superficie gráfica: 629 m2

PARCELA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ERNESTO ANASTASIO 25 Es:1 PI:B0 Pt:F3

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén, Estac.

Superficie construida: 32 m2

Año construcción: 1954

Construcción

Escalera / Planta / Puerta Superficie m²	1/B0/F3 28	4	
Destino	ALMACEN	Elementos comunes	

Escala: 1/400 e Limite de construcciones 729.360 Coordenadas U.T.N. Huso 30 ETRS89 eneznem ab atimid ---Hidrografia - rimite de parcela 729.340 OL: ERNESTO ANASTASIO 94188 90 ≥ 0 77 729.320 ε 4.371.600 4 371 620

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC" Jueves, 15 de Octubre de 2020

MUNICIPIO VALENCIA REINA FUENTE IDEALISTA ANUNCIO DE LA OFERTA	LUSTA  Thanta  The moons  The moo		Superficie Local Catastro Superficie Local Catastro Superficie Elementos Comunes Catastro Superficie Elementos Comunes Catastro Superficie Elementos Comunes Catastro Instalaciones descontadas Número de Baños Salida de humos Estado de Conservación Fr Fecha de Construcción Fr Fecha de Reforma estimada I Porcentaje de Reforma Fa Fecha Real Antigüedad	65 65 65 65 1924 1924 1988 1988
VALENCIA FUENTE ANUNCIO DE LA OFEI	LISTA  Control of the		t Local Catastro  Elementos Comunes Catastro  CIE TOTAL ADOPTADA  nes descontadas  le Baños  humos  Conservación  de Reforma estimada  ije de Reforma  Real Antigüedad  VALORES	65 65 25,000 2010 75% 11988
ANUNCIO DE LA OFERTA	10 March 10		t Local Catastro  Elementos Comunes Catastro  CE TOTAL ADOPTADA  nes descontadas  le Baños  humos  Conservación  de Construcción  de Reforma estimada  jie de Reforma  Neal Antigüedad  VALORES	65 65 25.000 Bueno 1924 2010 75% 11988
	18 mm mm m m m m m m m m m m m m m m m m		cEmentos Comunes Catastro CE TOTAL ADOPTADA nes descontadas le Baños humos Conservación de Construcción de Reforma estimada jie de Reforma Neal Antigüedad	65 25.000 Bueno 1924 2010 75% 11988
	A second		CIE TOTAL ADOPTADA nes descontadas le Baños humos Conservación de Construcción de Reforma estimada jie de Reforma Real Antigüedad VALORES	25.000 25.000 Bueno 1924 2010 75% 11988
	A STATE OF THE STA		he Baños humos humos conservación de Construcción de Reforma estimada ije de Reforma VALORES	25.000 Bueno 1924 2010 75% 11988
	A STATE OF THE STA		le Baños humos Conservación de Construcción de Reforma estimada lje de Reforma Neal Antigüedad VALORES	Bueno 1924 2010 75% 11988
	The same of the sa		r Conservación de Construcción de Reforma estimada lig de Reforma VALORES	2010 75% 11988
			de Construcción de Reforma estimada jie de Reforma Neal Antigüedad	2010 75% 11988
	and the same of th		de Construcción de Reforma estimada je de Reforma Real Antigüedad VALORES	2010 2010 75% 11988
		Fr Fecha d  Porcentaj	de Reforma estimada ije de Reforma Real Antigüedad	75%
		I Porcentaj	je de Reforma Real Antigüedad VALORES	1988
		Fa Fecha F	Real Antigüedad  VALORES	1988
			VALORES	119 990
				119 990
		PRECIO T	PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	
		Precio Fins	Precio Final Oferta Local	94.990 €
			VALORES UNITARIOS	
		Valor Unita	Valor Unitario Venta Local	1.461 €
Descripción:				
"Bajo con con muchas posibilidades en la Calle de la Reina con salida a la Calle Barraca	alida a la Calle Barraca.			
útiles situado en El	Cabanyal - Pobiats Marítims, junto Tranvía, parada autobús y muy cerca de la playa y de las		OTROS	
universidades.		Licencia de	Licencia de Actividad	
Se vende como local comercial y es ideal para solicitar cambio de uso para apartamento turístico por su buena ubicación y salida a dos calles.	le uso para apartamento turístico por su buena ubicación y salida	Uso Actua		LOCAL
			COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES Referencia 9928209YJZ793	9928209YJZ793B0001GO			

Profesional Inmobiliaria Patacona



Inmobiliaria Patac... Alboraya





Nota personal

## Local en venta en calle de la Reina, 277

El Cabanyal-El Canyamelar, València

## 119.990 €

65 m<sup>2</sup> 1.846 €/m<sup>2</sup>

## Comentario del anunciante

"Bajo con con muchas posibilidades en la Calle de la Reina con salida a la Calle Barraca.

Bajo de 60 m² útiles situado en El Cabanyal - Poblats Marítims, junto Tranvía, parada autobús y muy cerca de la playa y de las universidades.

Se vende como local comercial y es ideal para solicitar cambio de uso para apartamento turístico por su buena ubicación y salida a dos calles.

La propiedad no gestiona ningún trámite del cambio de uso.

El anuncio se muestra a título informativo y no contractual."

## Características básicas

- 65 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 1 aseos o baños

- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Construido en 1924
- Certificación energética: en trámite

## **Edificio**

- Bajo
- Fachada de 4 m. lineales

## Ubicación

Calle de la Reina, 277 Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 9928209YJ2793B0001GO

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Participación del inmueble: 50,00 %

Superficie gráfica: 71 m2

PARCELA

# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

CL REINA 277 Es:1 PI:B0 Pt:01 46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 57 m2 Año construcción: 1924

Construcción

COIISH ACCION		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie r
VIVIENDA	/00/01	22

E

## Hidrografia - rimite de parcela eneznem ab atimid 277 99282 80 60 CL. REMONTA 4.372,800 4.372.810

Mobiliario y aceras

Limite de construcciones

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

Escala: 1/200

729.840

729,830

729.840 Coordenadas U.T.U Huso 30 ETRS89

512

10

07

304

Jueves, 15 de Octubre de 2020

V CI HOLLING			AGTOOM AUGOD				Luci	0000	CABACTEBÍCATICAS	
MOESINA			L LOID MOLOI				O LOBNE			
SITUACIÓN	CL.	REINA		°Z		282 planta	anta		Superficie Local Oferta	98
MUNICIPIO	VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA						
		ANK	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA			=	Inmobiliaria	Superficie Local Catastro	79
									Superficie Elementos Comunes Catastro	
									SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	98
1000	A		C. Strategists	THE PERSON	Maria Contact				Instalaciones descontadas	29.000
1	*	A INTERNAL	in 12		N. A.				Número de Baños	
	-						8		Salida de humos	
									Estado de Conservación	Bueno
1	-	and the second				Decree 0			Fc Fecha de Construcción	1958
									Fr Fecha de Reforma estimada	2018
							8		l Porcentaje de Reforma	%92
	The same								Fa Fecha Real Antigüedad	2003
									VALORES	
									PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	140.000 €
									Precio Final Oferta Local	111.000 €
									VALORES UNITARIOS	
									Valor Unitario Venta Local	1.291 €
Descripción:										
									OTROS	
									Licencia de Actividad	
									Uso Actual	LOCAL
									COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES	TRALES		Referencia	9928307YJ2792H0001QM	2H0301QM					

Profesional Cassana especialistas en alquiler



Cassana especialist... Va**l**ència





Nota personal

## Local en venta en calle de la Reina, 282

El Cabanyal-El Canyamelar, València

140.000 €

86 m<sup>2</sup> | 1.628 €/m<sup>2</sup>

## Comentario del anunciante

"CASSANA ESPECIALISTAS EN ALQUILER ofrece este local comercial en muy buen estado, tiene una superfície de 86 m2, consta de 2 estancias, una zona habilitada como cocina y un cuarto de baño. El precio incluye gastos de comunidad e IBI. También disponible en alquiler por 590 Euros."

## Características básicas

- 86 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias

## Edificio

- Bajo
- Situado a pie de calle

• 1 aseos o baños

• Certificación energética: en trámite

## Ubicación

Calle de la Reina, 282 Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 9928307YJ2792H0001QM

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Participación del inmueble: 26,00 %

Superficie gráfica: 81 m2

PARCELA

# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

CL REINA 282 Es:1 PI:B0 Pt:01 46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Superficie construida: 79 m2 Uso principal: Comercial

Año construcción: 1958

Construcción

COIISCI ACCIOII		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	/00/01	29
Elementos comunes		12

**Escala:** 1/150 Mobiliario y aceras 729.870 Coordenadas U.T.N. Huso 30 ETRS89 eneznem ab atimi1 ---Hidrografia - rimite de parcela 729,865 80 90 99283 07 CL. REINA 729.855 ≥ 282 4.372.770 4.372.775 4.372.765 4.372.780

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

MUESTRA C04		FECHA MUESTRA	¥.		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN CL.	MARTI GRAJALES		°N		9 planta		Superficie Local Oferta	335
MUNICIPIO VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA					
	AN	ANUNCIO DE LA OFERTA	RTA			Inmobiliaria	Superficie Local Catastro	330
							Superficie Elementos Comunes Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	335
					16	P	Instalaciones descontadas	74.000
		a Chinasa			-		Número de Baños	
I		S. Carrie					Salida de humos	
	6						Estado de Conservación	Bueno
The second second							<b>Fc</b> Fecha de Construcción	1908
					•		Fr Fecha de Reforma estimada	2000
					84248		Porcentaje de Reforma	75%
					718.36U O	739.000	Fa Fecha Real Antigüedad	1978
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	612.195 €
							Precio Final Oferta Local	538.195 €
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Local	1.607 €
Descripción:								
"Local ubicado en c	"Local ubicado en calle martí grajéales en valencia. Local comercial en esquina de dos plantas con una superficie construida de	. Local comercia	al en esquina de	dos plantas con una	superficie construida	de		
335 metros. El inmi	335 metros. El inmueble se encuentra divido en varias estancias, aseo y almacén, ambas plantas se encuentran comunicadas	rias estancias, a	aseo y almacén, a	ambas plantas se en	ocuentran comunicada	Š	OTROS	
errores. para cualqu	interiormente por una escalera, inmueble sin comision de inmobiliaria, el anuncio es de caracter informativo y puede concener errores, para cualquier consulta o mas información contacte con nuestros agentes por teléfono, email o whatsapp, gestores de	sion de inmobil contacte con r	naria. ei anuncio nuestros agentes	es de caracter intori s por teléfono, email	mativo y puede conte l o whatsapp. gestore:	s de	Licencia de Actividad	
inversiones inmobi	inversiones inmobiliarias, gestores de inversiones inmobiliarias, tlf: 722 79 88 04."	inmobiliarias, ti	lf: 722 79 88 04."				Uso Actual	COMERCIAL
							COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia	9424917YJZ792C0001HQ	CODDITHQ				

Profesional

Gestores de Inversiones Inmobiliarias



Gestores de Inversi... Pama De Ma**ll**orca **971 926 887** Anuncio: 90111626



Nota personal

## Local en venta en calle de Martí Grajales, 9

El Cabanyal-El Canyamelar, València

612.195 €

335 m<sup>2</sup> 1.827 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Local ubicado en calle martí grajéales en valencia. Local comercial en esquina de dos plantas con una superficie construida de 335 metros. El inmueble se encuentra divido en varias estancias, aseo y almacén, ambas plantas se encuentran comunicadas interiormente por una escalera. inmueble sin comisión de inmobiliaria. el anuncio es de carácter informativo y puede contener errores. para cualquier consulta o mas información contacte con nuestros agentes por teléfono, email o whatsapp. gestores de inversiones inmobiliarias, gestores de inversiones inmobiliarias, tlf: 722 79 88 04."

### Características básicas

- 335 m² construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/para reformar
- Distribución 3 estancias
- 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- · Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 2 escaparates
- · Certificación energética: en trámite

### **Edificio**

Bajo

## Ubicación

Calle de Martí Grajales, 9 Barrio El Cabanyal-El Canyamelar Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE** CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9424917YJ2792C0001HQ

Participación del inmueble: 40,00 %

Superficie gráfica: 333 m2

PARCELA

# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARTI GRAJALES 9 Es:1 PI:B0 Pt:DR

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

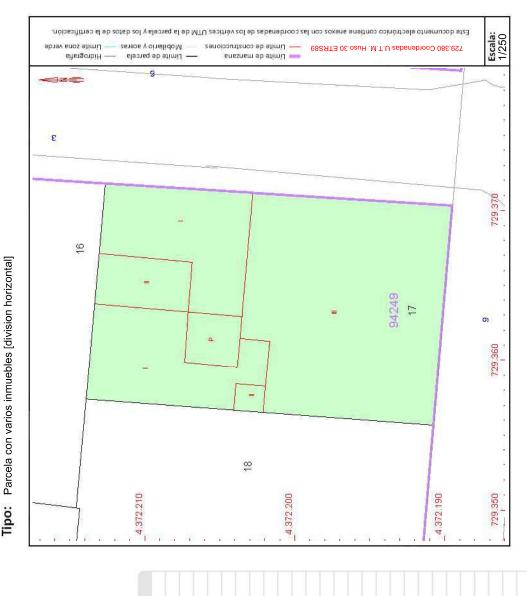
Uso principal: Comercial

Superficie construida: 170 m2

Año construcción: 1908

Construcción

	Superficie m <sup>2</sup>	06	80	
	Escalera / Planta / Puerta	/00/DR	00/00/	
COIISCI ACCIOII	Destino	COMERCIO	ALMACEN	



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

MUESTRA C05		FECHA MUESTRA	¥5		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN CL.	CAVITE		°N	57 p	planta		Superficie Local Ofe	100
MUNICIPIO VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA					
	₩	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA			Inmobiliaria	Superficie Local Catastro	98
							Superficie Elementos Comunes Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	100
Alle			THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	7		- H	Instalaciones descontadas	31.500
A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH							Número de Baños	
				a	-5		Salida de humos	
					,	16	Estado de Conservación	Bueno
						Į.	Fc Fecha de Construcción	1976
İ					*	7	Fr Fecha de Reforma	1999
				( <del>2</del> )			l Porcentaje de Reforma	75%
			I PER CARE PER	3		ver white-	Fa Fecha Real Antigüedad	1993
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	150.000€
							Precio Final Oferta Local	118.500 €
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Local	1.185 €
Descripción:								
"Local comercial situa	"Local comercial situado en Malvarrosa de 100 m2, con 3 aseos mas altillo. Es una planta baja que anteriormente era un bar pero hoy	n 3 aseos mas alt	tillo. Es una planta baja que ar	interiormente erz	i un bar pero h	Λo		
en día se podría reali	en día se podría realizar cualquier tipo de negocio. Buena accesibilidad al local. Muy próximo a la playa y bien comunicado con el	ena accesibilidac	d al local. Muy próximo a la pl	laya y bien comu	inicado con el		OTROS	
ri alispoi de papido.							Licencia de Actividad	
							Uso Actual	COMERCIAL
							COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia	C037716YJ3703E0001PS					

Profesional Voramar Gestión Inmobiliaria



Voramar gestion in... Alboraya **\$\,960 960 565**Ref.: 20105



Nota personal

## Local en venta en calle de cavite

Playa de la Malvarrosa, València

## 150.000 €

100 m² | 1.500 €/m²

## Comentario del anunciante

"Local comercial situado en Malvarrosa de 100 m2, con 3 aseos mas altillo. Es una planta baja que anteriormente era un bar pero hoy en día se podría realizar cualquier tipo de negocio. Buena accesibilidad al local. Muy próximo a la playa y bien comunicado con el transporte publico."

## Características básicas

• 100 m² construidos

- 3 aseos o baños
- Segunda mano/buen estado
- Certificación energética: en trámite

## Ubicación

Calle de cavite Barrio Playa de la Malvarrosa Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

CL CAVITE 57 Es:1 PI:B0 Pt:DR 46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 95 m2

Año construcción: 1976

## Construcción

COIISCI ACCIOII		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OCIO HOSTEL.	/00/DR	83
Elementos comunes		12

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

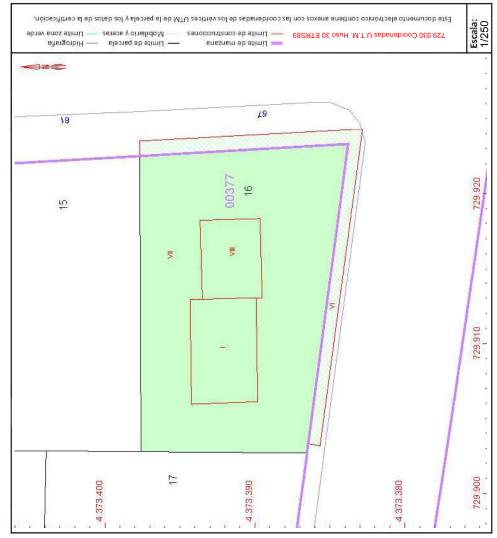
Referencia catastral: 0037716YJ3703E0001PS

## PARCELA

Superficie gráfica: 247 m2

Participación del inmueble: 7,400 %

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

MIIESTRA	COB		FECHA MUESTRA	4		OCTURRE	0000	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		GRAN CANARIA		°Z	401	40 planta		Superficie Local Ofe	06
MUNICIPIO	VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA					
		AN	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA		<u>E</u>	Inmobiliaria	Superficie Local Catastro	85
								Superficie Elementos Comunes Catastro	
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	06
-	1/1			12 をはる。1787年		В	/	Instalaciones descontadas	30.000
								Número de Baños	
2	1				8			Salida de humos	
		8			28026	1		Estado de Conservación	Bueno
			0			, 	3	Fc Fecha de Construcción	1975
								Fr Fecha de Reforma	2000
				だしまり				l Porcentaje de Reforma	%52
						02		Fa Fecha Real Antigüedad	1993
								VALORES	
								PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	130.000 €
								Precio Final Oferta Local	100.000 €
								VALORES UNITARIOS	
								Valor Unitario Venta Local	1.111€
Descripción:									
Un Local	de 90 metros 0	onstruidos, distribuidos en ui	na sala de venta	Un Local de 90 metros construidos, distribuidos en una sala de venta + un almacén + un aitillo y baño, El local dispone de dos	no, El local disp	one de dos			
aparatos	aparatos de aire acondicionado.	lonado.						OTROS	
Con posit	oilidad de abrir	Con posibilidad de abrir a dos calles, actualmente cens 8 metros con querta de contridad eléctrica	rado por la ultin	Con posibilidad de abrir a dos calles, actualmente cerrado por la ultima actividad del local y reforzado por seguridad, una fachada de Rimetros con nuesta de securidad alserira	do por segurida	d, una fachada	de	Licencia de Actividad	
	an an install the second							Uso Actual	LOCAL
								COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES	RALES		Referencia	9839203YJ2794B00010E					

Profesional
MARIA RUBERT



Rubert Investment... València **\ 961 288 614**Ref.: 3510-00479



Nota personal

## Local en venta en calle Gran Canaria

Playa de la Malvarrosa, València

## 130.000 €

90 m² | 1.444 €/m²

## Comentario del anunciante

"RUBERT INVESTMENTS, tiene en su cartera y en EXCLUSIVA, este local comercial en el barrio de la Malvarrosa, a 100 metros de la playa de la Malvarrosa y de la Patacona, y a 1 km del politécnico.

Un Local de 90 metros construidos, distribuidos en una sala de venta + un almacén + un altillo y baño. El local dispone de dos aparatos de aire acondicionado.

Con posibilidad de abrir a dos calles, actualmente cerrado por la ultima actividad del local y reforzado por seguridad, una fachada de 8 metros, con puerta de seguridad eléctrica.

RUBERT FINANCE te ofrece sus servicios financieros, sin compromiso y siendo el estudio totalmente gratuito.

Si deseas realizar una visita no dudes en llamarnos."

## Características básicas

- 90 m² construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños

- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Certificación energética: (35,68 kwh/m³ año)

## **Edificio**

- Bajo
- Fachada de 8 m. lineales

## **Equipamiento**

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

## Ubicación

Calle Gran Canaria Barrio Playa de la Malvarrosa Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE** CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9839203YJ2794B00010E

Superficie gráfica: 393 m2

PARCELA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL GRAN CANARIA 40 Es:1 PI:B0 Pt:01

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

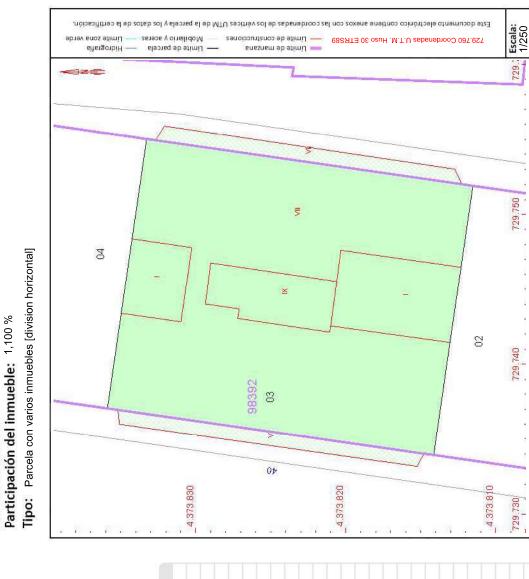
Uso principal: Comercial

Superficie construida: 85 m2

Año construcción: 1975

Construcción

	Escalera / Planta / Puerta Superficie m²	/00/01	2	
COLISCI GOCION	Destino	COMERCIO	Elementos comunes	



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

MUESTRA C07		FECHA MUESTRA	RA		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN CL.	CAVITE		°Z	155	planta		Superficie Local Oferta	400
MUNICIPIO VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA					
	A	ANUNCIO DE LA OFERTA	ERTA			Inmobiliaria	Superficie Local Catastro	334
							Superficie Elementos Comunes Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	400
					_	651	Instalaciones descontadas	92.000
			The state of the s	-			Número de Baños	
				R		8	Salida de humos	
The second second					. E	18000	Estado de Conservación	Bueno
7							F <b>c</b> Fecha de Construcción	1997
N C			源场			121	Fr Fecha de Reforma	
						141	l Porcentaje de Reforma	
1				. 1			Fa Fecha Real Antigüedad	1997
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	750.000 €
							Precio Final Oferta Local	658.000 €
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Local	1.645 €
Descripción:								
"Gran oportunidad de inversión. Venta		ercial en una de	de local comercial en una de las zonas más solicitadas de la ciudad de Valencia, en el entorno	s ciudad de Valen	cia, en el entor	no		
del Paseo Mantimo. Loca <b>l</b> en planta baja re	ecientemente reformado, con :	salón de 180 m2	oer Paseo Maritimo. Local en planta baja recientemente reformado, con salón de 180 m2. , fachada de 9,5 m. 2 puertas de entrada con persianas de	de entrada con p	ersianas de		OTROS	
aluminio anodizado m Cuenta con 2 altillos, u	notorizadas, barra de 7 m., coc uno altillo-almacén de 70 m2, y	ina de 30 m2, y y otro de 140 m2	aluminio anodizado motorizadas, barra de 7 m., cocina de 30 m2, y tres aseos. Altura techo 4,70 m. Cuenta con 2 altillos, uno altillo-almacén de 70 m2, y otro de 140 m2. diáfano, con 4 ventanales de 2,5 x 2 m. y fachada de 11 m.	ı. 2,5 x 2 m. y fach	ada de 11 m.		Licencia de Actividad	
Cuenta con todas las i	Cuenta con todas las instalaciones, insonorización, extracción, aire acondicionado, agua calís. DE-on oue discusso nos el deslucado de la fina enhacemento a con la tecesa de la misma	extracción, aire a	Cuenta con todas las instalaciones, insonorización, extracción, aire acondicionado, agua callente y chimenea de extracción de humos DE-on oue discusso nos el destinado de las finos exbronseando 3 cm. la terrama de la misma	chimenea de ext	racción de hum	501	Uso Actual	LOCAL
							COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia	0038118YJ3703G0015BK					

Particular Isabel **622 325 030**Anuncio: 82743605



Nota personal

## Local en venta en calle de Cavite, 155

Playa de la Malvarrosa, València

## 750.000 €

400 m<sup>2</sup> 1.875 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Gran oportunidad de inversión. Venta de local comercial en una de las zonas más solicitadas de la ciudad de Valencia, en el entorno del Paseo Marítimo.

Local en planta baja recientemente reformado, con salón de 180 m2., fachada de 9,5 m. 2 puertas de entrada con persianas de aluminio anodizado motorizadas, barra de 7 m., cocina de 30 m2. y tres aseos. Altura techo 4,70 m.

Cuenta con 2 altillos, uno altillo-almacén de 70 m2, y otro de 140 m2. diáfano, con 4 ventanales de 2,5 x 2 m. y fachada de 11 m. Cuenta con todas las instalaciones, insonorización, extracción, aire acondicionado, agua caliente y chimenea de extracción de humos RF-90 que discurre por el deslunado de la finca sobrepasando 3,5 m. la terraza de la misma.

Ideal para el desarrollo de cualquier actividad, incluso se puede solicitar la reconversión a viviendas para constr...

## Características básicas

- 400 m² construidos, 380 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 7 estancias
- 3 aseos o baños

- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: RESTAURANTE
- Certificación energética: en trámite

## Edificio

- Baio
- Fachada de 10 m. lineales

## Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Salida de humos

## Ubicación

Calle de Cavite, 155 Barrio Playa de la Malvarrosa Distrito Poblats Marítims València Valencia, València

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 0038118YJ3703G0015BK

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Participación del inmueble: 7,4400 %

Superficie gráfica: 401 m2

PARCELA

# DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

CL CAVITE 155 Es:1 PI:B0 Pt:01

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 334 m2

Año construcción: 1997

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie
COMERCIO	1/B0/01	173
ALMACEN	1/AL/01	146
Elementos comunes		15

**Escala:** 1/400 e Limite de construcciones 729.920 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 eneznem ab atimi1 ---Hidrografia - rimite de parcela 729,920 691 991 123 191 67 191 8 40 38 729,900 20 17 729.880 102 001 76 104 **7**6 4.373.740 ZZ 12 92 EZ **Z9** 

Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

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