



# **PROYECTO DE EXPROPIACIÓN**

**Calle San Juan, nº 40**

**ALICANTE**

**RELACIÓN Y VALORACIÓN  
DE BIENES Y DERECHOS**

MARZO 2020





# ÍNDICE

<b>A. MEMORIA.....</b>	<b>1</b>
I. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO.....	2
II. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	3
III. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	5
IV. CUADRO RESUMEN RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	6
V. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	7
V.1 VALOR DEL SUELO.....	7
V.1.1 Base legal.....	7
V.1.2 Situaciones básicas del suelo.....	7
V.1.3 Valoración suelo urbanizado.....	7
V.1.4 Edificabilidad y uso atribuido al suelo.....	8
V.1.5 Valor de repercusión del suelo.....	10
V.2 PREMIO DE AFECCIÓN.....	21
VI. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA.....	22
VII. CUADRO RESUMEN VALORACIÓN.....	23
<b>B. PLANOS.....</b>	<b>24</b>
1. SITUACIÓN.....	25
2. SITUACIÓN – Fotografía Aérea.....	26
3. PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO: Sector Casco Antiguo.....	27
4. REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO. Texto Refundido 2013).....	28
5. ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN – Parcela Afectada.....	29
<b>C. ANEXOS.....</b>	<b>30</b>
I. Archivos GML e informes de validación gráfica de la parcela expropiada.....	31
II. Certificación Registral.....	33
III. Certificación Catastral.....	34
IV. Testigos Estudio de Mercado .....	37
V. Justificación Costes de Construcción.....	58





## **A. MEMORIA**





## I. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

El vigente Plan General Municipal de Ordenación clasificó todo el casco antiguo como suelo urbano y respetó íntegramente las determinaciones del *Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo*, que ya lo ordenó pormenorizadamente desde su aprobación definitiva el 20 de marzo de 1981.

Pero la *Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial del Casco Antiguo*, aprobada definitivamente en abril de 2015 (BOP nº119 de 23/06/2015), incluye entre los objetivos de la modificación puntual la “*Adaptación a la realidad de diversos aspectos, una vez conocidos los condicionantes existentes a través de estudios puntuales de la situación, especialmente el Área de la Medina, así como en el procedimiento de agrupación de parcelas mínimas en todo el Casco*”.

Habiéndose concluido la tramitación del expediente relativo al Proyecto de Expropiación del Área de La Medina, Primera Fase, el Patronato Municipal de la Vivienda y el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, elaboró la Segunda Fase del mismo. Esta fase no se ha podido iniciar por motivos presupuestarios.

Como consecuencia de la demora, el propietario de la finca objeto del presente Proyecto de Expropiación, situada en el área de La Medina del *Plan Especial del Casco Antiguo*, presenta queja ante el Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, en la que denuncia la demora en la tramitación del procedimiento de expropiación al que nos referimos y solicita que se concluya y se proceda al pago de las cantidades que resulten establecidas.

La Sindicatura, después de analizar los antecedentes y señalar que se trata de un procedimiento que acumula un dilatado periodo de tramitación sin que haya sido resuelto, recomienda al Ayuntamiento que adopte cuantas medidas resulten pertinentes para impulsar la tramitación y pronta resolución del expediente expropiatorio de referencia.

Todo ello justifica la presente actuación expropiatoria del Ayuntamiento de Alicante, que tiene por objeto definir los bienes y derechos afectados y su valoración, a los efectos previstos en el artículo 17 de la Ley de Expropiación Forzosa.

La declaración de utilidad pública, así como la necesidad de ocupación de los bienes incluidos en la relación de afectados, está implícita en la aprobación del planeamiento urbanístico actualmente vigente.

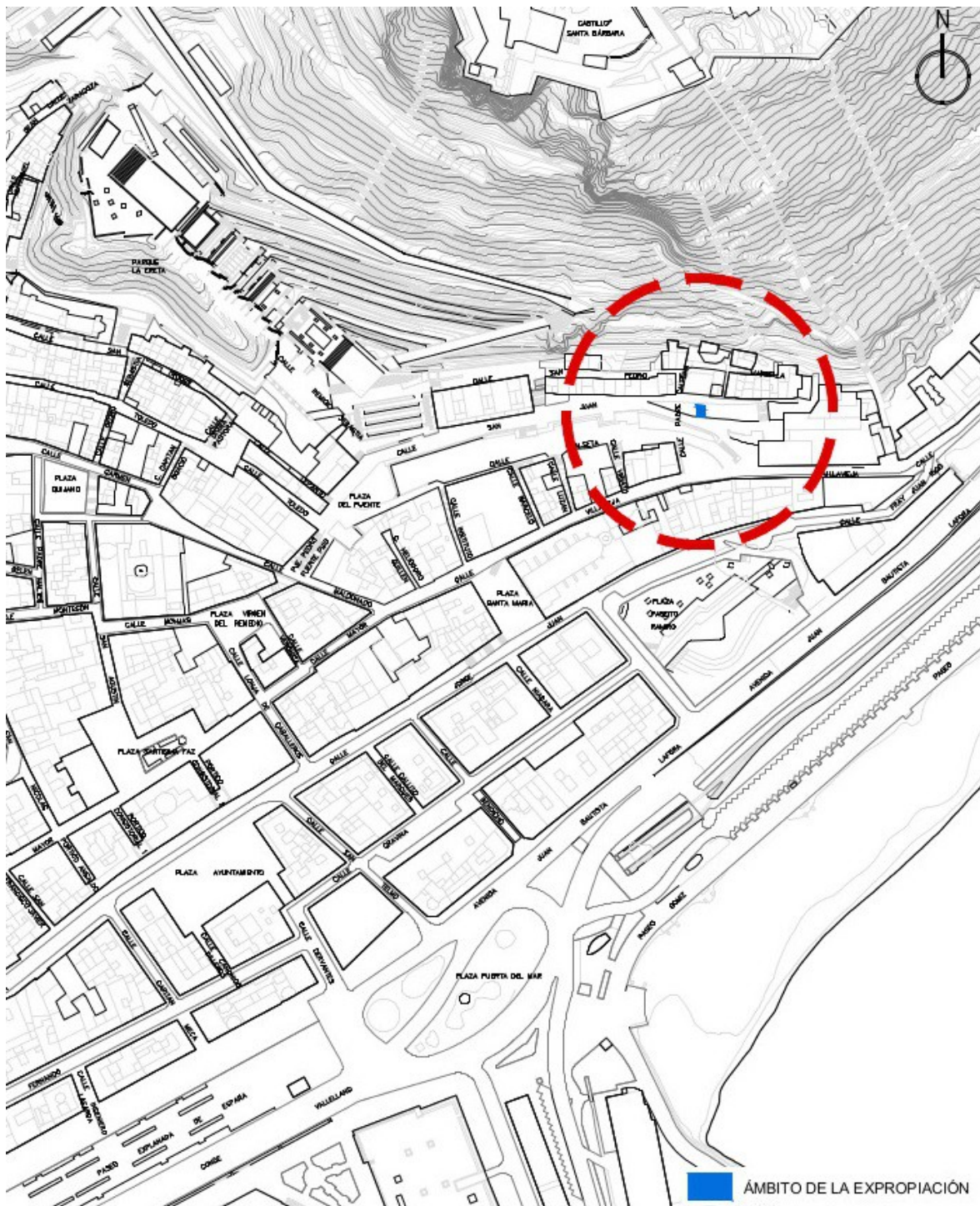
El presente documento comprende tanto la relación de bienes y derechos afectados por el Proyecto de Expropiación de la finca situada en la calle San Juan, nº 40, como las hipótesis y cálculos necesarios para determinar el justo precio de dicho bien y derecho.



## II. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El suelo concreto a expropiar en éste proyecto se circunscribe al área de La Medina del *Plan Especial del Casco Antiguo*; afectando únicamente a la finca registral número 85.527, del Registro de la Propiedad número uno de Alicante.

La parcela objeto de la actuación se encuentra situada en la calle San Juan nº 40, está delimitado al Sur por el suelo sin edificar de la calle Lucentum nº 9; al Este por el suelo sin edificar del nº 42 de la calle San Juan; al Norte por la calle de San Juan; y al Oeste por el suelo sin edificar de la calle San Juan nº 38. Por tanto, se trata de un suelo urbanizado integrado en la calle San Juan del casco antiguo de Alicante.







Para definir el suelo de titularidad privada afectado por el presente Proyecto de Expropiación inicialmente se acudió a las descripción de las finca que consta en el citado Registro de la Propiedad, en virtud de la presunción de exactitud registral. En la Certificación Registral se describe la cabida superficial de la finca de unos veinte metros cuadrados de superficie, aunque no se describen ni las longitudes de los lindes que la definen, ni la forma geométrica de la finca.

Esta finca se incluye dentro del Proyecto de Expropiación en el Área de la Medina, como la finca nº 22, de la manzana a expropiar de la fase 2. Como trabajos del anterior proyecto, se realizó el levantamiento planimétrico del estado actual, en coordenadas oficiales ETRS89 según Real decreto 1071/2007 de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

La representación gráfica de esta parcela, no respeta la delimitación de la finca matriz catastral. Afecta parcialmente a la referencia catastral que tiene asociada -**0475703YH2407E0001KM**-, pero se superpone al Sur con la referencia catastral 0475707YH2407E0001IM, al Este con la referencia catastral 0475704YH2407E0001RM, y al Oeste con referencia catastral 0475702YH2407E0001OM.

Así, el ámbito de expropiación ocupa una superficie de 20,00 m<sup>2</sup>, que pasará a ser suelo dotacional público.

En el *plano nº 5 Ámbito de expropiación – Parcela afectada*, se ha resaltado mediante un trazo continuo de color negro, con relleno en color ocre, el perímetro que abarca el ámbito a expropiar.

A este documento se adjuntan como Anexo II y III las certificaciones registrales y catastrales, respectivamente.



### III. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

#### PARCELA 1

**Descripción:** Solar de forma trapezoidal, y superficie aproximada de **20,00 m<sup>2</sup>** según certificado registral, sito en la calle **San Juan número 40** (antes 44).

**Procedencia y titularidad:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1, tomo 2.457, libro 1.529, folio 27, número 85.527, inscripción 1ª, a favor de **Don Agustín Hernández Molina**

**Afección y superficie:** Afectada en su totalidad por la presente expropiación. Ocupa una superficie de 20,00 m<sup>2</sup>.

#### **Linderos actualizados:**

**Norte**, con la calle San Juan, mediante una línea de 3,93 m de longitud.

**Sur**, con la parcela sita en la calle Lucentum, 9, propiedad de los hermanos Estradera Ferrándiz, mediante una línea de 3,77 m de longitud.

**Este**, con la parcela sita en la calle San Juan 42, propiedad del Patronato Municipal de la Vivienda, mediante una línea de 4,93 m de longitud.

**Oeste**, con la parcela sita en la calle San Juan 38, propiedad de Manuel Lloria Soler y esposa, mediante una línea de 4,27 m de longitud, y con la parcela sita en la calle Lucentum 7, propiedad de Eduarda Arenas Parodi y esposo, mediante una línea de 1,41 m de longitud.

Se corresponde con la referencia catastral 0475703YH2407E0001KM

Las coordenadas del perímetro cerrado generado para dicha parcela a expropiar, se contemplan en el archivo GML-EXP San\_Juan\_40.gml, Anexo I

**Estado de cargas** según la Certificación Registral:

**Sin cargas.**



#### IV. CUADRO RESUMEN RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN		Calle San Juan, Nº 40				
Titular	Emplazamiento	Ref. Catastral	Datos Registrales	Suelo a Expropiar		Observaciones
			<i>Registro de la Propiedad nº1</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Edificado</i>	
Agustín Hernández Molina	C/ San Juan, nº 40	0475703YH2 407E0001KM	Finca nº: 85.527 Tomo: 2.457 Libro: 1.529 Folio: 27	20,00	No	- Afección total - No se conocen cargas



## V. CRITERIOS DE VALORACIÓN

### V.1 VALOR DEL SUELO

#### V.1.1 Base legal

El justiprecio de los bienes y derechos a indemnizar se determinará conforme a lo establecido en los títulos II y V del 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 (en adelante TRLSRU/15) y capítulos II y IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), que desarrolla la citada ley.

El marco jurídico vigente a observar viene determinado por: el TRLSRU/15 desarrollado por el RVLS; la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa; la Ley 5/2014 de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP); el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGM); y el Plan Especial del Casco Antiguo de Alicante (PECA).

#### V.1.2 Situaciones básicas del suelo

A los efectos del TRLSRU/15, todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o urbanizado. Para el segundo supuesto, determina que *“se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento”*.

La parcela a expropiar está situada en la calle San Juan nº 40. Se ha plasmado en el *plano nº 1 – SITUACIÓN*. Este suelo se encuentra integrado en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población de Alicante y, por consiguiente, se considera que su situación es de suelo urbanizado.

#### V.1.3 Valoración suelo urbanizado

Para la situación básica de suelo urbanizado nos podemos encontrar con que éste se halle: sin edificar, edificado, en curso de edificación o sujeto a transformaciones urbanísticas por reforma, renovación de la urbanización o actuaciones de dotación.

En el presente caso nos encontramos ante lo que el TRLSRU/15 denomina como suelo urbanizado sometido a actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización.



La valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización y que no se encuentra edificado se obtiene, según determina el artículo 25 del RVLS, aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, tal como establece el art. 22 del RVLS, de acuerdo con la siguiente expresión: **VS = EM x VRS**.

Siendo **VS** el valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo; **EM** la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial homogéneo en el que se integre (según determina el art. 20 RVLS), en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo, considerando exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen (artículos 24.3 TRLS y 25 del RVLS), es decir, el planeamiento vigente en el momento de adopción del acto administrativo que establezca la reforma o renovación; y **VRS** el valor de repercusión del suelo del uso considerado, en euros por metro cuadrado edificable.

En la presente expropiación forzosa, por el procedimiento de tasación conjunta, las valoraciones se entienden referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación, según determina al artículo 34 del TRLSRU/15.

#### V.1.4 Edificabilidad y uso atribuido al suelo

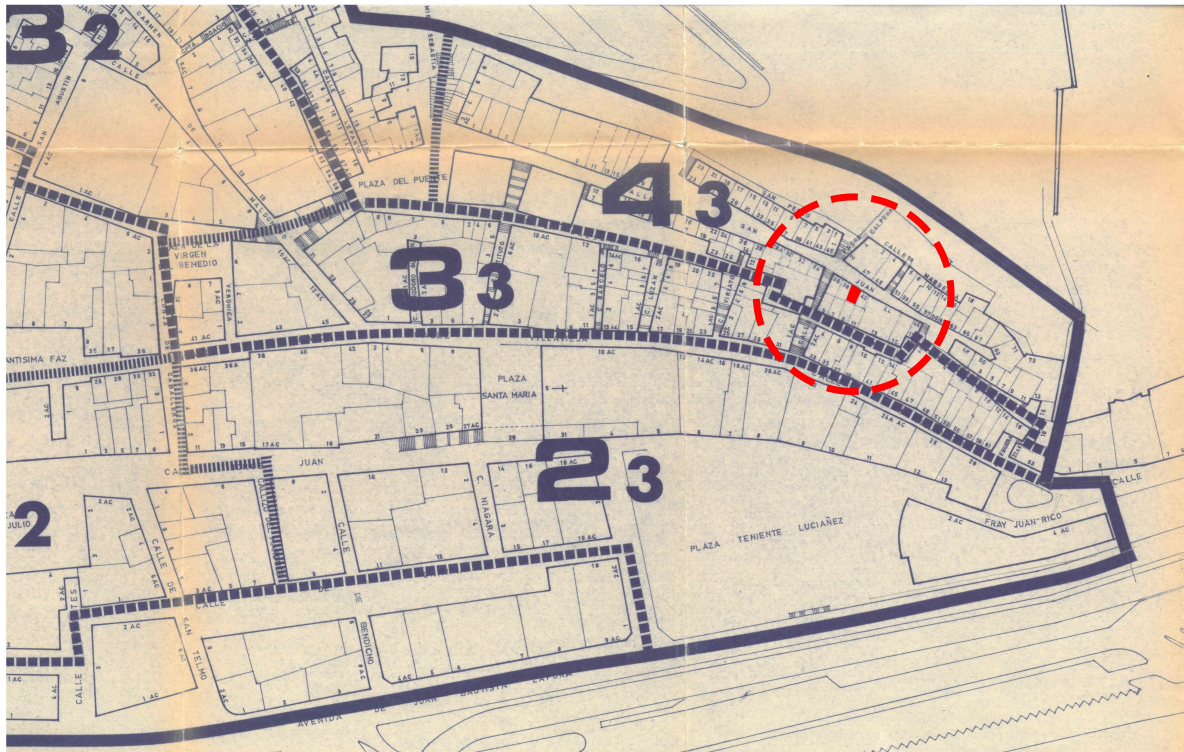
El Plan General Municipal de Ordenación clasificó todo el casco antiguo como suelo urbano, respetando íntegramente las determinaciones del *Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo*, que lo ordenaba pormenorizadamente desde su aprobación definitiva el 20 de marzo de 1981.

Posteriormente, se han venido tramitando y aprobando distintas Modificaciones Puntuales, las cuales han modificado alineaciones y se han calificado parcelas de titularidad privada como espacio libre y, por consiguiente, sin edificabilidad.

Para determinar el uso y edificabilidad de referencia de terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización se ha de tomar la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial homogéneo en el que se integren (art. 20.2 RVLS), considerando exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen (art. 25 RVLS), vigente en el momento de adopción del acto administrativo que estableció la reforma o renovación; en el presente caso se consideran los determinados por el *Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo*.

Procede considerar como ámbito espacial homogéneo, en el que se encuentra incluido el terreno a indemnizar:

- La zona alta situada al Este del centro histórico, delimitado al Norte por la ladera del monte Benacantil, al Sur por las calles Balseta y Lucentum, al Oeste por la calle Remigio Sebastiá y Plaza del Puente, y al Este por la Muralla de Levante de la ciudad, que lo separa del barrio del Rabal Roig. Así, el *Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo* (ordenación de origen en la presente valoración) delimitó y numeró esta zona como la **cuatro**, subzona 3 (clave **4<sub>3</sub>**).



Copia parcial, sin escala, del plano 1 DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN del Plan Especial del Centro Histórico: Sector Casco Antiguo sobre el que se ha resaltado en color rojo la situación aproximada de la parcela afectada objeto de la presente expropiación. Está en el ámbito espacial homogéneo de la zona 4<sub>3</sub>.

Este Plan Especial determinó para la zona 4<sub>3</sub> una edificabilidad neta de 2,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, según cuadro resumen general de características de la edificación que se adjunta.

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION: RESUMEN GENERAL**

ZONA		1	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA	m <sup>2</sup>	28.300	27.200	17.400	24.300	16.700	14.100	11.100	14.100	8.000	10.300	171.500
SUPERFICIE NETA	m <sup>2</sup>	13.107	20.058	9.945	12.219	10.757	9.293	6.862	6.102	4.631	4.718	97.692
	%	46,31	73,74	57,16	50,28	64,41	65,91	61,82	43,28	57,89	45,81	56,96
SUPERFICIE OCUPADA NETA	m <sup>2</sup>	11.493	17.347	8.835	10.879	9.250	7.417	5.930	5.934	4.253	4.718	86.056
	%	87,69	86,48	88,84	89,03	85,99	79,81	86,42	97,25	91,84	100	88,09
SUPERFICIE LIBRE PRIVADO NETA	m <sup>2</sup>	1.614	2.711	1.110	1.340	1.507	1.876	932	168	378	—	11.636
	%	12,31	13,52	11,16	10,97	14,01	20,19	13,58	2,75	8,16	—	11,91
SUPERFICIE LIBRE PUBLICO BRUTA	m <sup>2</sup>	15.193	7.142	7.435	12.081	5.943	4.807	4.238	7.998	3.369	5.582	73.808
	%	53,69	26,26	42,84	49,72	35,59	34,09	38,18	56,72	42,11	54,19	43,04
SUPERFICIE CONSTRUIDA	m <sup>2</sup>	92.466	67.998	48.513	48.536	36.796	27.594	22.398	13.017	9.594	13.675	380.587
EDIFICABILIDAD	BRUTA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3,27	2,50	2,79	2,00	2,20	1,96	2,02	0,92	1,20	1,33	2,22
	NETA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7,05	3,39	4,88	3,97	3,42	2,97	3,26	2,13	2,07	2,90	3,90
VIVIENDAS	n <sup>2</sup>	314	307	191	175	259	157	177	130	92	91	1.893
	VIV/Ha	111	113	110	72	155	111	159	92	115	88	110



Analizando la situación actual del entorno, encontramos que prácticamente la totalidad de los inmuebles están destinados a vivienda, incluso la planta baja de los inmuebles, apreciándose que es un área con escasa actividad terciaria. Por consiguiente, se ha considerado que el uso residencial es el uso mayoritario, además del más probable en una hipotética promoción inmobiliaria.

Por tanto, se considera como ámbito espacial homogéneo a la zona **4<sub>3,a</sub>**, a la que le corresponde una edificabilidad media de 2,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, de uso residencial.

#### V.1.5 Valor de repercusión del suelo

El valor de repercusión del suelo se ha de determinar por el método residual estático, de acuerdo con el procedimiento de cálculo desarrollado en el artículo 22 del RVLS, según la expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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

Al buscar el valor de repercusión del suelo deberá tenerse en cuenta las peculiares características geométricas de la parcelas, sobre todo en lo que se refiere a su reducida superficie, que dificulta la distribución de un programa de vivienda.

a) **Vv**: valor de mercado del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

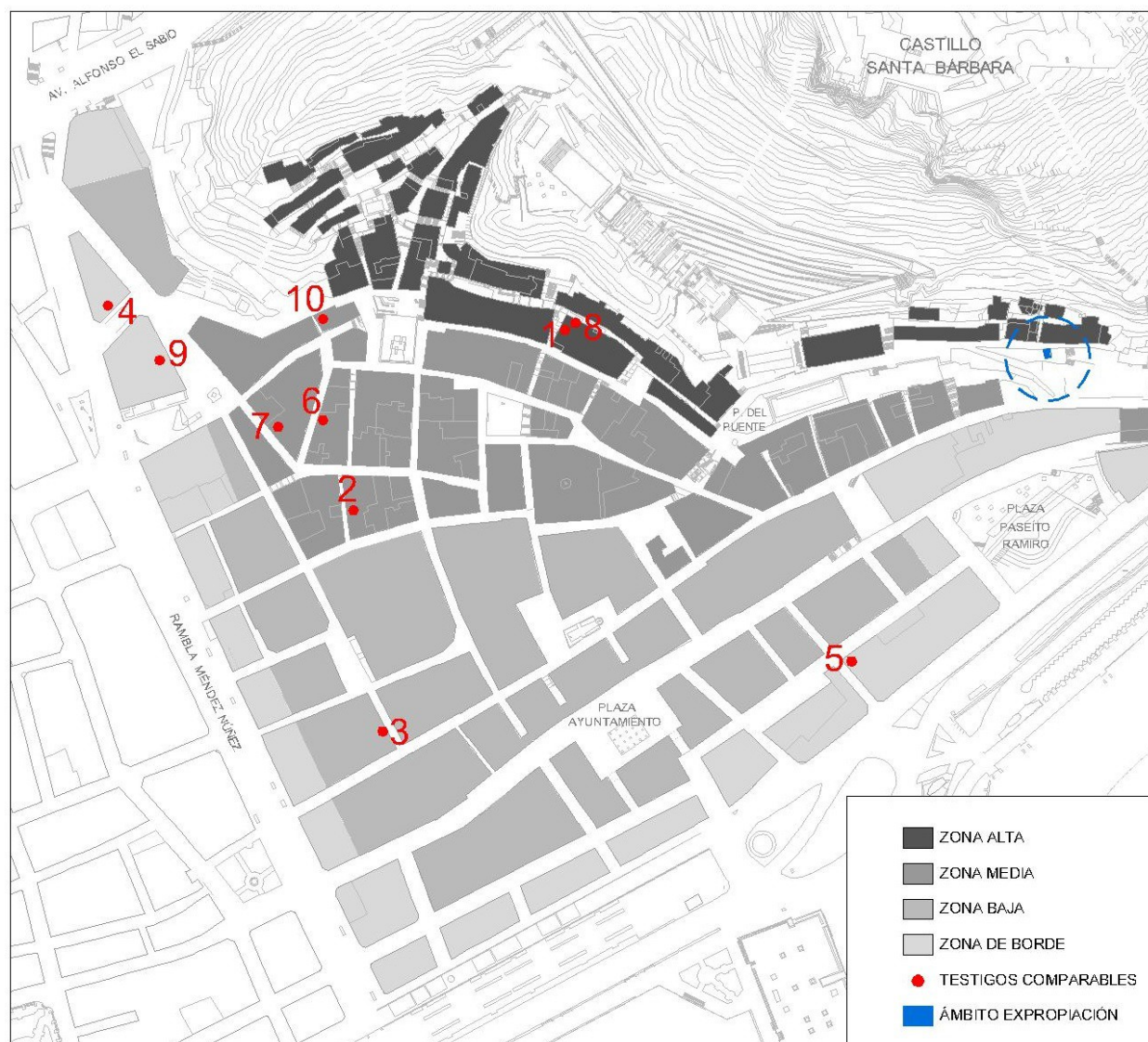
Para valorar el hipotético inmueble de obra nueva se ha aplicado el método de comparación, regulado en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Su aplicación ha sido posible gracias a que existe en el entorno geográfico cercano un mercado representativo de inmuebles análogos comparables que reflejan adecuadamente la situación actual del mercado inmobiliario, disponiéndose de suficientes datos sobre ofertas de venta de inmuebles de uso residencial.

Si bien en el momento de redacción del presente documento no se han encontrado en la zona más próxima ninguna promoción en venta de obra nueva (mercado primario); no obstante, si que existen suficientes testigos de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de segunda mano (mercado secundario).

El estudio de mercado se ha realizado en el entorno del ámbito espacial homogéneo en el que se encuentra el suelo a valorar y que comparte características tipológicas, como son la zona alta, media, baja y de borde del casco antiguo. No se han incluido testigos de otras zonas



relativamente cercanas pero cuyos inmuebles gozan de características especiales, como son la fachada marítima o el frente a calles especialmente comerciales, que los sitúan en estratos muy superiores del mercado inmobiliario, como algunas de las ofertas de la zona de borde del casco antiguo (Explanada de España, av. Juan Bautista Lafora, plaza Paseito Ramiro y Rambla Méndez Núñez). Con estos criterios, se han encontrado un total de 10 ofertas de inmuebles en venta, que forman un conjunto significativo de muestras comparables, cuya localización se representa en el siguiente plano:



El presente estudio de mercado se ha realizado a partir de muestras procedentes de diez ofertas de venta, tanto directamente de los particulares como de agencias inmobiliarias. Estas ofertas se refieren al precio al que desea vender el propietario o agente inmobiliario, siendo corriente en la actualidad que durante la negociación del precio entre vendedor y comprador, previa al momento de cerrar definitivamente la venta, que el comprador obtenga una rebaja en el precio definitivo.





Descripción de la muestra representativa de testigos comparables seleccionados en el entorno:

### 1.- Calle Pedro Sebastía, 14

Casa situada en la calle Sebastía nº 14 (aunque en la oferta indica el número 7 se ha contrastado que es el número 14, se sitúa en la zona alta del casco antiguo). Edificio entre medianeras de 3 plantas sin ascensor, de 44 m<sup>2</sup> de parcela y 170 m<sup>2</sup> construidos según oferta publicada (78 m<sup>2</sup> construidos según Sede Electrónica del Catastro), que parece que sea la superficie real a la vista de las numerosas fotos publicadas. Consta de 3 dormitorios y 2 baños. El edificio es original de 1920 y habría sido reformado en 1995 (según catastro). Se encuentra en buen estado de conservación. La oferta, consultada el 4 de marzo de 2020, de particular en el portal inmobiliario fotocasa ([www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)) es de 289.000 €.



### 2.- Calle San Pascual, 5

Piso situado en la calle San Pascual nº 5 (zona media del casco antiguo), segunda planta de un edificio de 3 plantas, sin ascensor. Su superficie es de 120 m<sup>2</sup> construidos (82 m<sup>2</sup> según catastro), tiene 2 dormitorios y 1 baño. El edificio es original de 1940 y el piso fue reformado y se encuentra en buen estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria “Engel & Völkers Alicante”, publicada en el portal inmobiliario Idealista ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), es de 225.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.



### 3.- Calle Mayor, 11

Piso situado en la calle Mayor número 11, aunque en el anuncio figura como calle Muñoz número 3 (Zona Baja del casco antiguo), planta 3ª de un edificio de 5 plantas, con ascensor. Su superficie es de 136 m<sup>2</sup> construidos, tiene 4 dormitorios y 2 baños. El edificio es original de 1975 y el piso no se encuentra en mal estado de conservación siendo este aceptable. La oferta es de un particular publicitada en el portal inmobiliario Idealista ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)) es de 199.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.



#### 4.- Calle Zaragoza, 1

Piso situado en la calle Zaragoza nº 1 (Zona Baja del casco antiguo), 2ª planta de un edificio de 12 plantas con ascensor. Su superficie es de 179 m<sup>2</sup> construidos según consta en la sede Electrónica del Catastro (aunque en la oferta se indica 190 m<sup>2</sup>) y tiene 4 dormitorios y 2 baños. El edificio es original de 1960 y el piso no se encuentra en mal estado de conservación a pesar de su antigüedad, siendo este aceptable. La oferta de la inmobiliaria “Compañía de Seguros División Inmobiliaria”, publicada en el portal inmobiliario Idealista ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), es de 311.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.



#### 5.- Calle Bendicho, 5

Piso situado en la calle Bendicho nº 5 (Zona Baja del casco antiguo), planta 8ª con ascensor en esquina. Su superficie es de 120 m<sup>2</sup> construidos, de los cuales 96 m<sup>2</sup> son útiles según oferta, y tiene 3 dormitorios, 1 baño, 1 aseo, cocina con galería y salón-comedor. El edificio es original de 1966, se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria “Domo Center”, publicada en el portal inmobiliario Idealista ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), es de 268.000 €, consultada el 4 de marzo de 2020.





#### 6.- Calle Cienfuegos, 8

Piso situado en la calle Cienfuegos nº 8 (Zona Media del casco antiguo), planta 1 sin ascensor. Su superficie es de 125 m<sup>2</sup> según oferta y coincide con lo reflejado en catastro y tiene 3 dormitorios y 1 baño, cocina y salón-comedor con terraza exterior. El edificio es original de 1959, se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria "Housefy" publicada en el portal inmobiliario ([www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com)) es de 139.500 €, consultada el 4 de marzo de 2020.



#### 7.- Calle Santos Médicos, 4

Piso loft situado en la calle Santos Médicos nº 4 (Zona Media del casco antiguo), planta 1 sin ascensor. Su superficie es de 60 m<sup>2</sup> según oferta y tiene 1 dormitorio, 1 baño, cocina y salón-comedor. El edificio es original de 1950, se encuentra en buen estado de conservación. La oferta es de un particular, publicada en el portal inmobiliario ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), es de 116.000 €, consultada el 5 de marzo de 2020.



#### 8.- Calle San Roque, 32

Casa situada en la calle San Roque nº 32 (Zona Alta del casco antiguo), distribuida en 3 plantas. Su superficie es de 150 m<sup>2</sup> según oferta y tiene 3 dormitorios, 1 baño, cocina y salón. Es original de 1950, aunque se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria Redtoone, publicada en el portal inmobiliario ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), es de 198.000 €, consultada el 5 de marzo de 2020.



### 9.- Plaza San Cristóbal, 2

Piso situado en la plaza San Cristóbal nº 2 (Zona Baja del casco antiguo), planta 3ª con ascensor. Su superficie es de 116 m<sup>2</sup> según oferta y tiene 2 dormitorio, 1 baño, cocina y salón-comedor con terraza. Es original de 1978, se encuentra rehabilitada recientemente. La oferta de la inmobiliaria Tú porperty in Spain, publicada en el portal inmobiliario ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), es de 235.000 €, consultada el 5 de marzo de 2020.



### 10.- Calle Argensola, 11

Piso situado en la calle Argensola nº 11 (Zona Media del casco antiguo), planta 1ª sin ascensor. Su superficie es de 80 m<sup>2</sup>, según oferta, y tiene 1 dormitorio, 1 baño, cocina y salón-comedor. Es original de 1930, se encuentra en aceptable estado de conservación. La oferta es de un particular, publicada en el portal inmobiliario ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), es de 145.150 €, consultada el 6 de marzo de 2020.





Tabla resumen de los 10 testigos de ofertas de venta de viviendas encontradas en el entorno:

nº	situación testigos	fuelle	referencia	consulta	contacto	teléfono
1	Pedro Sebastián, 7	fotocasa.es	148063911	04/03/20	particular	650 406 945
2	San Pascual, 5	idealista.com	33670918	04/03/20	Engel & völkers	966 531 391
3	Mayor, 11	idealista.com	29347356	04/03/20	particular	671 110 080
4	Zaragoza, 1	idealista.com	471323	04/03/20	Compañía de Seguros División Inmobiliaria	918 003 126
5	Bendicho, 5	idealista.com	88578761	04/03/20	Inmobiliaria Domo	966 538 379
6	Cienfuegos, 8	fotocasa.es	154675086	04/03/20	housfy	935 438 135
7	Santos Médicos, 4	idealista.com	31274915	05/03/20	particular	
8	San Roque, 32	idealista.com	85875665	05/03/20	Red to one	965 093 749
9	Plaza San Cristobal, 2	idealista.com	88673394	05/03/20	Tú property in Spain	966 532 602
10	Argensola, 11	idealista.com	31066463	06/03/20	particular	636 474 891

En el caso de testigos cuya comercialización corre a cargo de agentes de la propiedad inmobiliaria u otros profesionales distintos del propietario del inmueble, los precios ofertados se han reducido un 5% sobre el precio de venta al público, en concepto de comisión de los profesionales intermediarios. Idéntica reducción del 5% se ha aplicado en el caso de propietarios que publicitan que el precio ofertado es negociable.

nº	Situación testigos	Precio ofertado	Gasto comercial	Precio real	Sup const.	Precio unitario sin homogeneizar
		€	%	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
1	Pedro Sebastián, 7	289.000	0%	289.000	170	1.700,00
2	San Pascual, 5	225.000	5%	213.750	120	1.781,25
3	Mayor, 11	199.000	0%	199.000	136	1.463,24
4	Zaragoza, 1	311.000	5%	295.450	190	1.650,56
5	Bendicho, 5	268.000	5%	254.600	120	2.121,67
6	Cienfuegos, 8	139.500	5%	132.525	125	1.060,20
7	Santos Médicos, 4	116.000	0%	116.000	60	1.933,33
8	San Roque, 32	198.000	5%	188.100	150	1.254,00
9	Plaza San Cristobal, 2	235.000	5%	223.250	116	1.924,57
10	Argensola, 11	145.150	0%	145.150	80	1.814,38

Si bien, las ofertas encontradas corresponden a testigos lo más semejantes posible a la hipotética promoción inmobiliaria del suelo a tasar, es decir, vivienda en edificio unifamiliar entre medianeras situado en la zona alta del casco antiguo; no obstante, con el objetivo de asimilar las características de los testigos al hipotético inmueble a tasar, se ha empleado la técnica de homogeneización de precios de las ofertas, mediante la introducción de coeficientes de ponderación en función de sus características. Así pues, con el fin de igualarlos, cuando una característica de la muestra es mejor que el hipotético inmueble a tasar se le resta el mayor valor que esa característica representa y, por el contrario, si una característica es peor se le suma valor para corregir el precio. Los cuatro criterios de homogeneización empleados son:



- **1º) En función de la localización o emplazamiento.** El casco antiguo de Alicante se encuentra ubicado a las faldas del monte Benacantil, distinguiéndose cuatro zonas en función de su altura respecto al nivel del mar, que se reflejan en el mercado inmobiliario en sus respectivas cuatro franjas de precios:

La *zona alta* es la que presenta mayores pendientes y desniveles topográficos, con sus características escaleras para salvarlos, que dificultan la accesibilidad. Prácticamente en su totalidad está destinada a uso residencial unifamiliar, careciendo de uso comercial. También se diferencia morfológicamente por una estructura de manzanas de escasa profundidad y ancho de fachada, adaptadas a la topografía, y edificaciones de dos alturas. Se sitúa por encima de las calles Álvarez, Toledo, Baseta y Lucentum. En el ámbito del casco antiguo esta zona alta es la de menor valor para el mercado inmobiliario. Al encontrarse en ella el suelo a valorar, los testigos localizados en esta zona no se han ponderado.

La *zona baja* se corresponde con la más llana, careciendo de escaleras, siendo la más accesible desde el resto de centro histórico que la envuelve, tanto para los peatones como para el tráfico rodado. Se encuentra próxima al puerto y playa y, además, disfruta de gran actividad económica. En comparación con la zona alta, morfológicamente sus calles son más anchas, las manzanas y las parcelas son de mayor tamaño, al igual que la altura de la edificación. Se encuentra delimitada por debajo de las calles Teniente Daoiz, Mestre Martínez, Labradores, San Pascual, Montegón, Monjas, Lonja de Caballeros y Villavieja. Esta zona baja es la que presenta un mayor atractivo para el mercado inmobiliario, por lo que los testigos ubicados en ella se han ponderado con una disminución del 10% de su precio.

Entre las zonas alta y baja, queda la *zona media* o central del casco antiguo, teniendo unas características intermedias. Los testigos localizados en ella se han ponderado aplicando una disminución del 5% de su precio.

Finalmente, encontramos una *zona de borde perimetral* del casco antiguo, caracterizada por una edificación intensiva alta. El borde sur del casco antiguo, que se corresponde con el frente a la Explanada de España, av. Juan Bautista Labora y la plaza Paseito Ramiro, goza de una exclusiva localización de frente marítimo y excepcionales vistas sobre la playa de El Postiguet, el mar y el puerto. Y el borde oeste, destaca por su privilegiada localización en el eje comercial de la Rambla de Méndez Núñez. En el mercado inmobiliario esta zona se sitúa en un estrato de valor muy superior al suelo a valorar, por lo que se han descartado las muestras con fachada marítima directa o con el frente directo a calles comerciales (Explanada de España, av. Juan Bautista Labora y Rambla Méndez Núñez). El resto de muestras situadas en esta zona, también presenta un gran atractivo para el mercado inmobiliario, por lo que los testigos ubicados en ella, y no descartados, se han ponderado con una disminución del 15% de su precio.

- **2º) En función de la superficie.** El mercado inmobiliario disminuye el precio por metro cuadrado de las viviendas de gran superficie, al existir un número menor de potenciales compradores con posibilidad de adquirir un inmueble de precio total mayor. Y, contrariamente, aumenta el precio unitario de los inmuebles de tamaño reducido. Siendo 125 m<sup>2</sup>, la media de la superficie construida de los testigos, se ha ponderado un  $\pm 1\%$  el precio de venta de las muestras por cada 10% de diferencia respecto dicha superficie.



- **3º) En función de la tipología.** La tipología del suelo a valorar es la de edificio residencial unifamiliar de hasta tres plantas entre medianeras. El mercado inmobiliario otorga mayor valor a los pisos ubicados en plantas más altas, especialmente en calles estrechas, por lo que los testigos correspondientes a pisos se han ponderado en función de la altura que ocupan en el inmueble. Aquellos situados en la planta baja, primera o segunda se entiende que tiene un valor equivalente al objeto de valoración. Pero se ha disminuido el precio de los que se sitúan en plantas superiores: un -3% para la tercera planta, un -6% para la cuarta planta, los de la quinta planta un -10% y un -15% aquellos que se sitúan por encima de la quinta planta. También se les ha aplicado un coeficiente de ponderación sobre el precio ofertado a las muestras que no disponen de ascensor, incrementándolo un +3% si es un primer piso, un +6% para el segundo piso, un +10% para el tercer piso y un +15% para el cuarto piso.

- **4º) En función del estado de conservación.** La diferencia entre el hipotético edificio nuevo y los costes de conservación y mantenimiento de los testigos, para alcanzar la misma calidad, se ha valorado con unos costes unitarios: de 50 €/m<sup>2</sup> para los testigos que se encuentran en buen estado y solo precisan un mantenimiento estético; de 200 €/m<sup>2</sup> para los que tienen un estado de conservación aceptable, pero sería recomendable una actualización o modernización estética; y de 400 €/m<sup>2</sup> para los que se encuentran en mal estado y precisan rehabilitar íntegramente. Aquellas muestras que son obra nueva o que se han reformado o rehabilitado recientemente no se han ponderado. Por el contrario, se ha minorado en 100 €/m<sup>2</sup> aquellos testigos cuyos materiales y acabados son superiores a lo que se considera una calidad media de construcción.

Tabla resumen criterios de homogeneización:

Criterio	Localización		Superficie		Tipología		Estado Conservación	
	Zona	Coef.	m <sup>2</sup> c.	Coef.	Planta - ascensor	Coef.	Estado	€/m <sup>2</sup> c
+ 5	—	—	50 < x ≤ 62,5	-5%	—	—	—	—
+ 4	—	—	62,5 < x ≤ 75	-4%	>5ª si	-15%	—	—
+ 3	Borde	-15%	75 < x ≤ 87,5	-3%	5ª si	-10%	—	—
+ 2	Baja	-10%	87,5 < x ≤ 100	-2%	4ª si	-6%	—	—
+ 1	Media	-5%	100 < x ≤ 112,5	-1%	3ª si	-3%	Acabado lujo	-100
0	Alta	0%	112,5 < x < 137,5	0%	Casa, 1ª ó 2ª si	0%	Obra nueva/ rehabilitada	0
- 1	—	—	137,5 ≤ x < 150	+1%	1ª no	+3%	Bueno	+50
- 2	—	—	150 ≤ x < 162,5	+2%	2ª no	+6%	Aceptable	+200
- 3	—	—	162,5 ≤ x < 175	+3%	3ª no	+10%	Malo	+400
- 4	—	—	175 ≤ x < 187,5	+4%	4ª no	+15%	—	—
- 5	—	—	187,5 < x < 200	+5%	—	—	—	—



Para asimilar las ofertas de los testigos de viviendas encontradas a la hipotética promoción del suelo a tasar se aplican los criterios de homogeneización a los precios sin homogeneizar:

testigo	Precio unitario sin homogeneizar	Localización		Superficie		Tipología / Altura			Estado de conservación		Precio unitario homogen.
	€/m <sup>2</sup> c	Coef.	€/m <sup>2</sup> c	Coef.	€/m <sup>2</sup> c	Pl./asc.	Coef.	€/m <sup>2</sup> c		€/m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
1	1.700,00	0%	0,00	3%	51,00	casa	0%	0,00	Bueno	50	1.801,00
2	1.781,25	-5%	-89,06	0%	0,00	2/no	6%	106,88	Bueno	50	1.849,06
3	1.463,24	-10%	-146,32	0%	0,00	3/si	-3%	-43,90	Aceptable	200	1.473,01
4	1.650,56	-10%	-165,06	5%	82,53	2/si	0%	0,00	Aceptable	200	1.768,03
5	2.121,67	-10%	-212,17	0%	0,00	8/si	-15%	-318,25	Aceptable	200	1.791,25
6	1.060,20	-5%	-53,01	-1%	-10,60	1/no	3%	31,81	Aceptable	200	1.228,39
7	1.933,33	-5%	-96,67	-5%	-96,67	1/no	3%	58,00	Bueno	50	1.848,00
8	1.254,00	0%	0,00	2%	25,08	casa	0%	0,00	Aceptable	200	1.479,08
9	1.924,57	-10%	-192,46	0%	0,00	3/si	-3%	-57,74	Rehabilitada	0	1.674,38
10	1.814,38	-5%	-90,72	-3%	-54,43	1/no	1%	18,14	Aceptable	200	1.887,37

<b>PROMEDIO</b>	<b>1.679,96</b>
-----------------	-----------------

Tras homogeneizar todas las ofertas de mercado encontradas, se ha obtenido que el precio de venta en la zona a expropiar, en marzo de 2020, para una hipotética promoción inmobiliaria de obra nueva para uso de vivienda unifamiliar con tipología entre medianeras sería de **1.679,96 €** por metro cuadrado construido (m<sup>2</sup>c).

b) **K**: coeficiente que pondera la totalidad de gastos de la actividad de promoción inmobiliaria

Según el artículo 22 del RVLS este 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 necesaria para la materialización de la edificabilidad, tiene un valor con carácter general de 1,40.

No obstante, el coeficiente K puede reducirse hasta un mínimo de 1,20. En el presente caso se considera que debido a la singularidad de la ubicación de la hipotética promoción inmobiliaria, resultaría una inversión lo suficientemente segura como para que, a unos gastos de comercialización y financiación constantes, el beneficio empresarial fuese reducido. Por consiguiente, se aplica un coeficiente K de 1,20.

c) **Vc**: valor de la construcción

En el cálculo de los gastos necesarios a tener en cuenta en la construcción de un inmueble además del coste de construcción de la edificación propiamente dicha, se han de añadir el resto de gastos necesarios para poder llevar a cabo la construcción del inmueble, como los gastos de honorarios profesionales o los tributos que gravan la construcción.

En cuanto al coste de construcción (Cc) como norma general se considera en función de la tipología edificatoria, que en el presente caso es uso residencial unifamiliar en manzana cerrada. Pero la especial ubicación de este suelo situado en el casco antiguo, tiene una gran influencia en el coste de construcción, elevándolo, por la dificultad de acceso de los vehículos y





el acopio y almacenamiento, tanto de materiales de construcción como de los residuos generados.

Con el fin de no caer en métodos de carácter subjetivo, se ha optado por acudir a dos fuentes: el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y la base de costes de CYPE Ingenieros, S.A.

El IVE es una fundación de interés público basada en el principio de imparcialidad, entre cuyas funciones se encuentra la difusión de información útil en materia de edificación, resultado del trabajo de investigación. Una de las aplicaciones que pone a disposición de los profesionales de la construcción es el Coste Unitario de Ejecución (CUE), que permite estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (en adelante PEM) de una edificación de nueva planta a partir de las características del edificio. En el caso que nos ocupa, la tipología edificatoria que más se asimila al tipo de construcción de la zona a expropiar, es la de edificaciones de escaso fondo edificable, de menos de 3 plantas y estructura similar a la de viviendas unifamiliares en hilera. Se selecciona esa tipología porque su coste de ejecución es el que más se aproxima a las edificaciones de esta zona concreta. A partir del Módulo Básico de la Edificación, determinado para julio de 2019 en 605 €/m<sup>2</sup>c, para una promoción residencial con tipología en hilera, con una altura de hasta 3 plantas, ubicada en el centro histórico, para un número de menos de 20 viviendas, con una superficie útil mayor de 70 m<sup>2</sup> y una calidad de acabados de nivel medio, resulta un coste de ejecución material de referencia de 847,58 €/m<sup>2</sup>c. Se adjunta copia en el apartado Anexos IV.

También se ha recurrido a la base de datos especializada en costes del ramo de la construcción de CYPE Ingenieros, S.A., empresa con una sólida experiencia profesional de más de 25 años en el sector de la Arquitectura. En concreto, se han consultado los MÓDULOS DE COSTES DE REFERENCIA SEGÚN USOS de la aplicación informática Generador de precios de la construcción, actualización de julio de 2018, incluida en el software CYPE 2019.e. Para una promoción unifamiliar en la provincia de Alicante de menos de 10 viviendas en hilera, en un solar con una accesibilidad de dificultad alta y topografía con desniveles mínimos, en una situación de mercado en fase de crecimiento sostenido y una calidad de construcción media, el coste de ejecución material de referencia es de 832,67 €/m<sup>2</sup>c. Se adjunta copia en el apartado Anexos IV.

En base a las dos fuentes citadas, se obtiene un PEM promedio para la construcción de una tipología de casa unifamiliar entre medianeras con calidad media de 840,13 €/m<sup>2</sup>c. El coste de construcción de contrata (en adelante Cc), aplicando un 19% de gastos fijos correspondientes a la suma de gastos generales más la estimación del beneficio industrial de la empresa constructora, es de 999,75 €/m<sup>2</sup>c.

Han de añadirse, también, los gastos de los honorarios profesionales (H) de los diferentes técnicos involucrados en la edificación, tanto en la redacción de proyectos como en la ejecución y dirección de la obra, y que en la actualidad se pueden estimar en un 7% del PEM. Por consiguiente, los honorarios suponen 58,81 €/m<sup>2</sup>c.

Además, hay que considerar los tributos que gravan la construcción (T) que incluyen las tasas por tramitación y obtención de la licencia municipal de obras, ocupación de la vía pública, así como el impuesto por la realización de las obras sometidas a licencia municipal. Estos costes en el municipio de Alicante se pueden estimar en un 6% del PEM. Por consiguiente, el conjunto



de tributos (T) que graban la construcción, impuestos más tasas, suman un total de 50,41 €/m<sup>2</sup>c.

También se debe tener en cuenta el importe de las primas de los seguros obligatorios (S) de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas. Estos costes se pueden estimar en un 1% del PEM, lo que implica que el conjunto de las primas de los seguros obligatorios de la edificación (S), suman un total de 8,40 €/m<sup>2</sup>c.

Por tanto, el coste de construcción de una vivienda unifamiliar de tipología de edificación entre medianeras, sumando el total de pagos necesarios para realizar dicha promoción es de 1.117,37 €/m<sup>2</sup>c:

$$\sum Ci = Cc + H + T + S = 999,75 + 58,81 + 50,41 + 8,40 = 1.117,37 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Una vez conocidos todos los factores, aplicándolos a la fórmula de obtención del valor de repercusión del suelo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Vv: 1.679,96 €/m<sup>2</sup>c

K: 1,2

Vc: 1.117,37 €/m<sup>2</sup>c

Se logra un **valor de repercusión del suelo** en la zona del área de “La Medina”, casco antiguo, destinado a uso residencial unifamiliar con tipología entre medianeras de **282,60 €/m<sup>2</sup>c**.

## V.2 PREMIO DE AFECCIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, Decreto de 26 de abril de 1957, el premio de afección afecta solo a lo expropiado por privación definitiva del uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados, pero no sobre aquellas partidas que constituyan indemnización de perjuicios derivados de la expropiación.

Por tanto, en la presente valoración procede aplicar el 5% de premio de afección.



## VI. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA

**EXPROPIACIÓN:** calle San Juan nº 40  
**PARCELA:** Nº 1  
**PROPIETARIO:** Agustín Hernández Molina.

### HOJA DE APRECIO

#### 1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Superficie parcela: 20,00 m<sup>2</sup>s  
Afección: Total  
Superficie expropiada: 20,00 m<sup>2</sup>s

#### 2. SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

Situación básica del suelo: Urbanizado, sometido a actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, y no edificado.

#### 3. VALOR DEL SUELO

Edificabilidad y uso asignado por la ordenación urbanística.

Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo (E): 2,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Uso atribuido: Residencial

Valor repercusión suelo (VRS): 282,60 €/m<sup>2</sup>c

Edificabilidad (E): 2,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Valor unitario suelo (VS):  $VS = E \times VRS$  819,54 €/m<sup>2</sup>s

### RESUMEN HOJA DE APRECIO

SITUACIÓN BÁSICA	Urbanizado, no edificado
------------------	--------------------------

#### BIENES

	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	VALOR
SUELO	20,00 m <sup>2</sup> s	819,54 €/m <sup>2</sup> s	16.390,80 €
Premio de afección (5%)			819,54 €

**TOTAL INDEMNIZACIÓN**

**17.210,34 €**



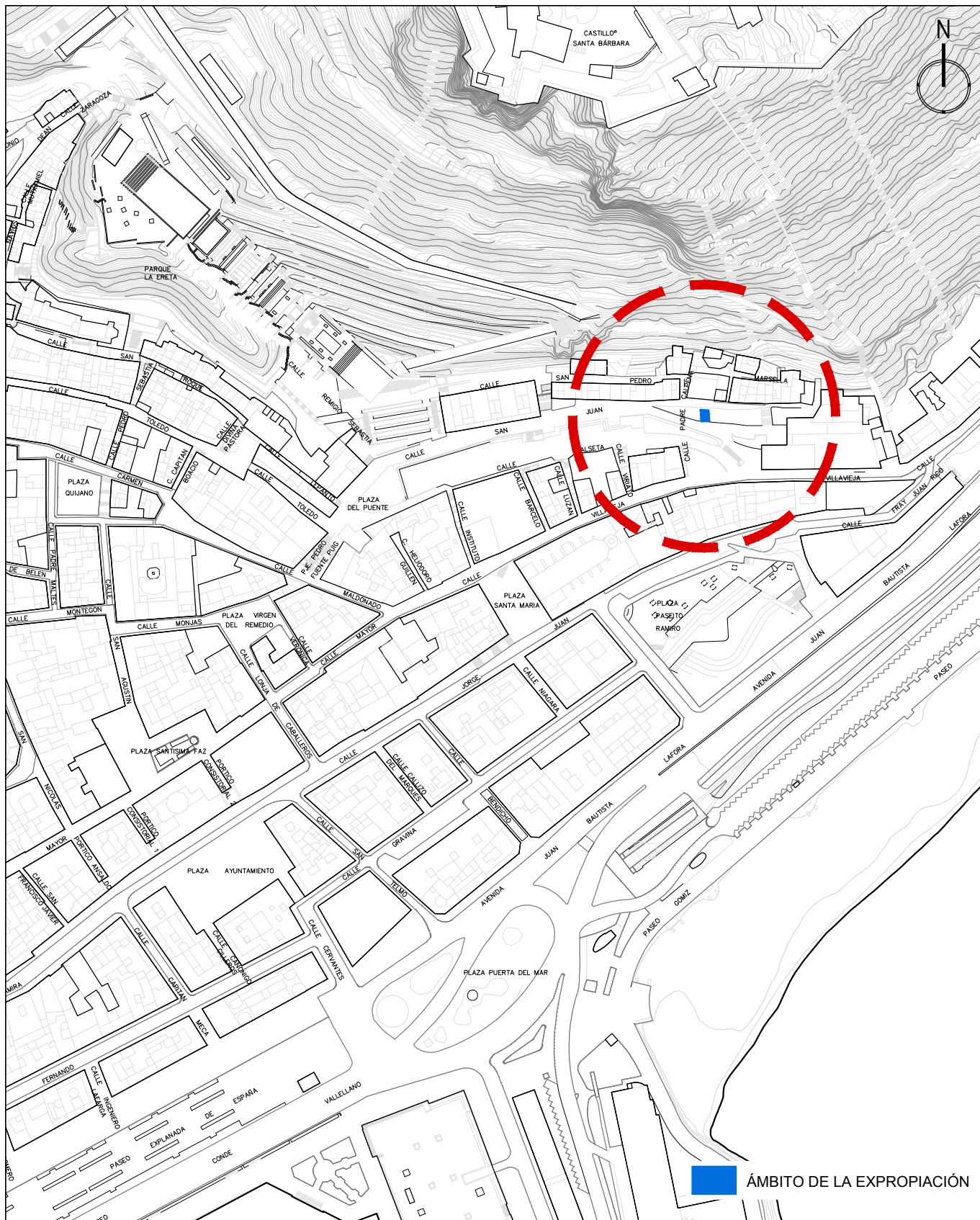
## VII. CUADRO RESUMEN VALORACIÓN

<i>PARCELA Nº</i>	<i>VALOR SUELO</i>	<i>PREMIO AFECCIÓN</i>	<i>INDEMNIZACIÓN</i>
1	16.390,80 €	819,54 €	17.210,34 €
<b>TOTAL</b>	16.390,80 €	819,54 €	<b>17.210,34 €</b>



## **B. PLANOS**





 **ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN**

ASUNTO:

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN:  
CALLE SAN JUAN, N°40  
(Casco Antiguo. Área de La Medina)**

PLANO N°:

**1**

**SITUACIÓN**

Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
Concejalía de Urbanismo



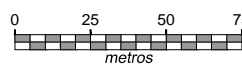
Departamento de Gestión Urbanística

SERGIO MANSANET IVORRA  
Arquitecto Municipal

FRANCISCO NIETO TORRES  
Arquitecto Municipal

ESCALA:

**1/2500**



FECHA:

**Marzo 2020**

Nº de Ref.:

**GES2019000035**







ASUNTO:

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN:  
**CALLE SAN JUAN, Nº40**  
 (Caso Antiguo. Área de La Medina)

PLANO Nº:

**2**

SITUACIÓN - Fotografía Aérea

Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
 Concejalía de Urbanismo



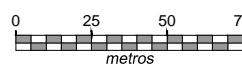
Departamento de Gestión Urbanística

SERGIO MANSANET IVORRA  
 Arquitecto Municipal

FRANCISCO NIETO TORRES  
 Arquitecto Municipal

ESCALA APROXIMADA:

**1/2500**



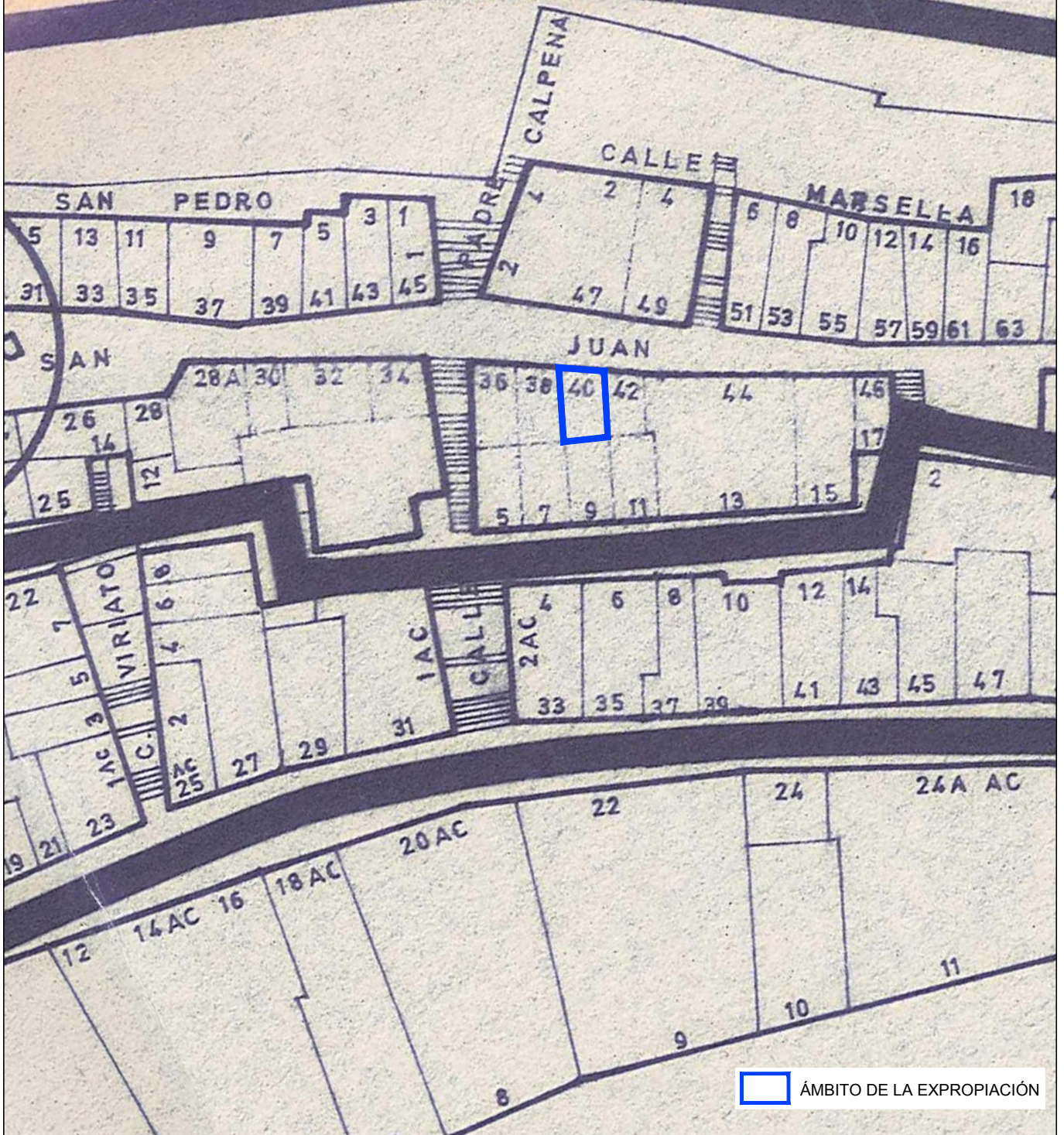
FECHA:

**Marzo 2020**

Nº de Ref.:

**GES2019000035**





ASUNTO:

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN:  
CALLE SAN JUAN, Nº40  
(Caso Antiguo. Área de La Medina)

PLANO Nº:

3

Plan Especial del Centro Histórico:  
Sector Casco Antiguo

Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
Concejalía de Urbanismo



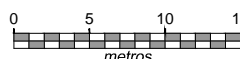
Departamento de Gestión Urbanística

SERGIO MANSANET IVORRA  
Arquitecto Municipal

FRANCISCO NIETO TORRES  
Arquitecto Municipal

ESCALA APROXIMADA:

1/500



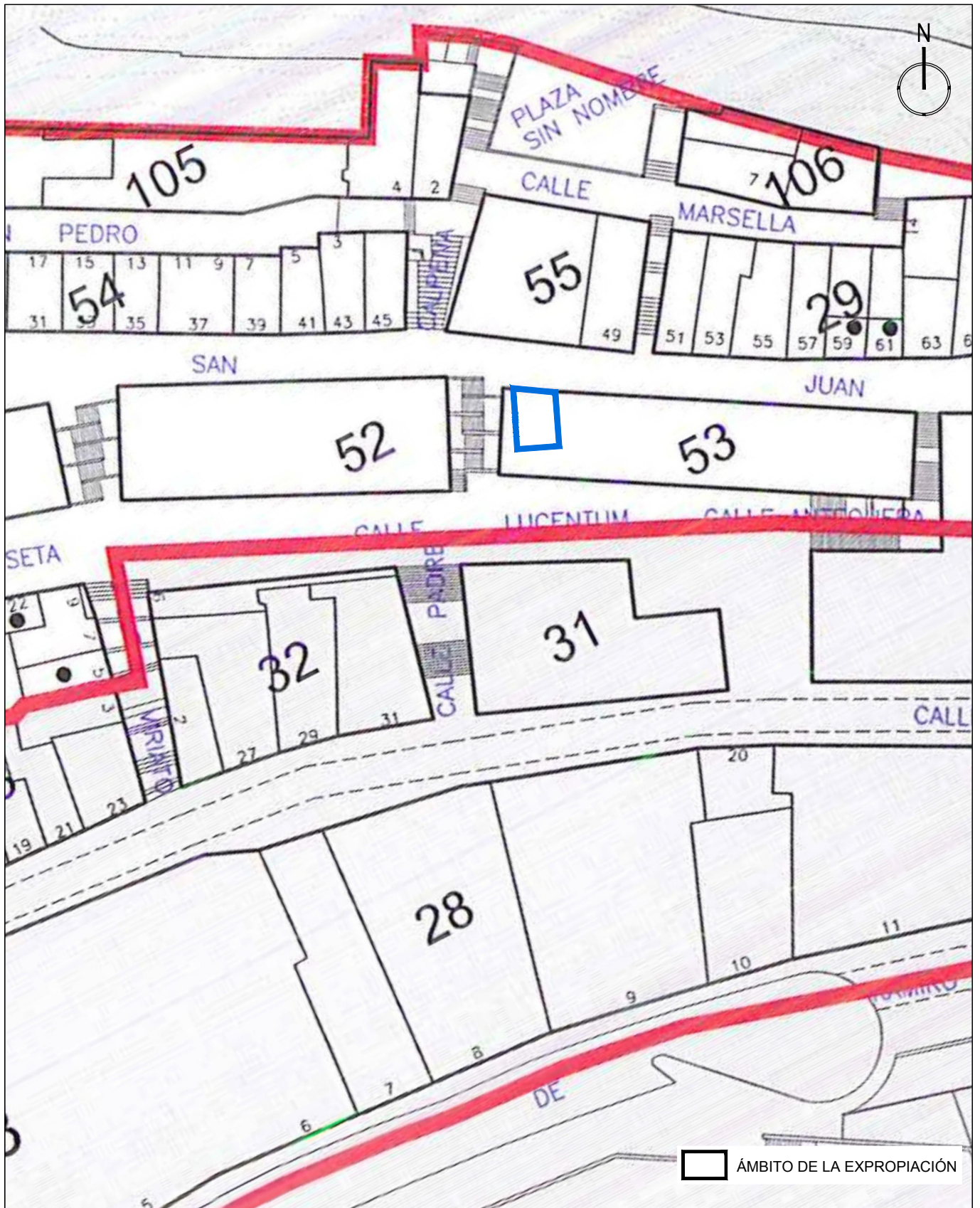
FECHA:

Marzo 2020

Nº de Ref.:

GES2019000035





ASUNTO:

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN:  
**CALLE SAN JUAN, N°40**  
 (Caso Antiguo. Área de La Medina)

PLANO N°:

**4**

Revisión del Plan Especial del Casco Antiguo. (Texto Refundido 2013)

Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
 Concejalía de Urbanismo



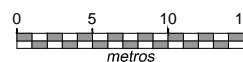
Departamento de Gestión Urbanística

SERGIO MANSANET IVORRA  
 Arquitecto Municipal

FRANCISCO NIETO TORRES  
 Arquitecto Municipal

ESCALA APROXIMADA:

**1/500**



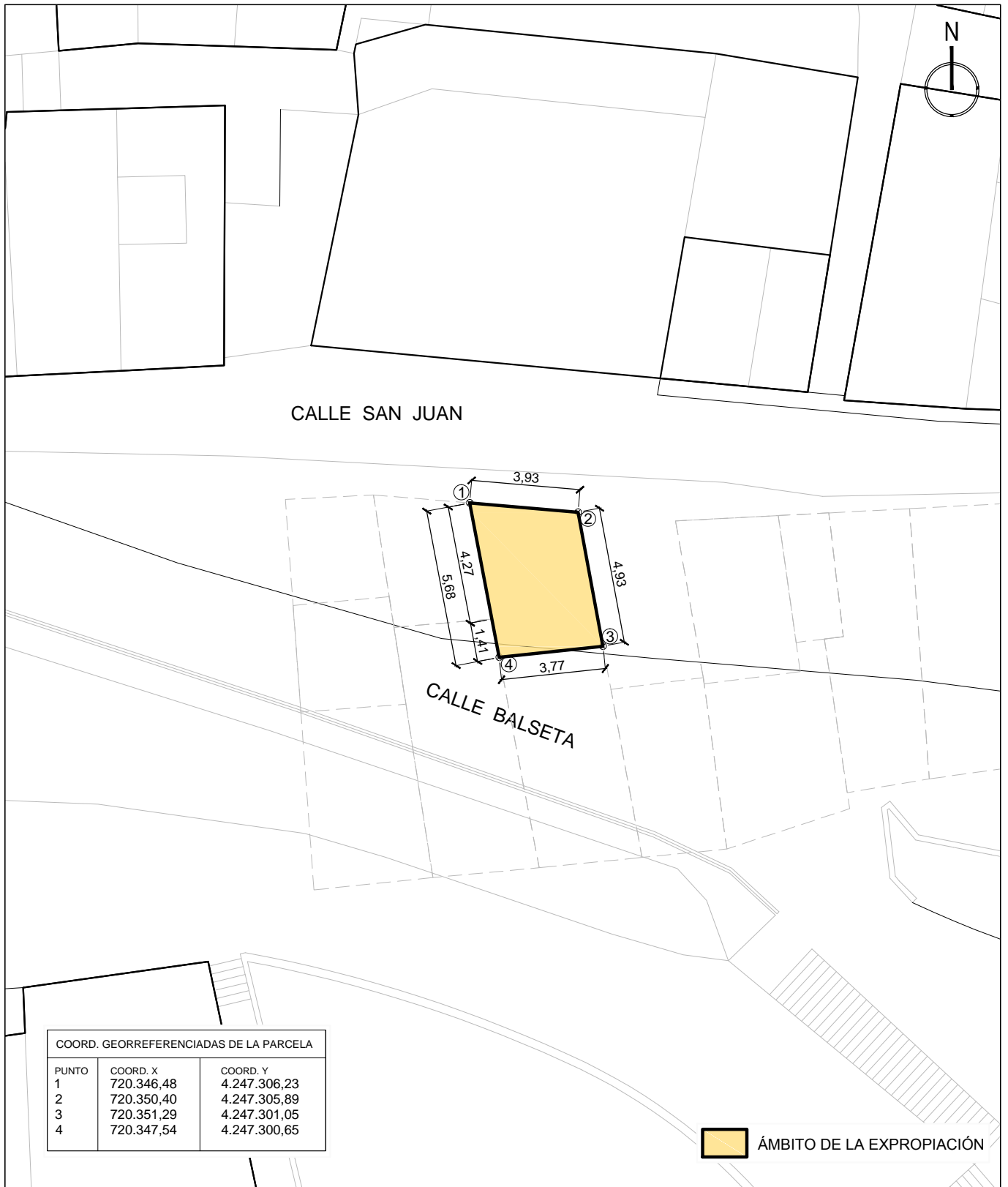
FECHA:

**Marzo 2020**

Nº de Ref.:

**GES2019000035**





COORD. GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA		
PUNTO	COORD. X	COORD. Y
1	720.346,48	4.247.306,23
2	720.350,40	4.247.305,89
3	720.351,29	4.247.301,05
4	720.347,54	4.247.300,65

**ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN**

ASUNTO:

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN:  
CALLE SAN JUAN, Nº40  
(Caso Antiguo. Área de La Medina)**

PLANO Nº:

5

**Ámbito de expropiación - Parcela afectada  
Finca registral 85.527 - Superficie: 20 m<sup>2</sup>**

Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
Concejalía de Urbanismo



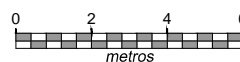
Departamento de Gestión Urbanística

SERGIO MANSANET IVORRA  
Arquitecto Municipal

FRANCISCO NIETO TORRES  
Arquitecto Municipal

ESCALA:

1/200



FECHA:

Marzo 2020

Nº de Ref.:

GES2019000035







## **C. ANEXOS**





## 1. Archivos GML e informes de validación gráfica de la parcela expropiada

### GML DE PARCELA CATASTRAL EXPROPIADA 0475703YH2407E

(Archivo GML-EXP San\_Juan\_40.gml)

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!-- GML generado usando SEC4QGIS v1.0.5 -->
<gml:FeatureCollection gml:id="ES.SDGC.CP"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xsi:schemaLocation="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0/CadastralParcels.xsd">
  <!-- Parcela Catastral 0475703YH2407E -->
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.0475703YH2407E">
      <cp:areaValue uom="m2">20</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2020-05-
16T13:01:40.199000</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"/>
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface
gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.0475703YH2407E"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface
gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.0475703YH2407E.Polygon_0001"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
```



```

                                <gml:posList
srsDimension="2" count="5"> 720346.478161 4247306.226948
720350.394472 4247305.892496      720351.291791 4247301.048968
720347.540310 4247300.646286      720346.478161 4247306.226948
</gml:posList>

                                </gml:LinearRing>

                                </gml:exterior>

                                </gml:PolygonPatch>

                                </gml:patches>

                                </gml:Surface>

                                </gml:surfaceMember>

                                </gml:MultiSurface>

                                </cp:geometry>

                                <cp:inspireId
xmlns:base="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">

                                <base:Identifier>

                                <base:localId>0475703YH2407E</base:localId>

                                <base:namespace>ES.SDGC.CP</base:namespace>

                                </base:Identifier>

                                </cp:inspireId>

                                <cp:label>P0001</cp:label>

<cp:nationalCadastralReference>0475703YH2407E</cp:nationalCadastralRef
erence>

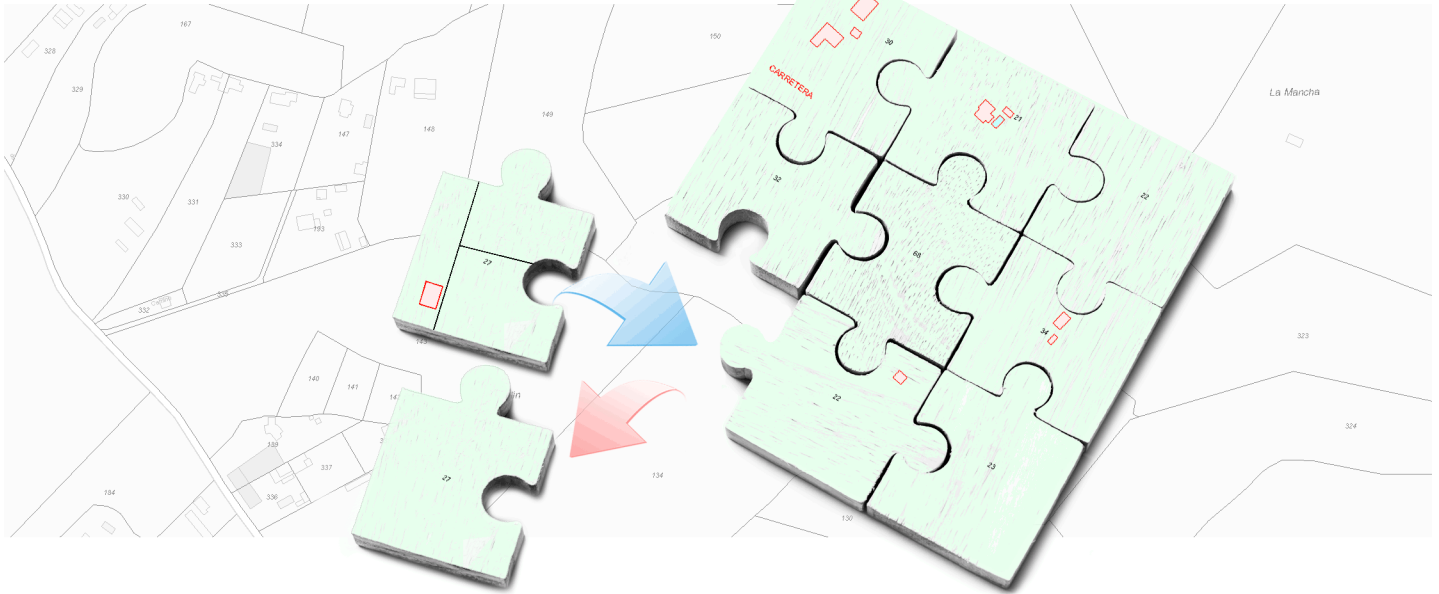
                                <cp:validFrom xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"/>

                                <cp:validTo xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"/>

                                </cp:CadastralParcel>

                                </gml:featureMember>

</gml:FeatureCollection>
```



## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

SUBSANACIÓN

## Solicitante del IVG

NIETO TORRES FRANCISCO

Titulación: Arquitectura Técnica

Universidad: Alicante

Colegio profesional: Colegio de aparejadores y arquitectos técnicos de Alicante Delegado: 04233



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4HSE3MXABVHV5NYR

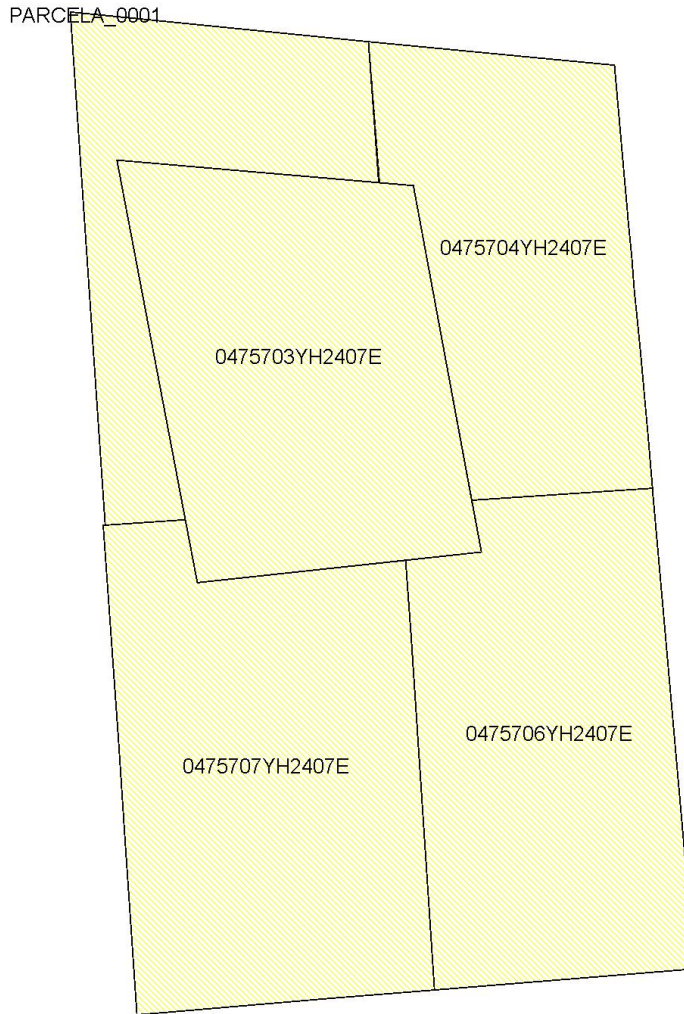
## Nueva parcelación

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(720341 ; 4247310)

(720360 ; 4247310)



(720341 ; 4247293)

(720360 ; 4247293)

ESCALA 1:100



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4HSE3MXABVHV5NYR

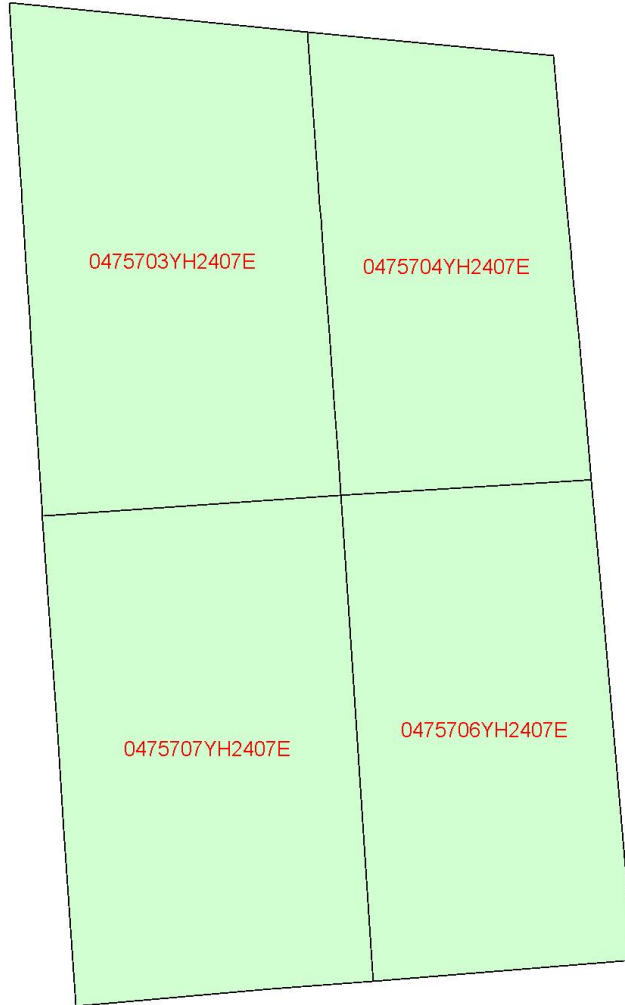
## Parcelación catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(720341 ; 4247310)

(720360 ; 4247310)



(720341 ; 4247293)

(720360 ; 4247293)

ESCALA 1:100



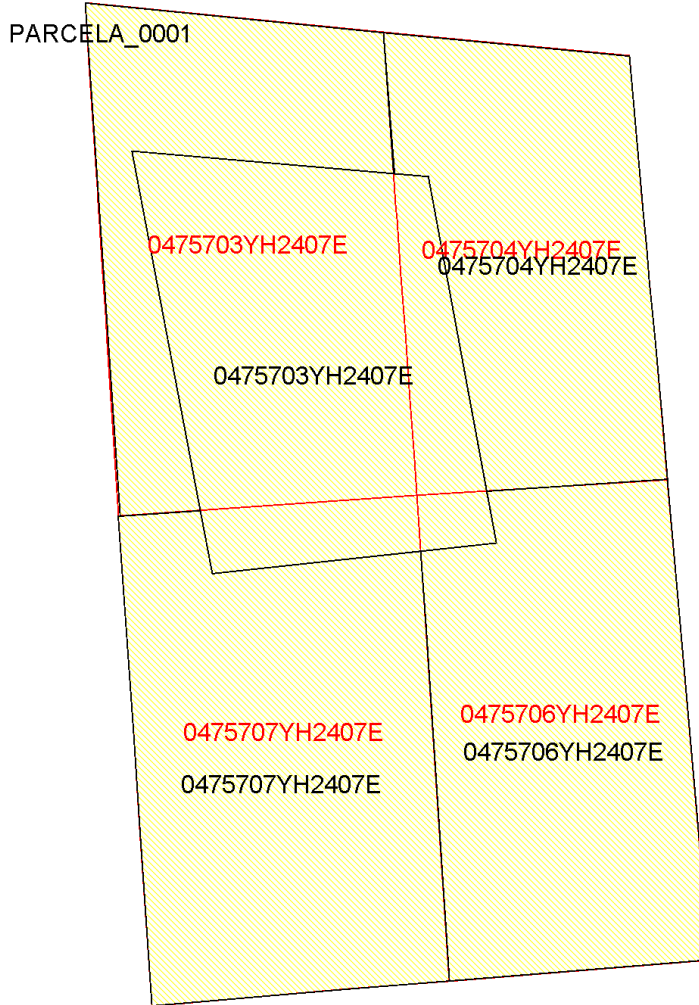
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(720341 ; 4247310)

(720360 ; 4247310)






(720341 ; 4247293)

(720360 ; 4247293)

ESCALA 1:100



### Leyenda

-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente

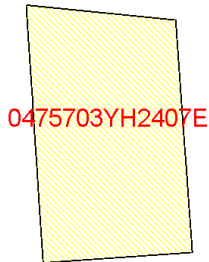




# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4HSE3MXABVHV5NYR

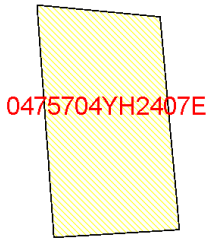
## Parcelas catastrales **afectadas**



0475703YH2407E

Referencia Catastral: 0475703YH2407E  
Dirección CL SAN JUAN 40  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

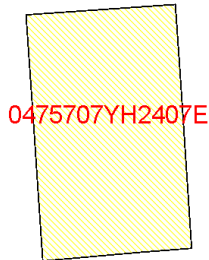
AFECTADA TOTALMENTE



0475704YH2407E

Referencia Catastral: 0475704YH2407E  
Dirección CL SAN JUAN 42  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

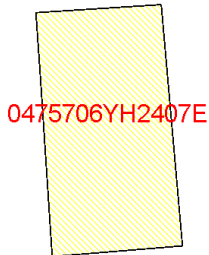
AFECTADA TOTALMENTE



0475707YH2407E

Referencia Catastral: 0475707YH2407E  
Dirección CL LUCENTUM 9  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE



0475706YH2407E

Referencia Catastral: 0475706YH2407E  
Dirección CL LUCENTUM 11  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

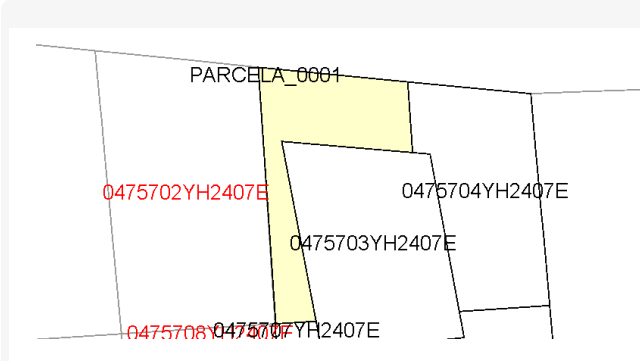
AFECTADA TOTALMENTE



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4HSE3MXABVHV5NYR

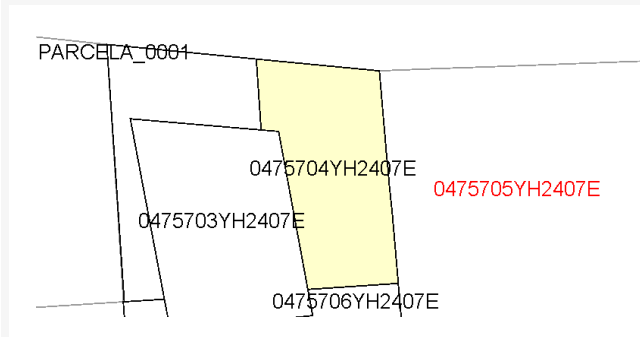
## Parcelas resultantes



Parcela PARCELA\_0001  
superficie 11 m2

LINDEROS LOCALES: 0475704YH2407E  
0475707YH2407E  
0475703YH2407E

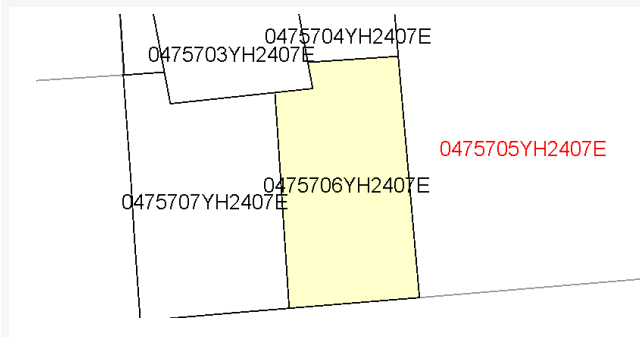
LINDEROS EXTERNOS: 0475702YH2407E  
0475708YH2407E



Parcela 0475704YH2407E - Mantiene RC  
superficie 16 m2

LINDEROS LOCALES: PARCELA\_0001  
0475706YH2407E  
0475703YH2407E

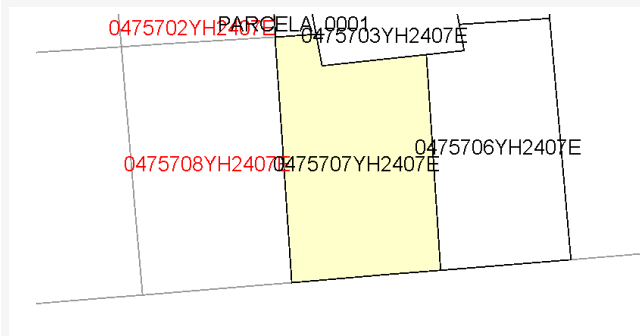
LINDEROS EXTERNOS: 0475705YH2407E



Parcela 0475706YH2407E - Mantiene RC  
superficie 21 m2

LINDEROS LOCALES: 0475704YH2407E  
0475707YH2407E  
0475703YH2407E

LINDEROS EXTERNOS: 0475705YH2407E



Parcela 0475707YH2407E - Mantiene RC  
superficie 23 m2

LINDEROS LOCALES: PARCELA\_0001  
0475706YH2407E  
0475703YH2407E

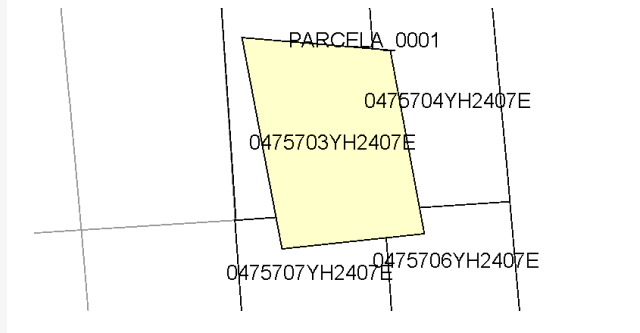
LINDEROS EXTERNOS: 0475702YH2407E  
0475708YH2407E

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 4HSE3MXABVHV5NYR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/05/2020



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

## Parcelas **resultantes**



Parcela 0475703YH2407E - Mantiene RC  
superficie 20 m2

LINDEROS LOCALES:

PARCELA\_0001  
0475704YH2407E  
0475706YH2407E  
0475707YH2407E

LINDEROS EXTERNOS:

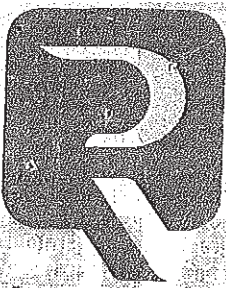






## **2. Certificación Registral**





# CERTIFICACIÓN



## MARIA TERESA SAEZ SANZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALICANTE.

**Certifico** en virtud de lo interesado en la instancia que precede suscrita por el Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante en el Proyecto de EXPROPIACION "Area de LA MEDINA del Plan Especial del CASCO ANTIGUO -fase 2-:

Que he examinado el archivo de este registro con respecto a las fincas que la misma comprende, y resulta:

### 1) .- ( PARCELA 7)

**RÉGISTRAL número 86672.** ( Idufir:03020000579075)

### DESCRIPCION.

URBANA: Un SOLAR en Alicante, CALLE LUCENTUM NUMERO 19 de policia, que ocupa una superficie de quince metros cuadrados y linda; por la derecha, con casa de Juan Poveda; por la izquierda, con la de Joaquin Carratala; y por espaldas, con la calle de San Juan.

### TITULARIDAD.

Doña JOSEFA ESCLAPEZ MARTINEZ, con N.I.F. número 21826238C, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una **tercera parte indivisa** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 1ª, de fecha 25 de Marzo de 1991, al folio 191, del Libro 1566 Tomo 2494 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Elche, ante Don/Doña MORA GOMEZ, FRANCISCO PAULA, el 30 de Marzo de 1988

Doña AMPARO ESCLAPEZ MARTINEZ, con N.I.F. número 21812905G, casada, en régimen de gananciales, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una **tercera parte indivisa** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 1ª, de fecha 25 de Marzo de 1991, al folio 191, del Libro 1566 Tomo 2494 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Elche, ante Don/Doña MORA GOMEZ, FRANCISCO PAULA, el 30 de Marzo de 1988

Don FERMIN ESCLAPEZ MARTINEZ, con N.I.F. número 21812906M, casado, en régimen de gananciales, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una **tercera parte indivisa** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 1ª, de fecha 25 de Marzo de 1991, al folio 191, del Libro 1566 Tomo 2494 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Elche, ante Don/Doña MORA GOMEZ, FRANCISCO PAULA, el 30 de Marzo de 1988

### CARGAS VIGENTES:

-Al margen de la inscripción/anotación 1 aparece extendida nota de fecha 23/05/17:  
**CERF ART 32 RH EXPEDIDA certificación de esta finca prevenida en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, interesada por el Ayuntamiento de Alicante en el proyecto de expropiación area de "La Medina" del Plan Especial del Casco Antiguo -Fase2-, mediante instancia que se presento el día 03 mayo 2017, asiento 813 diario 129.- Alicante, veintitrés de mayo del año dos mil diecisiete.--**

### SIN MAS CARGAS

## DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

### 2.-) ( PARCELA 8)

REGISTRAL número 85527. ( Idufir:03020000565504)

#### DESCRIPCION.

URBANA: Solar -en la actualidad- de unos veinte metros cuadrados de superficie, que antes fue casa señalada con el numero cuarenta y cuatro de la calle de San Juan del barrio de la Villavieja de Alicante, cuya superficie se ignoraba anteriormente y compuesta de altos y bajos -ha sido medida recientemente y dado el area indicada anteriormente- Linda: por la derecha, con casa de Agustin Dols; por la izquierda, con casa que fue de Maria Antonia Almiñana; por espaldas, con la de Bernardo Arenas, hoy por la derecha con casa que fue adjudicada a Manuel Hernandez Gil; constaba de comedor-cocina en planta baja y con sala-alcoba en planta alta.

#### TITULARIDAD.

Don AGUSTIN HERNANDEZ MOLINA, con D.N.I. número 21.380.247 , titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 1ª, de fecha 11 de Noviembre de 1989, al folio 27, del Libro 1529 Tomo 2457 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña teijeiro vidal,francisco javier, el 3 de Diciembre de 1987

#### CARGAS VIGENTES:

- Al margen de la inscripción/anotación 1 aparece extendida nota de fecha 23/05/17:

**CERF ART 32 RH EXPEDIDA certificacion de esta finca prevenida en el articulo 32 del Reglamento Hipotecario**, interesada por el Ayuntamiento de Alicante en el **proyecto de expropiacion area de "La Medina" del Plan Especial del Casco Antigo -Fase2-** , mediante instancia que se presento el dia 03 mayo 2017, asiento 813 diario 129.- Alicante, **veintitrés de mayo del año dos mil diecisiete.--**

#### SIN MAS CARGAS

## DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

### 3) .-( PARCELA 9)

REGISTRAL número 12024/GRAL. ( Idufir:03020000901746)

#### DESCRIPCION.

URBANA: CASA en Alicante, CALLE SAN JUAN NUMERO 44, BARRIO de VILLAVIEJA, que mide tres metros cincuenta centímetros de fachada por cuatro metros cincuenta centímetros de fondo; y lidante: por la derecha entrando, con casa de esta herencia; izquierda, la de Vicente Canto, hoy tambien de esta herencia; y espaldas, con la de Rita Arenas. Consta de planta baja compuesta de





### **3. Certificación Catastral**





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0475703YH2407E0001KM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL SAN JUAN 40 Suelo 03002 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

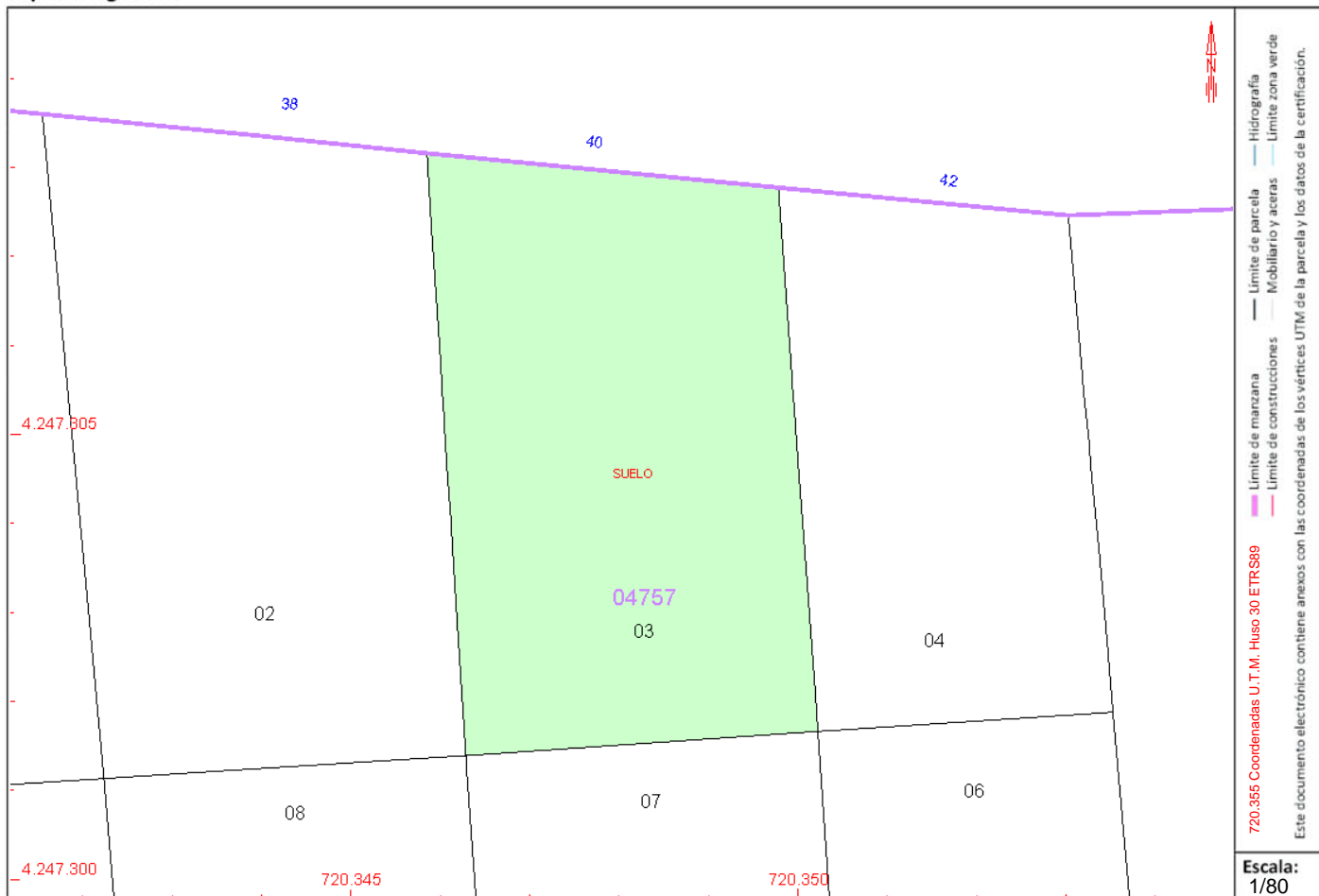
<b>Valor catastral [ 2020 ]:</b>	<b>1.287,30 €</b>
<b>Valor catastral suelo:</b>	<b>1.287,30 €</b>
<b>Valor catastral construcción:</b>	<b>0,00 €</b>

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
HERNANDEZ MOLINA AGUSTIN	21380247E	50,00% de propiedad	PD FOYA EL MOLI Pt:A CLOT DE CERDA 03579 SELLA [ALICANTE]
GOMEZ SEVILLA CONCEPCION	21404732N	50,00% de propiedad	PD FOYA EL MOLI PI:10 Pt:A CLOT DE CERDA 03579 SELLA [ALICANTE]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 25 m2



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

**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO [ALICANTE]

**Finalidad:** consulta datos

**Fecha de emisión:** 11/03/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: W63KGS0XP9YH2TQ3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/03/2020

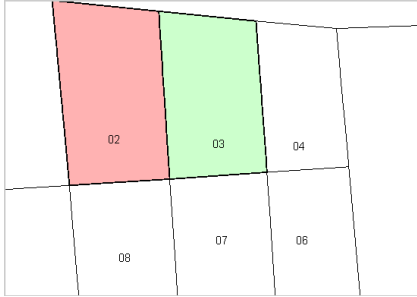




# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0475703YH2407E0001KM

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

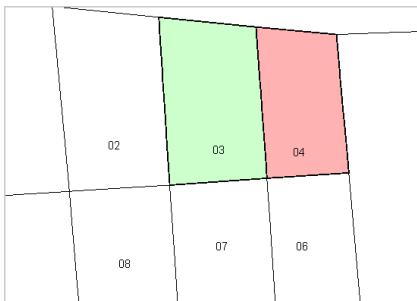


Referencia catastral: 0475702YH2407E0001OM

Localización: CL SAN JUAN 38  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
LLORIA SOLER MANUEL	21330373N	CL DIAZ MOREU 21 PI:BJ ALACANT 03004 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

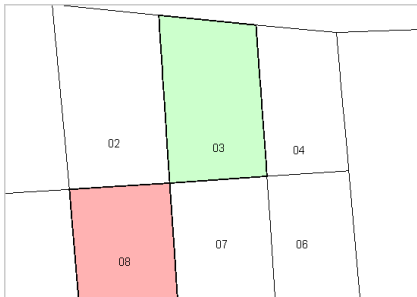


Referencia catastral: 0475704YH2407E0001RM

Localización: CL SAN JUAN 42  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PATRONATO DE LA VIVIENDA DE ALICANTE FUNDACION	P5390003A	PZ SANTISIMA FAZ 5 ALACANT-ALICANTE 03002 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

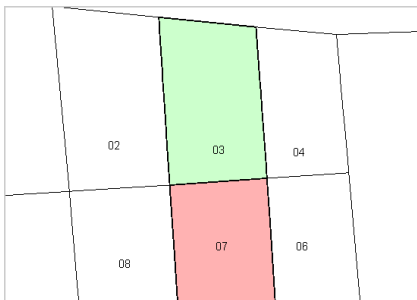


Referencia catastral: 0475708YH2407E0001JM

Localización: CL LUCENTUM 7  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HERNANDEZ GIL ELISA		CL LUCENTUM 7 03002 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

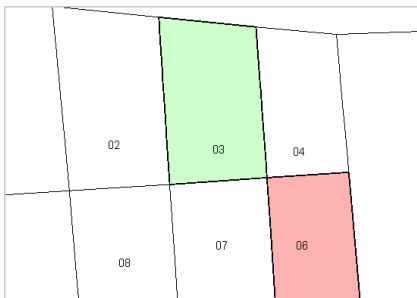


Referencia catastral: 0475707YH2407E0001IM

Localización: CL LUCENTUM 9  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		CL REYES CATOLICOS 39 03003 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]



Referencia catastral: 0475706YH2407E0001XM

Localización: CL LUCENTUM 11  
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VIDAL GARCIA RAFAEL		CL LUCENTUM 11 03002 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]





#### **4. Testigos Estudio de Mercado**



289.000 €

[Compartir](#)

[Favorito](#)

[Sugerir un precio](#) [Calcula tu cuota](#)

3 hab. 2 baños 170 m<sup>2</sup>

## Casa adosada en Calle Pedro Sebastián, 7, Casco Antiguo - Sta. Cruz - Ayuntamiento

Preciosa casa en el corazón de Alicante.

PRIMERA PLANTA: Cocina-comedor, Aseo, trastero pequeño.

SEGUNDA PLANTA: Habitación matrimonio, estudio 1, salón.

[Leer más](#)

[Pedir más datos al anunciante](#)

Amueblado

Sí

Tipo de inmueble

Casa adosada

Aire acondicionado

Calefacción

Terraza

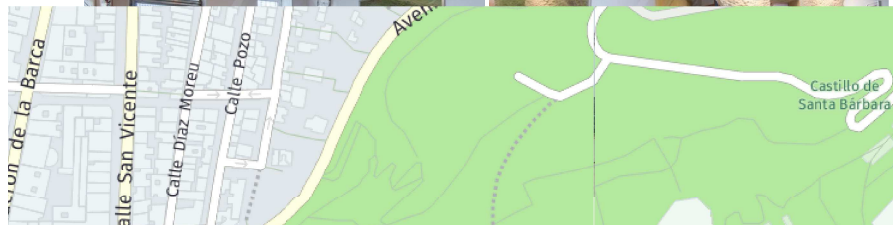
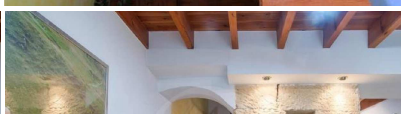
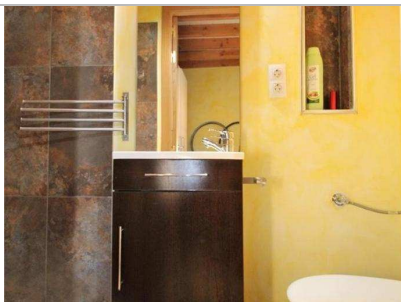
Trastero

Horno

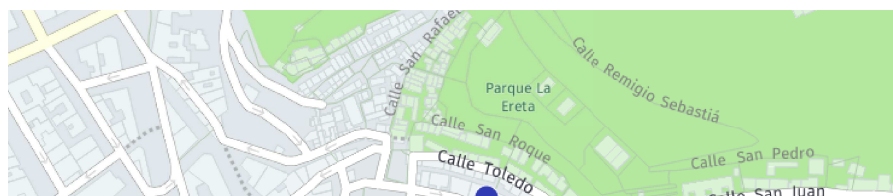
Microondas

Balcón

Lavadero



Calle Pedro Sebastián, 7, Casco Antiguo - Sta. Cruz - Ayuntamiento





Leaflet | Map © 1987-2019 HERE

Schibsted Classified Media Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación pueda contener. La posición en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.



[Ver etiqueta calificación energética](#)

### Encuentra la hipoteca que mejor encaje con tus necesidades

Compara las ofertas de distintos bancos y elige la que más se ajusta a tus preferencias

[Calcula tu cuota](#)



[Pide tu presupuesto para reformar este inmueble](#)



[Contrata luz y gas para tu hogar](#)

Referencia fotocasa.es: 148063911

¿Hay algún error en el anuncio?

Explicanos qué has detectado para poder corregirlo.

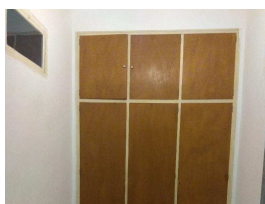


[Reportar error](#)



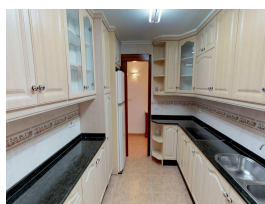
Alicante / Alacant  
3 habs. 93 m<sup>2</sup>

**275.000€**



Alicante / Alacant  
4 habs. 180 m<sup>2</sup>

**345.000€**



Alicante / Alacant  
3 habs. 144 m<sup>2</sup>

**395.000€**

Me gustaría recibir más información de este inmueble

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

Acepto recibir alertas de inmuebles s

Acepto las [condiciones de uso](#), la [inf](#)



**idealista**Profesional  
Engel & völkers alicante**E&V**Engel & völkers ali...  
Alicante / Alacant📞 **966 531 391**  
Ref.: W-025N2X

Nota personal

## Piso en venta en calle san pascual, 5

Casco Histórico-Santa Cruz, Alicante / Alacant

**225.000 €**120 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 2<sup>a</sup> planta exterior sin ascensor

### Características básicas

120 m<sup>2</sup> construidos, 100 m<sup>2</sup>  
útiles

2 habitaciones

1 baño

Segunda mano/buen estado  
Certificación energética: **G**  
(IPE no indicado)

### Edificio

Planta 2<sup>a</sup> exterior  
Sin ascensor

### Equipamiento

Aire acondicionado

### Comentario del anunciante

"Próximo al Ayuntamiento, a la Rambla y a la Playa del Postiguet, encontramos este original loft de techos altos y grandes ventanales. Se trata de un edificio histórico rehabilitado situado junto a la Concatedral de San Nicolás, en pleno casco antiguo de la ciudad.

La vivienda, totalmente reformada, cuenta con 2 habitaciones y 2 baños integrados en un espacio diáfano con dos alturas. La cocina y el salón se unifican en la planta principal de este loft, siendo las piezas principales que dan carácter a esta asombrosa vivienda. En esta misma planta encontramos la habitación principal en suite, con vestidor y un baño

actual que forma parte de la decoración del dormitorio. Unas modernas escaleras de madera nos conducen a una singular zona de estar y al segundo dormitorio."

## **Ubicación**

Calle san pascual, 5

Barrio Casco Histórico-Santa Cruz

Distrito Centro

Alicante / Alacant

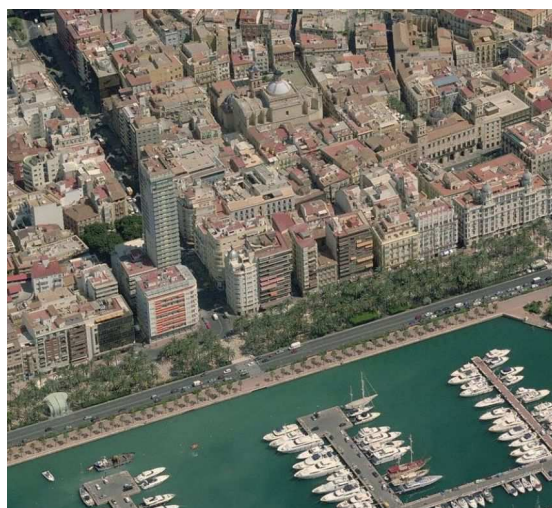
L'Alacantí, Alicante

---

idealista



Particular  
Lopez



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

## Piso en venta en calle Muñoz, 3

Casco Histórico-Santa Cruz, Alicante / Alacant

**199.000 €**

136 m<sup>2</sup> | 4 hab. | 3ª planta exterior con ascensor

Publicidad

**Openbank** Grupo Santander

### Hipoteca Fija Sin Comisiones

► Un gestor personal te acompaña en el proceso

\*Consulta condiciones en [openbank.es/hipoteca-tipo-fijo](https://openbank.es/hipoteca-tipo-fijo) \*\*  
O de compra si este es menor

Desde	<b>2,65%</b> TIN*	<b>2,83%</b> TAE*
	Sin cumplir condiciones	
Desde	<b>1,45%</b> TIN*	<b>1,65%</b> TAE*
	Cumpliendo condiciones	

Hasta el 50% del valor de tasación\*\*  
Plazo 15 años

[Calcula tu cuota](#)

### Características básicas

136 m<sup>2</sup> construidos

2 baños

4 habitaciones

Balcón

### Edificio

Planta 3ª exterior

Con ascensor

Segunda mano/para reformar  
Armarios empotrados  
Orientación sur, este

Construido en 1974  
Certificación energética:  
no indicado

**Equipamiento**  
Aire acondicionado

## Ubicación

Calle Muñoz, 3  
Barrio Casco Histórico-Santa Cruz  
Distrito Centro  
Alicante / Alacant  
L'Alacantí, Alicante

---

Publicidad

**idealista**

certificado energético

desde  
**99€** +IVA

idealista

Profesional  
Francisco J. López

Compañía  
de  
Seguros

Compañía de Seguros  
Madrid



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú  
podrás verla)

## Piso en venta en calle Zaragoza, 1

Casco Histórico-Santa Cruz, Alicante / Alacant

**311.000 €**

190 m<sup>2</sup> | 4 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

### Características básicas

190 m<sup>2</sup> construidos

4 habitaciones

2 baños

Segunda mano/buen  
estado

Trastero

Certificación energética:

**F** (IPE no indicado)

### Edificio

Planta 2ª exterior

Con ascensor

### Comentario del anunciante

"Piso con cocina equipada, suelos de mármol, todo exterior, muy luminoso y con amplias terrazas. Dos vecinos por planta distribución: 2 vecinos en el edificio la casa dispone de: cocina eléctrica vitrocerámica portero automático."

### Ubicación

Calle Zaragoza, 1

Barrio Casco Histórico-Santa Cruz

Distrito Centro  
Alicante / Alacant  
L'Alacantí, Alicante

---

idealista

Profesional  
Ramiro



Inmobiliaria Domo.  
Alicante /  
Alacant



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú  
podrás verla)

## Piso en venta en calle Bendicho, 5

Casco Histórico-Santa Cruz, Alicante / Alacant

**268.000 €**

120 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 8ª planta exterior con ascensor

### Características básicas

120 m<sup>2</sup> construidos, 96 m<sup>2</sup>  
útiles

3 habitaciones

2 baños

Segunda mano/buen  
estado

Armarios empotrados

Orientación norte, oeste

Certificación energética:  
no indicado

### Edificio

Planta 8ª exterior

Con ascensor

### Equipamiento

Aire acondicionado

### Comentario del anunciante

"Piso en pleno centro de Alicante, con preciosas vistas al Monte Benacantil, Castillo de Santa Barbara y Basílica de Santa María. A muy pocos metros de la Playa del Postiguet, el Ayuntamiento, la Explanada, el puerto y la Rambla. Cuenta con una superficie de 96 m2 distribuidos en 3 dormitorios, 1 baño, 1 aseo, cocina con galería y salón-comedor. Hace esquina lo que posibilita unas maravillosas vistas. También tiene vistas laterales a la Playa del Postiguet. Referencia Domo Center 245."

## **Ubicación**

Calle Bendicho, 5

Barrio Casco Histórico-Santa Cruz

Distrito Centro

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

---



139.500 € Ha bajado 20.500€

 [Compartir](#)

 [Favorito](#)

[Sugerir un precio](#) [Calcula tu cuota](#)

 3 habs.  1 baño  125 m<sup>2</sup>  1ª Planta

## Piso en Calle Calle Cienfuegos, 10, Casco Antiguo - Sta. Cruz - Ayuntamiento

Encantador piso en Centro Housfy la agencia inmobiliaria sin comisiones. Stephan vende su piso directamente del propietario en Centro, Alicante, una vivienda luminosa y ubicada en un entorno idóneo para disfrutarlo. El piso fue construido en el año 1959 en Casco Histórico-Santa Cruz. Sus 125 m2 están perfectamente distribuidos, creando un amplio y abierto espacio con mucha luz y con un diseño muy especial. Características: - Fabuloso piso de 125 m2 en Casco Histórico-Santa Cruz. (Los metros cuadrados están verificados con la Dirección General de Catastro) - Contamos con todas las comodidades posibles de 3 habitaciones y 1 baño, perfecto para una familia. - Práctico comedor con amplio espacio de luz natural, un lugar perfecto para descansar en los ratos libres. - Terraza. - Exterior. - Con una efectiva cocina muy completa. - Mobiliario a negociar con el propietario. - Los gastos de la operación de compra son asumidos por el comprador. La localización de este piso se sitúa en Alicante, con todos los servicios que puedas necesitar para facilitar tus días en todo momento. Sobre nosotros: Housfy es una plataforma tecnológica que ofrece al propietarioa todos los servicios necesarios para que pueda vender la propiedad por su cuenta. Es por ello que la vivienda no tiene comisiones de intermediación, ajustando así el valor a los precios de mercado. Para más información, visítenos en housfy AICAT número: 7922

[Cerrar](#)

 [Pedir más datos al anunciante](#)

 **Orientación**


Sur

 **Antigüedad**


50 a 70 años

 **Planta**

1ª planta

 **Amueblado**

No

 **Tipo de inmueble**

Piso

Aire acondicionado

Terraza

Cocina Equipada

**Certificado energético**

Consumo: E  - kWh m<sup>2</sup> / año

Emissiones: En trámite  - kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

**Encuentra la hipoteca que mejor encaje con tus necesidades**

Compara las ofertas de distintos bancos y elige la que más se ajusta a tus preferencias

[Calcula tu cuota](#)



[Pide tu presupuesto para reformar este inmueble](#)



[Contrata luz y gas para tu hogar](#)

Referencia fotocasa.es: 154675086

¿Hay algún error en el anuncio?

Explicanos qué has detectado para poder corregirlo.

[Reportar error](#)

Me gustaría recibir más información de este inmueble

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

Acepto recibir alertas de inmuebles s

Acepto las [condiciones de uso](#), la [info](#)

Contactar



935 438 135

Referencia: 178201

[Alicante](#) > [Alacantí](#) > [Alicante / Alacant](#) > [Alicante ciudad](#) > Casco Antiguo - Sta. Cruz - Ayuntamiento

## iscado

cos  
s en Barcelona  
s  
; en A Coruña  
; en Alicante  
; en Barcelona capital  
; en Barcelona  
; en Gijón  
; en Granada provincia  
; en Ibiza  
; en Las Palmas de Gran Canaria  
; en Lleida provincia  
; en centro, Madrid capital  
; en Chamberí  
; en Madrid capital  
; en Madrid  
; en Palma de Mallorca  
; en Sevilla  
; en Tenerife  
; en Valencia  
; en Valladolid  
; en Vigo  
; en Zaragoza capital

Alquiler pisos en Zaragoza  
Casas en venta en Barcelona capital  
Casas en venta en Barcelona  
Casas en venta  
Casas en venta en Madrid capital  
Casas en venta en Madrid  
Casas en venta en Málaga  
Casas en venta en Sevilla  
Casas en venta en Valencia capital  
Casas en venta en Valencia  
Casas en venta en Zaragoza  
Pisos en venta en Barcelona capital  
Pisos en venta en Barcelona  
Pisos en venta en Bilbao  
Pisos en venta en San Sebastián  
Pisos en venta en Gijón  
Pisos en venta en Carabanchel  
Pisos en venta en centro, Madrid capital  
Pisos en venta en Chamberí  
Pisos en venta en Madrid capital  
Pisos en venta en Salamanca  
Pisos en venta en Sevilla capital  
Pisos en venta en centro, Zaragoza capital

asa

[Para particulares](#)

[Para profesionales](#)

[Descárgate nuestra app](#)

sa

Nuestras apps

Anúnciate

ocios

Blog

Entra en tu cuenta

iblicidad

Catálogo de productos

nosotros

Ayuda

arte de la familia Adevinta

idealista

Particular  
Lorena

Ánuncio: 31274915



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

## Piso en venta en calle Santos Médicos, 4

Casco Histórico-Santa Cruz, Alicante / Alacant

**116.000 €**

60 m<sup>2</sup> | 1 hab. | 1ª planta exterior sin ascensor

Publicidad

idealista

encuentra antes que nadie la casa que buscas



### Características básicas

60 m<sup>2</sup> construidos, 50 m<sup>2</sup> útiles

1 habitación

1 baño

Balcón

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación sur

Certificación energética:  
no indicado

### Edificio

Planta 1ª exterior

Sin ascensor

### Equipamiento

Aire acondicionado

### Comentario del anunciante

"Piso tipo loft reformado, en muy buen estado y en pleno casco antiguo ideal para una persona o para parejas, tranquilo y a menos de un kilómetro de la playa. No se aceptan mascotas. Enviar mensaje al movil o por correo electronico."

### Ubicación

Calle Santos Médicos, 4  
Barrio Casco Histórico-Santa Cruz  
Distrito Centro  
Alicante / Alacant  
L'Alacantí, Alicante

---

Publicidad



idealista

certificado energético

desde

**99€** +IVA

**idealista**Profesional  
redtoone - Centralredtoone inmobilia...  
Alicante / Alacant📞 **965 093 749**  
Ref.: 1251

Nota personal

## Casa o chalet en venta en Casco Histórico-Santa Cruz

Centro, Alicante / Alacant

**198.000 €**150 m<sup>2</sup> | 3 hab.

### Características básicas

Casa o chalet	Balcón
150 m <sup>2</sup> construidos, 145 m <sup>2</sup> útiles	Segunda mano/buen estado
3 habitaciones	Armarios empotrados
1 baño	Certificación energética del edificio terminado: en trámite
Terraza	

### Comentario del anunciante

"Fantástica casa en pleno centro histórico de la ciudad. La vivienda cuenta con 150 m2 distribuidos en 3 plantas.

En la planta baja encontramos un estupendo salón con cocina abierta y un baño. En la segunda planta encontramos 3 dormitorios (dos de ellos dobles). Por último en la planta de arriba encontramos un comedor, un fantástico solárium con zona de jardín y barbacoa.

Ideal como residencia o como futura inversión, la vivienda cuenta con licencia de alquiler vacacional.

Zona ideal para residir en pleno corazón de la ciudad, a tan solo 3 minutos de zonas emblemáticas como la Rambla méndez núñez, Avenida Alfonso el Sabio o Playa del postiguet.

No dudes en visitarlo!"

### **Ubicación**

Barrio Casco Histórico-Santa Cruz

Distrito Centro

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

---

# idealista

Profesional  
TÚ Propertyin Spain



TU Property In Spain  
Alicante / Alacant

📞 **966 532 602**  
Ref.: Rd1053



Nota personal

## Piso en venta en Casco Histórico-Santa Cruz

Centro, Alicante / Alacant

**235.000 €**

116 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 3ª planta exterior con ascensor

### Características básicas

116 m<sup>2</sup> construidos

2 habitaciones

1 baño

Terraza

Balcón

Segunda mano/buen estado

Orientación sur, oeste

Construido en 1978

No dispone de calefacción

Certificación energética: **G**

(1 kWh/m<sup>2</sup> año)

### Edificio

Planta 3ª exterior

Con ascensor

### Equipamiento

Aire acondicionado

### Comentario del anunciante

"¿Buscas invertir en el centro? Entonces déjame enseñarte esto: vivienda reformada de 116 metros cuadrados, con ascensor, baños en mármol color márfil y vistas despejadas tanto al centro histórico de Alicante como al monte Benacantil y su imponente Castillo de Santa Bárbara, histórico protector de nuestras costas desde la Edad Media.

ALQUILER VACACIONAL EN EL CENTRO DE ALICANTE, ¿lo quieres visitar? Llámanos.

Excelente ubicación a 900 metros de la playa del Postiguet y sus fantásticos restaurantes de verano, ¿o prefieres perderte en las misteriosas calles del Alicante medieval y moderno? No sólo encontrarás cafeterías y restaurantes que te harán delirar, sino que además te topará con la excavación arqueológica de Puerta Ferrisa, el Museo MUBAG y los arcos de piedra que rodean la Plaza de Ayuntamiento, sitio ideal para tomarse un café, por cierto.

Vivienda reformada: traída desde los 80 al siglo XXI, la reforma ha resaltado el espacio, el confort y la increíble luz natural de la vivienda, no importa a qué hora pases, la luz baña las estancias con sempiterna dulzura.. . me he puesto poético.. .

Adiós moqueta, hola tarima gris clara; capa de pintura blanca en toda la vivienda; quitar muebles antiguos y ya hemos creado un...

## Ubicación

Barrio Casco Histórico-Santa Cruz

Distrito Centro

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

---



Utilizamos cookies propias y de terceros para darte un mejor servicio y mostrarte publicidad. ✕

Al continuar, estarás aceptando su uso. Ver nuestra [política de cookies](#).

Particular

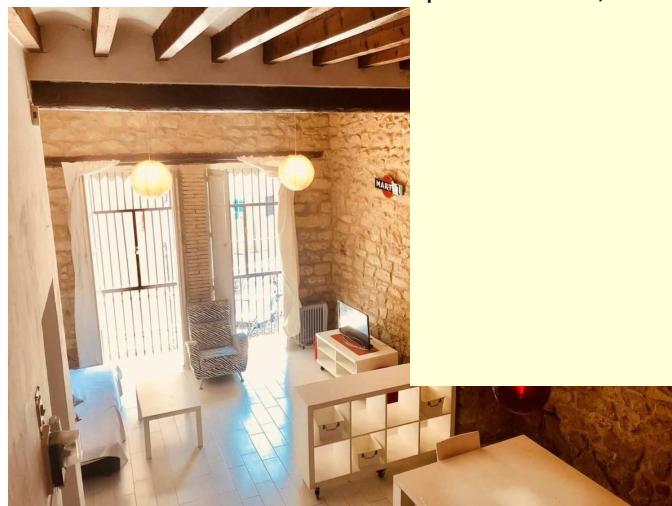
 **636 474 891**

Anuncio: 31066463

Jo  
**idealista**

Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)



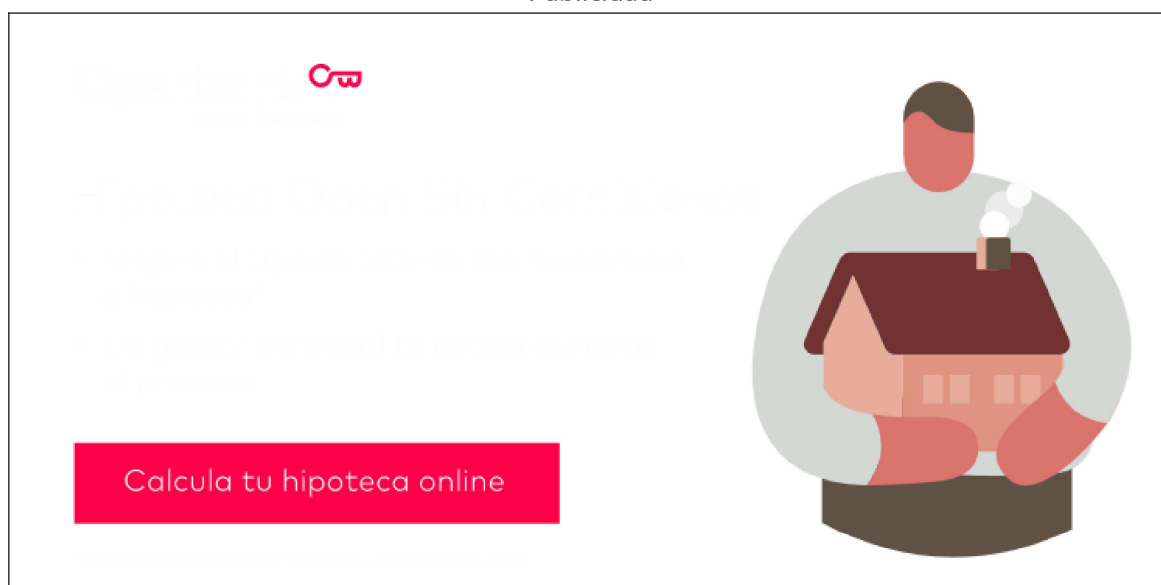
## Estudio en venta en calle Argensola, 11


Casco Histórico-Santa Cruz, Alicante / Alacant

**145.150 €** ~~158.900 €~~ ↓ 9%

80 m<sup>2</sup> | Entreplanta exterior sin ascensor

Publicidad





Calcula tu hipoteca online

### **Características básicas**

80 m<sup>2</sup> construidos, 79 m<sup>2</sup> útiles  
Sin habitación  
1 baño  
Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados  
Orientación norte  
Certificación energética:  
no indicado

### **Edificio**

Entreplanta exterior  
Sin ascensor

### **Comentario del anunciante**

"Luminoso loft con una habitación en Alicante zona Casco antiguo con techos altos, vigas de madera y paredes de piedra. Amplio salón con sofá cama doble, cocina, habitación doble, baño. Cocina equipada con nevera, horno, vitrocerámica, lavadora, secadora. Todo Exterior. Recién apartamento esta situado en la zona del casco antiguo, en el centro de Alicante, zona de bares y tiendas. A tan sólo 5 minutos de la Explanada y a minutos de la playa del Postiguet. A tan sólo 3 minutos de la boca principal del Tram en la rambla q te lleva a las playas de San Juan en tan sólo 15 minutos. Zona blanca de apartamiento cerca del apartamento. Propietaria."

### **Ubicación**

Calle Argensola, 11  
Barrio Casco Histórico-Santa Cruz  
Distrito Centro  
Alicante / Alacant  
L'Alacantí, Alicante



## 5. Justificación Costes de Construcción

### Costes construcción según CYPE

#### Módulos. Costes de referencia según usos.

ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
<b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES</b>			
Unifamiliar aislada	650,62€ m <sup>2</sup>	1.027,98€ m <sup>2</sup>	1.535,47€ m <sup>2</sup>
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	558,84€ m <sup>2</sup>	<b>832,67€ m<sup>2</sup></b>	1.229,45€ m <sup>2</sup>
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	535,51€ m <sup>2</sup>	792,55€ m <sup>2</sup>	1.167,42€ m <sup>2</sup>
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	512,18€ m <sup>2</sup>	747,79€ m <sup>2</sup>	1.101,20€ m <sup>2</sup>
Garaje en vivienda unifamiliar	313,39€ m <sup>2</sup>	388,61€ m <sup>2</sup>	564,11€ m <sup>2</sup>
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	291,58€ m <sup>2</sup>	344,06€ m <sup>2</sup>	475,28€ m <sup>2</sup>
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	301,73€ m <sup>2</sup>	331,91€ m <sup>2</sup>	446,57€ m <sup>2</sup>

### Costes construcción según IVE

#### COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN

El Coste Unitario de Ejecución CUE propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (€/m<sup>2</sup> construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

**MBE = 605 €/m<sup>2</sup>**

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019

#### Tipos constructivos

**RESIDENCIAL**

Fecha de cálculo: Marzo 2020

MBE 03/2020 = 605 €/m<sup>2</sup>

**COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 847,58 €/m<sup>2</sup>**

**Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN**

Entre medianeras

Abierta

**En hilera**

Unifamiliar aislada

**Ch Nº DE PLANTAS**

**nº de plantas<3**

3 < nº de plantas<8

nº de plantas>8

**Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO**

No

**SI**

**Cv Nº DE VIVIENDAS**

nº de viviendas>80

20 < nº de viviendas<80

**nº de viviendas < 20**

**Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS**

**S viviendas>70m<sup>2</sup>**

45m<sup>2</sup> < S viviendas < 70m<sup>2</sup>

S viviendas < 45m<sup>2</sup>

**Cc CALIDADES**

Básico

**Medio**

Alto

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, ubicada en centro histórico, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados.