



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 1839462

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE ALICANTE CONSTANCIO VILLAPLANA GARCIA - DNI/NIF 22109222N REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



Fecha: Alicante a 4 de Julio de 2016.

Solicitante: Gimeno Pastor, Violeta

DATOS DE INSCRIPCIÓN

FINCA DE ALICANTE Nº: 36860
INSCRIPCIÓN: Tomo: 3034 Libro: 754 Folio: 134 Inscripción: 3 Fecha: 13/05/2015
IDUFIR: 03023000573722

DESCRIPCIÓN

URBANA.- PARCELA RESULTANTE A-1.- Parcela de terreno de forma poligonal situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución Número Dos del Plan Parcial 1/6 del P.G.M.O. de Alicante, que tiene una superficie de ocho mil seiscientos dieciocho metros diecinueve decímetros cuadrados y que linda: Norte, Avenida de Holanda; Sur, calle en Proyecto Uno; Este, fincas resultantes A2 y A3; y Oeste, calle Curricán.- Tiene una superficie neta de ocho mil seiscientos dieciocho metros diecinueve decímetros cuadrados, a la que corresponde la edificabilidad siguiente: Edificabilidad Residencial: trece mil doscientos ochenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados. Edificabilidad Terciaria: ochocientos veintidós metros cuadrados.- REFERENCIA CATASTRAL: 4897103YH2449F0001WD.-

TITULARIDAD

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, en cuanto a la totalidad del **PLENO DOMINIO**.
- Adquirida por Reversión, en virtud del documento administrativo expedido en Alicante, de fecha 10 de Marzo de 2014, por el **AYUNTAMIENTO ALICANTE**.
- Inscripción 3ª, de fecha 13 de Mayo de 2015, al tomo 3034, libro 754, folio 134.

CARGAS

Al margen de la inscripción/anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 13/05/15, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

---FIN DE LA NOTA SIMPLE---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Hons. 3.01 euros Nº 4-1-F ARANCEL.
I.V.A. 0.63 euros
TOTAL 3.64 euros

--- ADVERTENCIAS ---

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que:

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO
Fecha de emisión: Miércoles, 6 de Julio de 2016
Finalidad: patrimonio

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 4897103YH2449F0001WD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
AV HISTORIADOR VICENTE RAMOS 10 Suelo UE2 PP1/6 PARCELA A-1			
03540 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]			
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	-
VALOR SUELO (€/m²)	699.893,93	VALOR CATASTRAL (€/m²)	699.893,93
VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m²)	0,00	VALOR CATASTRAL (€)	699.893,93
AÑO CONSTRUCCIÓN		AÑO VALOR	2016

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	NIF	P0301400H
DOMICILIO FISCAL	PZ AYUNTAMIENTO 1 ALACANT-ALICANTE		
DERECHO	03002 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]		
100,00% de Propiedad			

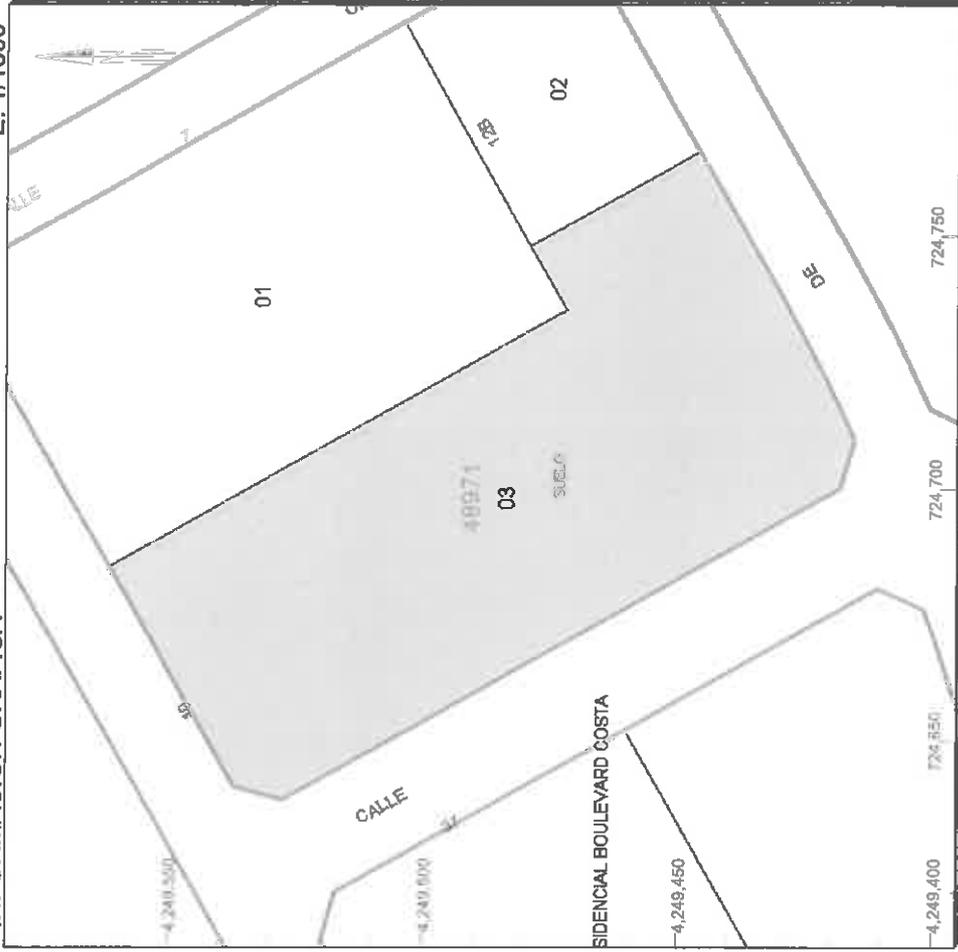
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	AV HISTORIADOR VICENTE RAMOS 10 UE2 PP1/6 PARCELA A-1		
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	-	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	8.634
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar		

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de ALICANTE/ALACANT Provincia de ALICANTE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

- 724,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4897103YH2449F0001WD

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL

4897102YH2449F0001HD

NIF

A03055670

LOCALIZACIÓN

AV HISTORIADOR VICENTE RAMOS 12[B] PARCELA A-3

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

TRAVENSA SA

DOMICILIO FISCAL

PZ NUEVA 7 PI:EN Pt:C

03300 ORIHUELA [ALICANTE]

REFERENCIA CATASTRAL

4897101YH2449F-----

NIF

LOCALIZACIÓN

CL CIENTIFICO JAIME SANTANA 7 RESD SIERRA MARIOLA

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

DOMICILIO FISCAL



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/RP: CYP2016000001

ASUNTO

VALORACIÓN PARCELA MUNICIPAL SITA EN AV. HISTORIADOR VICENTE RAMOS

SOLICITUD

El 26 de enero de 2016 el Departamento de Gestión Urbanística recibió solicitud de valoración técnica actualizada de la parcela municipal (ref. Cat. 4897103HY2449F0001W) sita en av. del Historiador Vicente Ramos, para enajenación mediante subasta.

VALORACIÓN

a.- Descripción de la parcela

Solar con frente a la avenida Historiador Vicente Ramos, calle Redes y calle Periodista Asunción Valdés.

Se corresponde con la finca nº 36860 del Registro de la Propiedad nº 4 de Alicante, inscrita en el tomo 3034, libro 754, folio 133. Según información registral tiene una superficie de 8.618,19 m². También se corresponde con la referencia catastral 4897103YH2449F0001WD.

Está clasificado como suelo urbano y el Plan Parcial del sector I/6 "Playa de San Juan" lo califica como residencial-terciario.

b.- Legislación aplicable

En función del objeto de la valoración, relativo a la enajenación mediante subasta de una parcela del Patrimonio Público del Suelo, se considera que se rige por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Decreto 66/2009, de 15 de mayo, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012.

DOCUMENTO INFORME DEP. GESTIÓN URBANÍSTICA		IDENTIFICADORES CYP2016000001
OTROS DATOS Código para la validación: 209c0b39-d07a-4967-a519-62f3140d2049 Fecha de impresión: 05/02/2016 12:24:05 Página 2 de 6	FIRMAS 1.- SERGIO MANSANET IVORRA - NIF:34817391Z (Arquitecto), 05/02/2016 10:46	ESTADO FIRMADO



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R#: CYP2016000001

c.- Criterios de valoración

El valor del suelo destinado a la promoción de viviendas protegidas debe basarse en la normativa vigente en materia de vivienda protegida, dado que su precio de venta está tasado.

La Disposición Adicional segunda del Decreto 66/2009 del Consell, establece que a los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo en su caso el que corresponda a la urbanización. El valor del suelo se obtendrá como sumatorio de los productos obtenidos de multiplicar la edificabilidad de cada uno de los usos, atribuidos por la ordenación urbanística, por su correspondiente valor de repercusión del suelo ($VS = \sum Ei \cdot VRSi$).

No obstante, el artículo 9 del Decreto 90/2009, del Consell, establece como límite al valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido el importe total del presupuesto de las obras de urbanización, que no podrá exceder del porcentaje que establezca al efecto los planes de vivienda y suelo aplicables. Actualmente, en defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido, se aplica de forma subsidiaria en el término municipal de Alicante (Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior A) como límite al valor de los terrenos un coeficiente del 25 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros.

Según especifica el mismo artículo 9, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el valor del coeficiente a aplicar para los locales será de 1,2 veces el precio máximo de venta de las viviendas.

Por tanto, se deberá considerar el menor de los valores del solar obtenido mediante dos hipótesis: con el límite máximo de repercusión del suelo del 25%; y por el método del valor residual estático.

d.- Edificabilidad y uso

Según información registral a la parcela le corresponde una edificabilidad residencial de 13.280,62 m²c, que está sujeta a régimen protegido, por proceder de la adjudicación obligatoria de aprovechamiento a la Administración, con destino a patrimonio público de suelo.

El artículo 18 de las normas urbanísticas del Plan Parcial del sector I/6 obliga a construir en el interior de la parcela más de una plaza de garaje por vivienda. Y el artículo 8 del Decreto 90/2009, del Consell, permite incorporar a la vivienda protegida una superficie útil máxima adicional de 25 m² () destinados a una plaza de garaje. Según determina el artículo 9 del Decreto 90/2009, del Consell, a los efectos de cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida es de 0,75. Por consiguiente, la superficie máxima construida adicional destinada a una plaza de garaje es de 33,33 m² construidos. Si se considera una

El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alicante.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalia de Urbanismo

N/RP: CYP2016000001

superficie por vivienda de 100 m² construidos, se permitirían un total de 133 plazas de garaje vinculadas a las viviendas protegidas, con una superficie máxima destinada a garajes de 4.432,89 m²c (133 garajes por 33,33 m²c/garaje).

Hoy en día hay varias promociones de viviendas en ejecución en el entorno cercano que están ofertando más de una plaza de garaje por vivienda. Tras consultar tales promociones, se ha llegado a la conclusión de que como promedio se construyen 1,35 plazas de garaje por vivienda, ratio que se considera asumible por la demanda actual del mercado inmobiliario y que se aplica a la presente valoración. Por tanto, para la hipotética promoción se estiman otras 47 plazas de garaje adicionales (133 viviendas x 0,35 garajes/vivienda), pero no vinculadas a la vivienda protegida, con una superficie de 1.566,51 m²c (47 garajes x 33,33 m²c/garaje).

El citado artículo también permite incorporar a la superficie de la vivienda protegida otros 8 m² útiles (es decir, 10,67 m²c) para trastero anejo. Para la hipotética promoción de 133 viviendas, la superficie máxima destinada a trasteros vinculados a las viviendas protegidas es de 1.419,11 m²c (133 trasteros x 10,67 m²c/trastero).

Además, a la parcela también le corresponden 822,00 m²c de uso terciario, ubicados en la planta baja con fachada a la avenida Historiador Vicente Ramos.

e.- Coste urbanización interior parcela libre

El artículo 14 de la Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector I/6 determina que la ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de su superficie. A efectos de la presente valoración se considera una superficie a urbanizar de 4.309,10 m² (8.618,19 m² x 0,5).

Se estima un coste de urbanización de las zonas comunes, incluyendo jardinería, instalaciones deportivas, club social, etc., de 100 € por metro cuadrado de suelo, que suponen unos costes de ejecución por contrata de 430.910,00 € (4.309,10 m² x 100 €/m²).

f.- Valor límite del solar

El Decreto 90/2009, del Consell fija, en su artículo 10, que los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas protegidas en Alicante (Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior A2) se determinarán multiplicando el módulo básico estatal por el coeficiente 2,24. El Módulo Básico Estatal (MBE), establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012, es de 758 € por metro cuadrado útil.

Por tanto, el precio máximo de vivienda protegida en Alicante es de 1.273,44 € por metro cuadrado construido (758 €/m²u x 2,24 x 0,75 m²u/m²c).

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de garaje, en sótano o cerrado en superficie, y de trastero es del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/Rº: CYP2016000001

útil de la vivienda, según determina el artículo 10 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. En el supuesto de garajes en superficie de parcela y abiertos este porcentaje se reduce al 50 por ciento.

El precio máximo para garaje, en sótano o cerrado en superficie, y para trastero vinculado a vivienda protegida en Alicante es de 764,06 € por metro cuadrado construido (758 €/m²u x 2,24 x 60% x 0,75 m²u/m²c).

Para el uso terciario, el artículo 8 del Decreto 90/2009, del Consell, establece que el valor del coeficiente a aplicar para locales es de 1,2. Por tanto, el valor máximo de venta del uso terciario equivalente es de 1.528,13 € por metro cuadrado construido (1.273,44 €/m²c x 1,2).

Cuadro resumen de valores según usos:

Uso funcional	Valor venta (Vv) €/m²c	Repercusión suelo máx. 25% Vv €/m²c	Edificabilidad m²c	Valor suelo €
Viviendas, plantas 1 a 10	1.273,44	318,36	13.280,62	4.228.018,18
Locales, PB	1.528,13	382,03	822,00	301.177,17
Garajes vinculados	764,06	191,02	4.432,89	846.752,92
Garajes no vinculados	764,06	191,02	1.566,51	299.234,74
Trasteros vinculados	764,06	191,02	1.419,11	271.078,39
TOTAL				** Expresión errónea **

El precio del solar aplicando el límite del valor de repercusión del suelo y descontando los costes de urbanización interior de la parcela asciende a 5.515.351,40 € (5.946.261,40 € - 430.910,00 €).

g- Valor del solar, según método residual estático

El valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos se determina por el método residual estático, según la fórmula: $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$, del artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Siendo VRS el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado; Vv el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable; K el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/RP: CYP2016000001

necesaria para la materialización de la edificabilidad; y Vc el valor de la construcción en euros metro cuadrado edificable del uso considerado.

g.1.- Valor en venta (Vv)

Del estudio del mercado de las numerosas ofertas de venta de pisos de segunda mano, con plaza de garaje incluida, en el entorno de la avenida Historiador Vicente Ramos, se deduce que se sitúa entorno a los 2.200 €/m²c. Este precio de venta del mercado inmobiliario es superior a los precios máximos autorizados para vivienda protegida y anexos (garaje y trastero), por consiguiente, se toman los precios máximos autorizados para vivienda protegida en Alicante:

Vv vivienda: 1.273,44 €/m²c

Vv garaje y trastero: 764,06 €/m²c

El Vv de los locales en planta baja, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo del mercado secundario, al no encontrarse en el entorno suficientes promociones de obra nueva, arroja un valor medio de 2.000,00 €/m²c.

g.2.- Coeficiente K

El coeficiente K pondera la totalidad de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general tiene un valor de 1,4 pero, según determina el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, puede disminuirse hasta un mínimo de 1,20 para el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios de mercado residencial. Se toma este valor mínimo de 1,20 al estar tasados los precios de venta por debajo del valor de mercado de la zona, suponiendo su promoción una inversión más segura, con un riesgo muy bajo, lo que conlleva que el beneficio sea menor. Para el uso terciario se aplica el máximo permitido por el citado artículo de 1,50 en caso de promociones de riesgo previsible, justificado en que todavía existen locales vacíos en anteriores promociones de la avenida Historiador Vicente Ramos.

g.3.- Valor de construcción (Vc)

El valor de la construcción del uso considerado, Vc, es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Según las fuentes consultadas (IVE y CYPE), el Vc para el uso residencial tipología edificación abierta es de 714,93 €/m²c, para los locales terciarios diáfanos en estructura, sin acabados, en planta baja es de 267,71 €/m²c, para los garajes en primera planta sótano es de 377,74 €/m²c y para los trasteros en primera planta sótano es de 339,28 €/m²c.

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R#: CYP2016000001

g.4.- Valor residual del suelo (VRS)

Una vez conocidos los tres factores (Vv, K y Vc) los valores de repercusión obtenidos son: 346,27 €/m²c para viviendas; 1.065,62 €/m²c para terciario en planta baja; y 258,98 €/m²c para garaje bajo rasante, vinculado a vivienda protegida, para la plaza de garaje no vinculada a la vivienda protegida es de 168,02 €/m²c y de 297,44 €/m²c para los trasteros vinculados.

Uso funcional:	Vv €/m ² c	K	Vc €/m ² c	VRS €/m ² c
Vivienda	1.273,44	1,2	714,93	346,27
Locales, PB	2.000,00	1,5	267,71	1.065,62
Garaje, vinculado	764,06	1,2	377,74	258,98
Garaje, no vinculado	764,06	1,4	377,74	168,02
Trastero, vinculado	764,06	1,2	339,28	297,44

g.5.- Valor del suelo según método residual estático

Cuadro resumen de valores según usos:

Uso funcional	Valor venta €/m ² c	Repercusión suelo €/m ² c	Edificabilidad m ² c	Valor suelo €
Vivienda, plantas 1 a 10	1.273,44	346,27	13.293,48	4.603.133,32
Locales, PB	2.000,00	1.065,62	822,00	875.939,64
Garaje, vinculado	764,06	258,98	4.432,89	1.148.029,85
Garaje, no vinculado	764,06	168,02	1.566,51	263.200,53
Trasteros vinculados	764,06	297,44	1.419,11	422.100,08
TOTAL				** Expresión errónea **

El precio del solar aplicando el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, descontando los costes de urbanización interior de la parcela, asciende a 6.881.493,42 € (7.312.403,42 € - 430.910,00 €).

h.- Valor del solar

El valor actualizado del solar sito en la avenida Historiador Vicente Ramos, esquina con la calle Redes, destinado a la promoción de viviendas protegidas, considerando el límite del valor de los terrenos establecido por la normativa en vigor, es de 5.515.351,40 €.