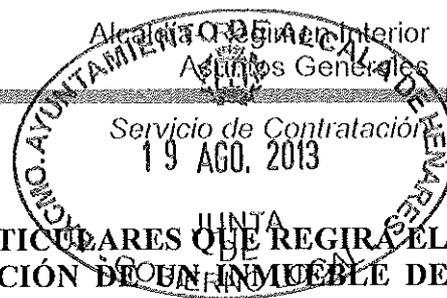


# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



## PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITO EN C/ CARDENAL CISNEROS, 6.

**CLÁUSULA 1.-** El objeto de este procedimiento abierto es la enajenación del citado inmueble determinado en los datos registrales que constan anexos a este pliego.

Forma parte integrante de este pliego de cláusulas el informe anexo de los Servicios Técnicos de Urbanismo.

En cualquier caso, la enajenación se produce como “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones en relación a los datos de los informes técnicos de cada una de los referidos inmuebles.

Los licitadores podrán presentar variantes o mejoras que, sin menoscabo de lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas puedan convenir a la mejor realización del objeto del contrato. Dichas variantes o mejoras si son aprobadas por el órgano de contratación, se incorporarán al contrato.

**CLÁUSULA 2.-** El precio tipo fijado al alza por la Corporación contratante es el siguiente:

- C/ Cardenal Cisneros, 6..... 359.498,02.- euros, IVA excluido.

La determinación de precio ha sido fijada de acuerdo a la valoración efectuada por los servicios técnicos municipales. El importe correspondiente a la valoración del bien objeto de la enajenación, conforme señala el artículo 3.4. del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, tiene la consideración de ingreso privado y se debe ingresar en la Tesorería Municipal.

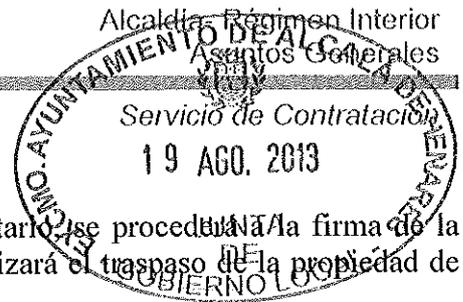
En caso de renuncia o desistimiento, se compensará a cada uno de los licitadores por los gastos en que hubiese incurrido. Ello no obstante, esta indemnización no superará en ningún caso el límite de 200.- euros.

**CLÁUSULA 3.-** El adjudicatario se obliga a satisfacer al Ayuntamiento de Alcalá de Henares el importe de la adjudicación conforme a la oferta correspondiente, y que en todo caso será como mínimo, el del precio tipo señalado como precio de licitación.

Serán a cargo del adjudicatario el abono de cuantos tributos correspondan, en particular el I.V.A, actos jurídicos documentados, o cualesquiera otros que procedieran, así como los gastos correspondientes a la formalización de la escritura pública de compraventa, registrales y demás ocasionados como consecuencia de la adjudicación.

El adjudicatario deberá efectuar el pago en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación y en todo caso siempre con anterioridad a la fecha de formalización de la escritura.

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



Efectuado el pago correspondiente por el adjudicatario, se procederá a la firma de la escritura pública de compraventa, momento en que se realizará el traspaso de la propiedad de la parcela objeto de este procedimiento de enajenación.

Si pasados dos meses, improrrogables, desde la notificación de la adjudicación, no se hubiese efectuado el pago, la adjudicación quedará sin efecto y se le incautará la fianza. En tal caso, la administración municipal quedaría facultada para efectuar una nueva adjudicación del contrato al siguiente licitador, siempre que esto fuera posible y el nuevo adjudicatario preste su conformidad, concediéndosele un plazo de diez días hábiles para presentar la documentación justificativa de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar, así como la constitución de la garantía definitiva que proceda. Transcurrido dicho plazo y cumplidos los requisitos señalados se acordará la adjudicación procediéndose por el nuevo adjudicatario a efectuar el pago en los términos recogidos en esta cláusula.

**CLÁUSULA 4.-** El licitador con mejor puntuación deberá depositar una garantía definitiva por el importe del 5 por 100 del importe de adjudicación excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, para asegurar a la Corporación que acordada la adjudicación efectuará el pago del importe de adjudicación y formalizará el contrato.

**CLÁUSULA 5.-** Podrán concurrir a este procedimiento abierto las personas naturales o jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y no estén comprendidas en ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 60 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público como prohibiciones de contratar.

Podrá contratarse con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los que acudan a la licitación podrán hacerlo por sí o representados por persona autorizada mediante poder bastante, siempre que no se halle incurso en alguna de las causas que se enumeran en el artículo 60 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Cuando en representación de alguna Sociedad, civil o mercantil, concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la proposición bastanteados previamente por la Asesoría Jurídica Municipal.

La solvencia económica y financiera deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

- Para las personas físicas:

Declaración apropiada de entidad financiera

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



- Para los empresarios:

- a) Cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados. Se determina como importe mínimo de fondos propios la cantidad resultante de multiplicar el presupuesto del contrato por el coeficiente 1,5.
- b) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades de la empresa. Se establece como importe mínimo de facturación que las empresas han gestionado durante cada uno de los tres últimos años la cantidad resultante de multiplicar el presupuesto base del contrato por el coeficiente 1,5.

**CLÁUSULA 6.-** Las proposiciones se presentarán en dos sobres numerados correlativamente:

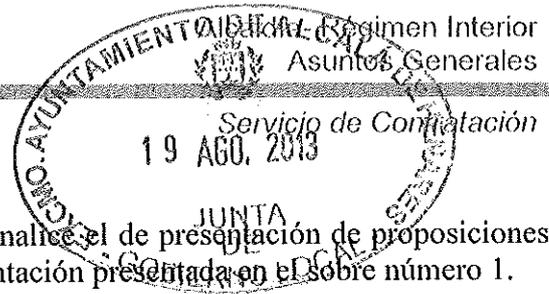
**Sobre número 1.** Contendrá, de conformidad con lo que dispone el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la siguiente documentación:

- a) Declaración responsable del licitador en la que afirme no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar conforme al artículo 60 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, comprendiendo esta declaración expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- b) En su caso, una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.
- c) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar. Documento Nacional de Identidad del firmante, escritura de constitución de la Sociedad y Poder bastantado en su caso.
- d) Documentación acreditativa de solvencia económica y financiera.

**Sobre número 2.** Contendrá la oferta económica conforme al modelo que se incorpora como Anexo. En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

Los dos sobres cerrados que podrán ser lacrados y precintados y en los que figurará la inscripción "Proposición para tomar parte en el procedimiento abierto para la enajenación de un inmueble de propiedad municipal sito en C/ Cardenal Cisneros, 6" se entregarán en el Servicio de Contratación durante las horas de 9 a 14, en el plazo máximo de quince días naturales a partir del siguiente al de inserción del anuncio de la licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



**CLÁUSULA 7.-** El día siguiente hábil al en que finalice el de presentación de proposiciones, por la Mesa de contratación se calificará la documentación presentada en el sobre número 1.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará al licitador afectado mediante fax o correo electrónico, concediéndose un plazo de tres días hábiles para que los licitadores corrijan o subsanen las deficiencias observadas.

El acto público de apertura del sobre número 2 tendrá lugar el día siguiente hábil al en que finalice el de subsanación de documentos, a las 12 horas en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, constituyéndose la Mesa de contratación para la apertura.

A los efectos de los cómputos señalados en este artículo, no se tendrán en cuenta los sábados.

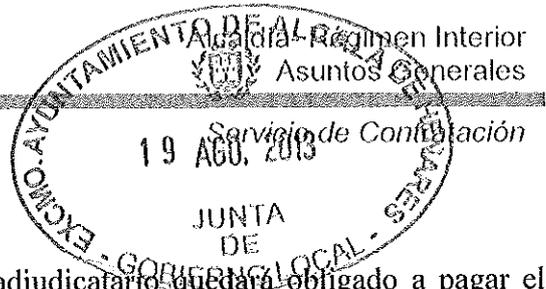
La celebración de la licitación se atenderá a las normas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Real Decreto 817/2009 por el que se desarrolla parcialmente dicha Ley, y Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en lo que no se oponga al Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y al Real Decreto señalado.

El único criterio que ha de servir de base para la adjudicación es la mayor oferta económica presentada.

**CLÁUSULA 8.-** Efectuada la clasificación de las ofertas por el Presidente de la Mesa de Contratación (en virtud de la delegación conferida mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2012, en aplicación de los artículos 127.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 64 del Reglamento Orgánico de este Ayuntamiento), se requerirá al licitador con mejor puntuación para que, dentro del plazo de diez días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que hubiese recibido el requerimiento mediante correo electrónico o fax, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener, de forma directa, la acreditación de ello, así como documento que acredite haber constituido la garantía definitiva por el importe del 5 por 100 del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Para devolución de la garantía definitiva, una vez concluido el contrato, se estará a lo dispuesto en el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose, en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

**AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES**



**CLÁUSULA 9.-** En virtud de la adjudicación, el adjudicatario quedará obligado a pagar el importe de los anuncios en boletines oficiales (importe máximo 1.925.- euros) y de cuantos gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización del contrato, incluso los honorarios del Notario autorizante, pago de impuestos y cualesquiera otros que se produzcan.

**CLÁUSULA 10.-** Los litigios derivados del presente contrato se entenderán siempre sometidos a los tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en que la Corporación contratante tiene su sede.

**CLÁUSULA 11.-** En lo no previsto en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se estará a lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Real Decreto 817/2009 por el que se desarrolla parcialmente dicha Ley, Real Decreto 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en lo que no se oponga al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y al Real Decreto señalado, y con carácter supletorio, a las restantes Normas del Derecho Administrativo, y en su defecto, preceptos del Derecho Privado.

**MODELO DE PROPOSICIÓN**

D. ...., provisto del Documento Nacional de Identidad nº. ...., en nombre propio o en representación de ....., con domicilio en ....., y C.I.F. nº. ...., según acredita con poder bastantado que acompaña, enterado de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y demás documentos del expediente, para la enajenación mediante procedimiento abierto de un inmueble de propiedad municipal sito en C/ Cardenal Cisneros, 6; se compromete a adquirir el referido inmueble ....., en el precio de ..... euros, IVA excluido, con arreglo al citado pliego de cláusulas administrativas particulares que acepto plenamente.

**(Fecha y firma del proponente).**

**Alcalá de Henares, a 30 de julio de 2013**

**SERVICIO DE CONTRATACIÓN,**



AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES



ANEXO

MESA DE CONTRATACIÓN

A los efectos previstos en el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y demás normativa aplicable, la Mesa de Contratación para la presente licitación estará compuesta por:

- **Presidente:** Concejal Delegado del Servicio o miembro de la Corporación en quien delegue.
- **Secretario :** Jefe del Servicio de Contratación o funcionario en quien delegue.
- **Vocales:**
  - Titular de la Asesoría Jurídica o funcionario jurídico en quien delegue.
  - Interventor Municipal o funcionario en quien delegue.
  - Directora del Área de Patrimonio y Seguros o funcionario en quien delegue.

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Alcaldía- Régimen Interior

Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Servicio de Contratación

19 AGO. 2013

JUNTA

Documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social (Arts. 13 y ss. del R.D. 1098/2001 de 12 de octubre, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas):

- Certificación administrativa positiva de obligaciones tributarias (Hacienda).
- Certificación administrativa positiva de no tener deudas tributarias con este Ayuntamiento.
- Alta referida al ejercicio corriente o último recibo del I.A.E., completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.
- Certificación administrativa positiva de obligaciones con la Seguridad Social.

## EXPEDICIÓN BASTANTEO DE PODERES

Se deberá presentar en el Servicio de Contratación de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Fotocopia del D.N.I. de la persona apoderada.
- Documentación acreditativa de la representación.
- Carta de pago acreditativa del ingreso en el Servicio Municipal de Gestión Tributaria de la tasa correspondiente a la expedición de bastanteos.

En el plazo de cinco días hábiles se podrá retirar en dicho Servicio de Contratación el poder bastanteado por la Asesoría Jurídica Municipal.

**MODELO DE AVAL PARA CONTRATACIÓN**

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) con NIF/CIF..... y con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en calle/Pz/Avda ..... código postal....., de la localidad de..... y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados) ....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.

**AVALA**

A (nombre y apellidos o razón social del avalado) ..... con NIF/CIF ..... en virtud de lo dispuesto por ( norma/s y artículos que impone/n la constitución de esta garantía – ver pliego de cláusulas administrativas)..... para responder de las obligaciones siguientes (detallar que es GARANTIA DEFINITIVA y el objeto del contrato u obligación asimilada), ..... ante EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES, por importe de..... euros (en letra) [.....€ (en cifra)].

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos previstos en el art. 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES, con sujeción a los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, sus normas de desarrollo, y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

Lugar y Fecha:                      En                      , a                      de

Razón social de la entidad :

Firma de los Apoderados: \_\_\_\_\_

VERIFICACION DE LA REPRESENTACION POR LA ASESORIA JURIDICA o ABOGACIA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número o Código:

**MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN**

Certificado número .....

*RAZON SOCIAL DE LA ENTIDAD ASEGURADORA*).....(en adelante, asegurador)con domicilio en ..... calle....., y C.I.F....., debidamente representado por don .....(NOMBRE Y APELLIDOS DEL APODERADO/S)....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de .....

**ASEGURA**

A .....(NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ASEGURADO).....,NIF/CIF....., en concepto de tomador del seguro, ante EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES, en adelante asegurado, hasta el importe de..... euros (en letra), [.....€ (en cifra)], en los términos y condiciones establecidos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, así como en la normativa de desarrollo y pliegos por la que se rige el contrato .....(IDENTIFICAR NATURALEZA, CLASE, NOMBRE, EJERCICIO, DEL CONTRATO A CELEBRAR), en concepto de garantía definitiva para responder de las obligaciones penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato. ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES, en los términos establecidos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Firma:

Asegurador

VERIFICACION DE LA REPRESENTACION POR LA ASESORIA JURIDICA O ABOGACIA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número o Código:



# BIENES INMUEBLES URBANOS

Excmo Ayuntamiento de Alcalá de Henares

MUNICIPIO	SITUACION	NºORDEN	EPIGR	PGCP	CLF
ALCALA DE HENARES	CL CARDENAL CISNEROS,Nº6	23	A1	221	DP
TITULO DE PROPIEDAD	COMPRAVENTA	DESTINO	VIVIENDAS EMPLEADOS MUNICIPALES Y LOCALES		
NATURALEZA	URBANA	CALIFICACION	PATRIMONIAL	DISTRITO	I BAJA <input type="checkbox"/>

## 1. DATOS FISICOS. Linderos

NORTE CEIP CARDENAL CISNEROS

SUR CL CARDENAL CISNEROS

ESTE CL CISNEROS,Nº4

OESTE CL CISNEROS,Nº8

## 2. DATOS URBANISTICOS

REF CATASTRAL 8714104VK6881S0001YQ SUP SOLAR 333.44 SUP CONSTRUIDA

## 3. DATOS ECONOMICOS

AÑO 2013 VALOR CATASTRAL 338.956,49 €

## 4. DATOS JURIDICOS

FORMA DQUT FECHA COSTE

COMPRAVENTA 0

OBSERVACIONES	INSC	REGIST	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA
	8	Nº3	744	53	140	1896

Edificio que consta de tres locales y tres viviendas. Fue totalmente reconstruida en 1957. En la planta baja estuvo la Delegación Municipal del Distrito I

## HISTORIAL

Esta finca se inscribe en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el 26 de marzo de 1887, adquirida por compraventa judicial según escritura otorgada el 16 de febrero de 1887. Recogida en los inventarios de 1991 y 1958 figurando en este último como edificación de tres plantas con seis viviendas totalmente reconstruida en el año 1957, destinadas a maestros nacionales y empleados municipales.

En la planta baja local derecha estuvo la Delegación Municipal del Distrito I, en 1997 fue trasladada a otro edificio.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2012 acordó aprobar la desafectación definitiva del dominio público de esta finca.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 de julio de 2012, fueron aprobados los informes emitidos en relación con el expediente de regularización de lindero que separa esta finca y la calle San Juan 2, ya que dicho lindero que separaba ambas fincas ha sido trasladado, de manera que se ha reducido en superficie, añadiendo esa porción a la finca colindante, por cuya razón se ha instado expediente para la regularización del lindero que separa ambas fincas (en la primera de ellas el lindero de su espalda y en la segunda finca el lindero de la izquierda entrando) y como consecuencia de ella se ha modificado la superficie de cada una, aminorando la finca sita en calle Cardenal Cisneros, 6 en 179,14 m2, quedando con 333,44 m2 y la finca sita en calle San Juan, nº2 queda con una superficie de 5177,385 m2, es decir, 179,14 m2 más que la superficie definida registralmente. Ambas modificaciones son inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha 27 de julio de 2012.

La Junta de Gobierno Local de fecha 28 de enero de 2013 acuerda dejar desierta la licitación que se había llevado a cabo para la enajenación del inmueble.

**Registradores de España**

56958

**NOTA SIMPLE:****REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCALA DE HENARES 5**

Solicitud número: 6926 Fecha de Emisión: 30/07/2012

Peticionario: AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES Nif: P2800500G

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 del Reglamento Hipotecario, y 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.

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE ALCALA DE HENARES CENTRO Nº: 56958

Identificador único de finca: 28152001142268

URBANA: Casa en esta Ciudad y su calle de los Coches número cuatro, en la actualidad calle Cardenal Cisneros número seis, en esta Ciudad. Consta de planta baja y principal, distribuida en tres habitaciones en la primera y dos en la principal para otros tantos vecinos. LINDA: por el frente, dicha calle; por la derecha entrando en ella con otra de Don Juan Abdon Nieto; por la izquierda, otra de Don Vicente Blanco y Romanillos; y por la espalda, con el Convento de las Monjas Juanas. Contiene una superficie de quinientos doce metros con cincuenta y ocho decímetros, si bien como consecuencia del expediente de regularización de linderos que motiva este asiento su superficie pasa a ser de TRESIENTOS TREINTA Y TRES, CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Su construcción es de fábrica de ladrillo de mampostería y tapiales de tierra entramados de varios marcos fabricados y guarnecidos, pisos forjados de bobedilla y cielos rasos, solados de baldosa y ladrillo, puertas y ventanas y armaduras pobladas de tablas y tejas, hallándose en mal estado de conservación todo a excepción de la primera crujía. Esta finca tiene la calificación jurídica de bien PATRIMONIAL por haber sido desafectada del dominio público por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha treinta y uno de Enero de dos mil doce.

Naturaleza de la finca: URBANA: Casa

Dirección: CALLE CISNEROS 6

Superficies:

Terreno: trescientos treinta y tres metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados,

Esta finca, sita en calle Cardenal Cisneros número 6, ha sido objeto de DESAFECTACION DEFINITIVA DEL DOMINIO PUBLICO, acordada por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 31 de Enero de 2012, según certificación expedida el 2 de Febrero último por el Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de esta Ciudad.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENAR P2800500G					
(TOTALIDAD), 100,000000% del pleno dominio por título de compra venta					
Adquirida en virtud de escritura de compraventa judicial otorgada en esta ciudad el 6 de Febrero de 1887, ante el Notario de la misma Don Gregorio Azaña.					
Por Traslado De La Finca Nº: 1/1896, Asiento De Inscripción con fecha 26/03/1887, Tomo: 744, Libro: 53, Folio: 140, Título Compra Venta					



---

**Registadores de España**

---

---

**CARGAS**

---

De PROCEDENCIA por **TRASLADO**. **Afecta por cinco años**, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, habiéndose alegado "**exención**" por autoliquidación. Alcalá de Henares a veintisiete de febrero del año dos mil doce.

**Afecta por cinco años**, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, habiéndose alegado "**exención**" por autoliquidación. Alcalá de Henares a veintisiete de julio del año dos mil doce.

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 30/07/2012, antes de la apertura del diario. Con solicitud número: 6926

**MUY IMPORTANTE.**

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: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



**FICHA URBANÍSTICA Y VALORACIÓN.****-Julio 2013-****EDIFICIO EN CALLE CARDENAL CISNEROS Nº 6.**

- **Superficie parcela:** 333,44 m<sup>2</sup>.
- **Superficie construida:** 3 plantas de 171 m<sup>2</sup>/planta = 513 m<sup>2</sup>.
- **Datos urbanísticos:** Se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico:
  - Edificio en parcela directamente afectada por entorno monumental.
  - Edificio residencial con protección estructural y espacios de parcela con protección parcial.
  - Parcela especialmente protegida.
  - Tipología de edificación: residencial colectiva.
  - Aprovechamiento: la existente: 513,-m<sup>2</sup>.
  - Altura permitida: tres plantas.
  - Alineación: la existente.
- **Condiciones específicas:**

Se trata de un edificio reconstruido en los años cincuenta, deshabitado desde hace años y en la actualidad tapiado. Según consta en informes de los años noventa que obran en nuestros archivos existen goteras en pisos superiores y algún forjado con grandes flechas por lo que a fecha de hoy se presume más deteriorado.

- **Valoración:**

La valoración del inmueble se realiza con el objeto de su venta. Aunque esta situación no se encuentra recogida en el ámbito del régimen de valoraciones que recoge el art 21 del texto refundido de la Ley del Suelo RDL 2/2008, parece propio que se apliquen los criterios de éste y su Reglamento de Valoraciones RD 1492/2011 por tratarse de un bien público.

Se trata de una valoración en suelo urbano, con una edificación ajustada a la legalidad en la que debe tenerse en cuenta la antigüedad y su estado de conservación.

Con esta premisa y siguiendo el art. 23 del Reglamento, el valor de tasación será el superior de los siguientes: 1.-el valor de tasación conjunta del suelo y de la edificación existente por el método de comparación y 2.- el valor determinado por el método residual aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

1.- Para el primer caso (art. 24) la tasación se realiza por el método de comparación del mercado cuando exista un conjunto estadísticamente significativo (mayor o igual a seis) de transacciones reales o de ofertas. Para la selección de objetos comparables se tiene en cuenta las siguientes condiciones de semejanza:

- Localización
- Uso
- Configuración geométrica de la parcela.
- Tipología y parámetros urbanísticos básicos
- Superficie.
- Antigüedad y estado de conservación
- Calidad de la edificación
- Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- Fecha de toma de datos comparable.

Pudiendo aplicarse, debidamente justificados, distintos coeficientes correctores para homogeneizar diferencias.

Este Servicio no encuentra posible la aplicación de este método ya que no se ha encontrado un conjunto estadísticamente significativo de objetos comparables dada la singularidad de la situación del inmueble ubicado en el entorno monumental de la Catedral Magistral, así como su estado de conservación.

2.- Si aplicamos el método residual siguiendo el art. 22 del Reglamento, tenemos las siguientes fórmulas de aplicación:

Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

$$VS = \text{Sumatorio de } (E_i \times VRS_i)$$

VS = valor suelo (€/m<sup>2</sup>)

E<sub>i</sub> = edificabilidad de cada uso posible (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

VRS<sub>i</sub> = valor de repercusión del suelo para cada uso posible (€/m<sup>2</sup>e)

$$VRS = V_v/K - V_c$$

V<sub>v</sub> = valor en venta sobre base de estudio de mercado estadísticamente significativo.

Se revisa este punto respecto de la anterior valoración, debido a la fuerte depreciación de la vivienda en los últimos tiempos motivado por el parón del Sector Inmobiliario.

Aún no existiendo un conjunto significativo de elementos comparables por tratarse de una ubicación singular dentro del casco histórico, se han consultado distintos portales inmobiliarios encontrando ofertas dispares para viviendas por lo general de segunda mano. Se ha adoptado un valor de venta por metro cuadrado de 2.680€, que consideramos más que razonable para vivienda nueva.

# AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Área de Gobierno de Ordenación de la Ciudad,  
Sostenibilidad, Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico y  
Estacionamientos

Servicio de Planeamiento y  
Supervisión de Proyectos

K=coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales.

K= 1,4 generalmente.

Mínimo K= 1,2 para municipios con escasa dinámica inmobiliaria, VPO,... todo justificado.

Máximo K= 1,5 por extraordinaria localización, fuerte dinámica inmobiliaria, alta calidad, plazos, riesgo u otras características que lo justifique.

Vc= valor de construcción (€/m2). PEM + GG+BI+Tributos+Honorarios redacción proyecto y dirección obra+ otros gastos.

De la aplicación de estas fórmulas tenemos:

Edificabilidad	Ei	m2	513,00
Valor en venta edif.terminado	Vv	€/m2	2.680,00
Coef. Ponderación gastos	K		1,45
Valor construcción	Vc	€	1.147,50
	PEM	€	850
gg+bi+tributos+honora	%		35
			<b>VALOR DEL SUELO EN € 359.498,02</b>

Este servicio considera que el precio en venta debe ser de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO euros, sin IVA.

Lo que comunico a los efectos oportunos.

Alcalá de Henares. 16 de julio de 2013.



El Arquitecto Municipal.  
DIRECTOR DE SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO.  
Fdo.: Antonio Tornero de Blas.