

b) Para Mimona Arradi Mohamed: Para esta interesada, titular actual de una parcela de 1.239,00 m2, calificada de espacio libre en suelo urbano (zona verde), incluida en un ámbito de gestión de suelo de carácter sistemático, cuyo objetivo es la dotación de espacios libres y zona verde en proximidades de la frontera de Beni-Enzar, la plusvalía que se derivaría de este convenio sería la producida por el cambio de la parcela actual por otra calificada de terciario/comercial de 489,00 m2 de suelo y 978,00 m2 de techo edificable.

CINCO.- Valoraciones.-

CINCO I.- Criterios de Valoración .-

Para las valoraciones urbanísticas que, a efectos de este convenio, las partes otorgan a las distintas parcelas, se utilizarán los siguientes criterios:

1.- La Ponencia de Valores Total de Bienes Inmuebles Urbanos del Municipio de Melilla, aprobada el 15 de octubre de 2007, que contiene un estudio del mercado inmobiliario de Melilla, junto a los valores medios de repercusión del suelo en función de los usos previstos en el mismo.

En dicho estudio, para la zona objeto de este convenio, ubicada en la zona de valor R40, Polígono 14, "del Real", los valores de repercusión del suelo, en función de los usos que están afectados por este convenio, son los siguientes: Comercial 391,00 €/m2; Equipamiento 293,25 €/m2; la zona verde se valora en 39,10 €/m2.

2.- El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y en cuyo artículo 24 se dice: "Valoración en suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los

terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

3.- La ficha de intervenciones del Plan General vigente, en la que se establecen los correspondientes módulos de las distintas clases de suelo sistemático.

CINCO. II.- Valoraciones calificación vigente.-

Según estos criterios, las valoraciones actuales atribuidas a cada una de las parcelas que están afectadas por la Actuación Aislada Discontinua con las siguientes:

a) Valoración de parcela de la Mercantil Atlas, S.A.,:

A la parcela de esta Mercantil, de 1.998,00 m2, cuya calificación actual es de Equipamiento Primario Sin especificar, se le otorga un valor por unitario de 293,25 €/m2, de lo que resulta una valoración de 585.913, 5 Euros.

b) Valoración de Parcela de D^a. Mimona Arradi.-

Esta parcela está incluida en el ámbito de gestión de la Actuación Aislada A-47, incluyéndose en el PGOU vigente la ficha de intervención, en la que se valora el suelo a 99,52 Euros/m2. El PGOU vigente se aprobó en Octubre de 1995 hasta Diciembre de 2010 (último dato disponible), que fue del 51,9%, se alcanza un valor de 151,18 €/m2, es decir, 187.312,00 € de valoración por los 1.239 m2 de suelo.

c) Valoración de Parcela de la Ciudad Autónoma de Melilla.-