

**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.

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 (€/m<sup>2</sup>). PEM + GG+BI+Tributos+Honorarios redacción proyecto y dirección obra+ otros gastos.

De la aplicación de estas fórmulas tenemos:

Edificabilidad	Ei	m <sup>2</sup>	513,00
Valor en venta edif.terminado	Vv	€/m <sup>2</sup>	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 €</b>			<b>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.



# 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 DE QUI	LIBRO	FOLIO
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.

**Registadores 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 2 de Febrero de 1887, ante el Notario de la misma Don Gregorio Azaña.					
Por Traslado De La Finca Nº: 1/1896, Asiento De Inscripción					
26/03/1887, Tomo: 744, Libro: 53, Folio: 140, Título Compra Venta					



---

**Registradores 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.

