



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Concejalía de Patrimonio

Oficina Técnica de Informes, Valoraciones, Proyectos y Patrimonio

ASUNTO:

VALORACIÓN A EFECTOS DE SU POSIBLE ENAJENACIÓN DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITOS EN LA CALLE MAYOR Nº 24.

INFORME

Los inmuebles objeto de la presente valoración se ubican en la finca sita en las calles Pórtico de Ansaldo, Mayor y Pórtico Consistorial, con acceso desde el nº 24 de la calle Mayor y se corresponden con las siguientes fincas del citado edificio:

- Bajo derecha de 66,68 m²
 - Entresuelo derecha de 176,56 m²
 - Entresuelo izquierda de 157,72 m²
 - Principal derecha de 221,93 m²
 - Principal izquierda de 102,35 m²
 - Segundo derecha de 162,57 m²
 - Segundo izquierda de 161,71 m²
 - Buhardilla izquierda de 30,41 m²
 - Buhardilla centro de 86,51 m²
 - Buhardilla derecha d 31,98 m²
- Totalizan una superficie registral de 1198,42 m².

La finca se sitúa en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo PECA con un nivel de protección general, encontrándose también afectado por el entorno de protección del Bien de Interés Cultural constituido por la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Alicante.

El PECA le asigna un uso de equipamiento socio cultural, en concreto destinado a Museo de Belenes, si bien en su Modificación nº3, por aplicación del Art. 53.3.b), permite el uso hotelero en las condiciones en él indicadas con la edificabilidad definida en la ordenanza gráfica correspondiente a la manzana nº23.

Las mencionadas fincas tienen carácter de bien patrimonial y como tal figuran en el inventario de bienes municipales con el número de orden 481, formando además parte de la Valoración del Inmovilizado del Patrimonio Municipal redactado por la OTIV, Departamento de Patrimonio, con fecha Diciembre de 2013.

Fueron adquiridas mediante escritura de permuta con la Generalitat Valenciana de fecha 9 de Mayo de 2002 e inscritas en el Registro de la Propiedad de Alicante nº1 al tomo 1195, libro 336 y folios 125, 129, 132, 136, 141, 145, 149, 153 y 157 respectivamente. La referencia catastral de la finca es 0273102YH2407C.

24

Existen varios locales en planta baja y sótano que son propiedad privada perteneciente a varios propietarios, siendo la participación municipal en el conjunto de la propiedad de un 84,90% según datos catastrales.

El estado de conservación de la edificación, en elementos comunes y plantas de piso y en fachada, presenta un alto grado de deterioro, lo que ha motivado la ejecución de actuaciones urgentes en fachadas y patio interior para garantizar la seguridad, así como distintos expedientes municipales de conservación de inmuebles que concluyen en la necesidad de una rehabilitación integral de la edificación.

En cuanto a la estimación del valor del inmueble, existen al respecto los siguientes antecedentes:

- Valoración del Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, de fecha 19/02/1999, previo a la permuta con el Ayuntamiento, con un importe de **653,631,64 €**.
- Valoración municipal de fecha Diciembre de 2013 como finca integrante del Inmovilizado del Patrimonio Municipal, realizada por el Departamento de Patrimonio Inmobiliario y Valoraciones de la OTIV, con un importe de **1.126.795,00 €**
- Valor catastral actual, con repercusión del suelo de 187.480,39 € y un valor de la construcción de 220.526,99 €, que alcanza un importe de **408.007,38€**

Se ha procedido a realizar una nueva estimación del valor del inmueble municipal a fecha actual, mediante el método residual por procedimiento estático, como mas adecuado al tipo de inmueble por su condición de protección integral y avanzado estado de deterioro que precisa de una rehabilitación integral.

Estimado su valor de mercado tras la rehabilitación y deducidos cada uno de los gastos generados por la mencionada rehabilitación integral así como el margen o beneficio de un hipotético promotor de la misma, se obtiene un valor residual muy aproximado y levemente inferior a la valoración de Diciembre de 2013 contenida en la Valoración del Inmovilizado del Patrimonio Municipal.

En consecuencia de cuanto se ha expuesto, el técnico que suscribe propone que como base de licitación en un posible expediente de enajenación se fije la cuantía de 1.126.795,00 €, coincidente con su valoración dentro del Inventario Municipal de Bienes.

Es cuanto tiene que informar.

Alicante, 8 de Marzo de 2016 .



EL INGENIERO TECNICO DE O.P. MPAL.

Fdo.: Elpidio Vázquez Márquez