



Informe de Tasación



Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56) Su Ref.: **PPTO 3877/2018**
PROMOTORAS Y CONSTRUCTORAS (MU--)

SUELO URBANO

Cliente: **INURBAN S.A.**

Fecha: **18/12/2018**

Ubicación: **IGNACIO PEREZ SARRIO, 27**

Población: **ALICANTE/ALACANT**

Provincia: **ALICANTE**

C.P.: **03010**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)Su referencia: **PPTO 3877/2018**

RESUMEN DE EVALUACIÓN

Página 1 de 3

Eduardo Sanchis Carbonell en calidad de Director General y actuando en nombre y representación de EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España el 21/11/1990 con el código 4388, certifica que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe correspondiente al expediente **52892/2018-07 con Ref.: PPTO 3877/2018**, realizado por nuestros Servicios Técnicos en fecha **18/12/2018**, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **282.762.08** Euros (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS CON OCHO EUROS).

SUELO URBANO

SOLICITANTE Y FINALIDAD

INURBAN S.A. (NIF: A30135875)

Tasador principal **MARIA CAMPOS FERNANDEZ (ARQUITECTO TÉCNICO)**
Finalidad **CONOCIMIENTO DE VALOR**

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **ALICANTE/ALACANT (CP: 03010)**
Provincia **ALICANTE (COMUNIDAD VALENCIANA)**
Dirección **IGNACIO PEREZ SARRIO, 27 - UA Nº 4 PERI "CERAMICA SANTO TOMAS"**
Registro de la propiedad **ALACANT, 8, Sección: 0**
Titular registral **INURBAN SA**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Suelo 2	3.970	5	74	74	2	8999102YH1489H0001QS	03054000018289
Suelo 3	3.971	9	74	74	2	8999102YH1489H0001QS	03054000544870

VALORACIÓN

	SUELO
Método empleado	RES. DINÁMICO
Superficie adoptada (m ²)	2.331,39
Valor unitario (€/m ²)	121,28
VALORACIÓN (€)	282.762,08

VALORACIÓN: 282.762,08 €

Nivel de Tasación **NIVEL I** **NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Continuación



RESUMEN DE EVALUACIÓN

Página 2 de 3

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:**La documentación registral facilitada no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.****El presente informe no se ha realizado bajo ninguna de las finalidades recogidas en el art. 2 de la ECO 805/2003 por lo que no dispone de validez para su uso en cualquiera de dichas finalidades.****El informe se ha realizado bajo los supuestos que se detallan en el apartado de advertencias y solo es válido para la finalidad solicitada. Cabe destacar que el cambio de finalidad de esta valoración podría provocar un cambio de valor.**

Advertencias

Generales:**Este informe sustituye a cualquier anterior de mismo número de expediente que pudiera existir.****Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen dudas sobre su identificación o características y que no influyen sobre los valores calculados.****Algunos de los linderos no se han podido comprobar ya que se refieren a personas físicas.****No figura la dirección del inmueble en la documentación registral facilitada por ser una zona de nueva creación, por lo que los reflejados en el presente informe son los comprobados tras la visita facultativa.****En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.****La documentación registral facilitada no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.****Se advierte que la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.****No se ha dispuesto de la Cédula Urbanística del terreno habiéndose contrastado los parámetros urbanísticos manejados en el informe en consulta a los Servicios Urbanísticos Municipales.****Se advierte que para la realización de la valoración se han adoptado los parámetros indicados por el solicitante:****La información urbanística sobre el solar sito en Alicante, calle Ignacio Pérez Sarrio, para llevar a cabo una valoración, les informamos que a dichos terrenos les corresponde una superficie como solar de 2.331,04 m2. y una edificabilidad de 1.732 m2. de techo, y para su desarrollo urbanístico únicamente queda por realizar un PAI.****El informe NO se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma y es una actualización del expediente 52892/2018-07 (19/11/2018 18:06:45)**Fecha visita al inmueble **17/12/2018****Este certificado consta de 3 páginas.**

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado.

En ALICANTE a 18 de diciembre de 2018

Firma tasador

EUROVALORACIONES, S.A. -Inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación del Banco de España el 21-11-90 con el código 4388 - C.I.F.: A-03525508

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada y que como tal se cita en el informe. En la visita al inmueble no se han apreciado signos externos que denoten mal estado del mismo. Sin embargo y dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

< Detalle de valores por componentes registrales en siguiente página >

Continúa



➤ Continuation

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)Su referencia: **PPTO 3877/2018**

RESUMEN DE EVALUACIÓN

Página 3 de 3

- DESGLOSE POR COMPONENTES REGISTRALES

Tipología inmueble	Componente	Finca registral	Superficie (m ²)	Valor tasación	Valor derecho real
Suelo 2		3970	1.737,15	210.689,82	--
Suelo 3		3971	594,24	72.072,26	--



Informe de Tasación suelo urbano

EXPEDIENTE **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)Tasación **TYS - MCZ (18/12/2018)**Su referencia **PPTO 3877/2018**Página **1 / 40**Oficina **ALICANTE 902 100 218**

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **INURBAN S.A. (NIF: A30135875)**
 Domicilio **CTRA. DE VILLENA, KM 1,1, S/N** Teléfono **965751173**
 Finalidad **CONOCIMIENTO DE VALOR**
 Prescriptor **PROMOTORAS Y CONSTRUCTORAS**

El informe NO se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma y es una actualización del expediente 52892/2018-07 (19/11/2018 18:06:45)

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble **SUELO URBANO**
 Municipio **ALICANTE/ALACANT (CP: 03010)**
 Provincia **ALICANTE (COMUNIDAD VALENCIANA)**
 Dirección **IGNACIO PEREZ SARRIO, 27 - UA Nº 4 PERI "CERAMICA SANTO TOMAS"**
 G.P.S.(Longitud/Latitud) Nivel situación C.P. **MEDIO**

Datos registrales

Registro de la propiedad **ALACANT, 8, Sección: 0**
 Titular registral **INURBAN SA**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Suelo 2	3.970	5	74	74	2	8999102YH1489H0001QS	03054000018289
Suelo 3	3.971	9	74	74	2	8999102YH1489H0001QS	03054000544870

Linderos **SEGÚN DOCUMENTACIÓN REGISTRAL ADJUNTA.**

Los datos descritos en la nota simple, no inducen a dudar sobre su identificación o características del inmueble.
 Fecha nota simple **09/11/2015**

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de sus servidumbres
- Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación
- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Otras comprobaciones

Información catastral.

Documentación Utilizada

- Información registral o fotocopia de la escritura
- Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico
- Documentación catastral

Otra documentación utilizada

Normativa urbanística.

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 2 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****Documentación gráfica anexa al informe**

- 5 Plano/s del emplazamiento
- 0 Plano/s del inmueble
- 10 Fotografía/s
- 0 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 13 Otras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO**4.1.- LOCALIDAD**

Tipo de núcleo	CAPITAL DE PROVINCIA	Nº hab. según censo	334.329	Crecimiento	ESTABLE
----------------	-----------------------------	---------------------	----------------	-------------	----------------

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	URBANO	Caracterización	1ª RESIDENCIA	Desarrollo	PARALIZADO
Consolidación %	65,00	Actividad dominante	MÚLTIPLE		
Ubicación relativa municipio	NIVEL MEDIO	Ubicación relativa zona	NIVEL MEDIO		

Entorno residencial integrado en la trama urbana de la población que dispone de todos los servicios..**Infraestructuras y grado de conservación**

Abastecimiento de agua	RED GENERAL	Alcantarillado	RED GENERAL
Suministro eléctrico	RED GENERAL	Pavimentación	ASFALTADO
Alumbrado público	SOBRE BÁCULO	Red telefónica	AÉREA
Grado de conservación	MEDIO		

Nivel de equipamientos

Asistencial	SUFICIENTE	Lúdico deportivo	SUFICIENTE
Comercial	SUFICIENTE	Religioso	SUFICIENTE
Escolar	PRIMARIA Y SECUNDARIA	Zonas verdes	SUFICIENTE
Aparcamiento	VIAL SUFICIENTE		

Comunicaciones

Líneas de transporte	URBANAS E INTERURBANAS	Distancia al aeropuerto (Km.)	18
Tipo de Carretera	URBANA	Distancia a la estación de tren (Km.)	5
Nivel de infraestructuras	Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa		
Calidad de barrio	Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media		
Calidad de emplazamiento	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera medio		
Nivel de renta del entorno	MEDIO		
Sociología del entorno	NORMAL		
CALIFICACIÓN ENTORNO	Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera medio		

5.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Descripción

Suelo de forma irregular.**Se valoran dos fincas registrales que aparentemente se corresponden con dos parcelas catastrales.****No se ha dispuesto de más información.****Según dato aportado por el solicitante, dichos suelos poseeran un aprovechamiento de techo residencial de 1.732,00 m².****Se entiende que dicho aprovechamiento se materializará sobre la UA 4, del Plan Especial de reforma interior del sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del PGOU de Alicante**

Topografía

Sensiblemente llanoSuperficies en m²

Referencia	Nº Finca	Registral	Catastral	Por medición	Computable
Suelo 2	3.970	1.800,00	1.847,00		1.737,15

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 3 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Suelo 3	3.971	450,00	1.847,00	594,24
			Total Superficie valorada (m ²)	2.331,39
			Total Superficie del ámbito (m ²)	11.382,00
			% de suelo del ámbito valorado	20,48

Justificación de Superficies :

Existen discrepancias de superficies entre registro, catastro y superficie computable.**Se adopta como superficie la parte de unidad de actuación a la que le correspondería el aprovechamiento aportado por el solicitante 1.732,00 m²t. distribuido proporcionalmente a la superficie registral****6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA**Clasificación Urbanística **SUELO URBANO (NO CONSOLIDADO)****Suelo urbano No consolidado. PERI APD/2 "Cerámica Santo Tomás" Aprobado definitivamente 3 de Febrero de 1989****Estado del Planeamiento**

Tipología planeamiento	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA		
Nombre del planeamiento	PGOU		
Fase de aprobación	DEFINITIVO	Fecha de aprobación	01/01/1987
Planeamiento ulterior necesario	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE (PLAN ESPECIAL)		
Plazos previstos fin planeamiento	VER ANEXO		
Observaciones			

Para el desarrollo de la UA se deberá realizar un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización.**Gestión Urbanística**

Ejecución planeamiento	PRIVADA
Sistemas de actuación	COOPERACIÓN

Fases de desarrollo y cumplimiento de plazos

proyecto de urbanización y reparcelación**Cargas Urbanísticas**

Cesión de terrenos	ESTABLECIDAS EN EL PERI
Estado obras urbanización	SIN EJECUTAR

Inversiones pendientes finalizar planeamiento

Ver anexo**Infraestructuras pendientes (incluido costes y gastos necesarios)**

Importe pendiente	845.183,86 Euros	
Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente de la totalidad del ámbito		17.712,00 Euros
Coste de las obras de infraestructuras pendientes de la totalidad del ámbito		827.471,86 Euros

6.1.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**Parámetros Urbanísticos**

Calificación Urbanística	RESIDENCIAL		
Usos autorizados	RESIDENCIAL		
Usos compatibles	TERCIARIO EN PLANTA BAJA		
Usos prohibidos	EL RESTO		
Ocupación en superficie	55%	Edificabilidad	1,9567 m²/m² parcela neta
Alturas permitidas	8	Densidad Máxima	
Retranqueos			
Otras limitaciones			

Justificación y características de la promoción más probable que se podrá proyectar sobre el inmueble a valorar, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según mercado y parámetros urbanísticos:

Se analiza una edificación destinada a uso residencial.

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 4 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Usos	Superficie construible (m ²)
Viviendas en edificio	8.457,00
TOTAL ÁMBITO	8.457,00
SOBRE SUELO VALORADO	1.731,99 (20,48% del ámbito)

Justificación superficie construible

De acuerdo con los parámetros establecidos por el solicitante se plantea un aprovechamiento residencial que de como resultado para la parte valorada de 1.732 m² de techo.

Contaminación aparente

- Contaminación del terreno Contaminación acústica Otro tipo de contaminación
 Contaminación de la construcción Contaminación ambiental

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras las inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.-PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario	EL TITULAR REGISTRAL	
Titular registral	Porcentaje (%)	Derecho
INURBAN SA	100,00	PLENO DOMINIO
Situación y ocupación	SIN OCUPANTE	
Uso y destino	OBRAS DE NUEVE PLANTA	
Servidumbres y derechos	NO SE OBSERVAN.	
Derechos Reales	NO EXISTEN	

8.- ANÁLISIS DE MERCADO

No se observan elementos especulativos.

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable.

La intensidad de la demanda es baja con tendencia estable.



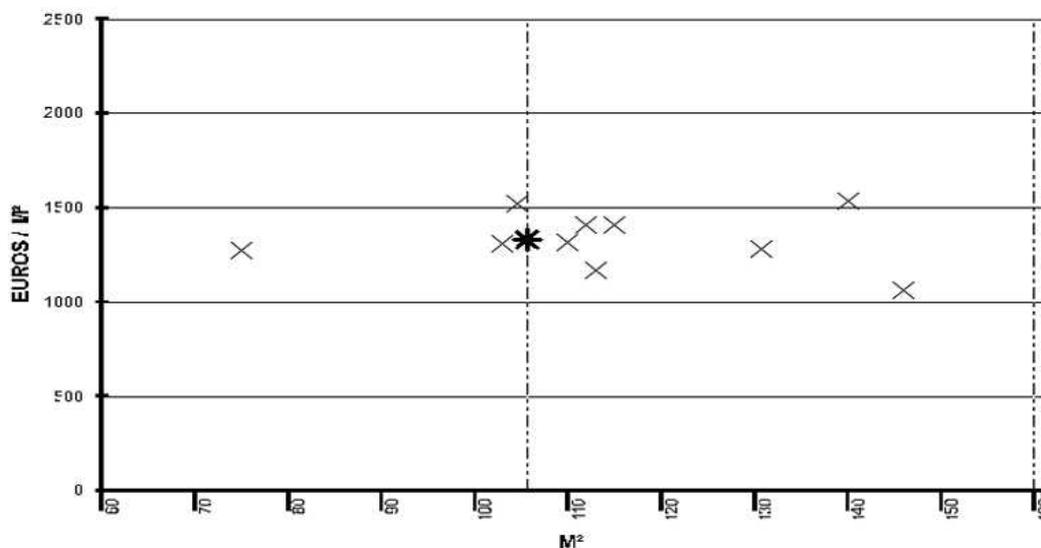
Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 5 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****SONDEO DE MERCADO****DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS EN EDIFICIO**

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Precio Homogeneizado (€/m ²)	Precio Homogeneizado (€/m ²)
18/10/2018	03010	AVDA CONDE DE LUMIARES,42-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	140,00	1.281,79	1.536,49
12/02/2018	03010	CALLE LLINARES,3-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	115,00	1.280,44	1.412,24
28/02/2018	03010	CALLE ROSELLO,37-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	113,15	960,14	1.169,04
23/02/2018	03010	AVDA UNICEF,6-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	75,00	1.171,66	1.277,97
23/02/2018	03010	CALLE VICENTE ALEXANDRE,11-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	103,00	1.134,46	1.312,59
23/02/2018	03010	CALLE ALMORADI,20-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	110,13	1.250,71	1.315,07
23/02/2018	03010	CALLE ALMORADI,18-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	146,00	907,71	1.064,24
10/04/2018	03010	CALLE DAYA VIEJA,15-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	112,00	1.357,14	1.409,31
12/09/2018	03010	CALLE SAN PEDRO POVEDA,17-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	104,74	1.342,85	1.521,64
12/09/2018	03010	AVDA UNICEF,8-ALICANTE/ALACANT/ALICANTE	130,80	1.186,54	1.285,73

El valor homogeneizado de 1.330,43 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal. En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva. La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente.



- × Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- * Valor vivienda a valorar

El valor asignado de 1.330,00 Euros/m² se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 1,00.

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 6 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

9.- NIVEL DE TASACIÓN

Nivel de Tasación **NIVEL I NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A) Valor por aplicación del Método Comparación

No procede

B) Valor por aplicación del Método Comparación ajustado

No procede

C) Valor por aplicación del Método Residual

C.1.- Método Residual Estático

No procede

C.2.- Método Residual Dinámico

VALOR ASIGNADO (Euros)

SUELO
282.762,08**Total: 282.762,08 Euros**

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede

E) Valor de mercado adoptado

Método empleado

VALOR DE MERCADO (Euros)

Residual Dinámico
282.762,08**Total : 282.762,08 Euros**

F) Valor Hipotecario

No procede

G) Valor de venta rápida

No procede.

11.- VALORACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**

VALORACIÓN (Euros)

282.762,08**Total : 282.762,08 Euros**

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 7 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

La documentación registral facilitada no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

El presente informe no se ha realizado bajo ninguna de las finalidades recogidas en el art. 2 de la ECO 805/2003 por lo que no dispone de validez para su uso en cualquiera de dichas finalidades.

El informe se ha realizado bajo los supuestos que se detallan en el apartado de advertencias y solo es válido para la finalidad solicitada. Cabe destacar que el cambio de finalidad de esta valoración podría provocar un cambio de valor.

Advertencias

Generales:

Este informe sustituye a cualquier anterior de mismo número de expediente que pudiera existir.

Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen dudas sobre su identificación o características y que no influyen sobre los valores calculados.

Algunos de los linderos no se han podido comprobar ya que se refieren a personas físicas.

No figura la dirección del inmueble en la documentación registral facilitada por ser una zona de nueva creación, por lo que los reflejados en el presente informe son los comprobados tras la visita facultativa.

En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

La documentación registral facilitada no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

Se advierte que la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

No se ha dispuesto de la Cédula Urbanística del terreno habiéndose contrastado los parámetros urbanísticos manejados en el informe en consulta a los Servicios Urbanísticos Municipales.

Se advierte que para la realización de la valoración se han adoptado los parámetros indicados por el solicitante:

La información urbanística sobre el solar sito en Alicante, calle Ignacio Pérez Sarrio, para llevar a cabo una valoración, les informamos que a dichos terrenos les corresponde una superficie como solar de 2.331,04 m2. y una edificabilidad de 1.732 m2. de techo, y para su desarrollo urbanístico únicamente queda por realizar un PAI.

13.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

El informe NO se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma y es una actualización del expediente 52892/2018-07 (19/11/2018 18:06:45)

Visado



Firmas

Visita inmueble

Fecha **17/12/2018**
Tasador **MARIA CAMPOS FERNANDEZ**
ARQUITECTO TÉCNICO

Emisión del informe

Fecha **18/12/2018**
Tasador **MARIA CAMPOS FERNANDEZ**
(ARQUITECTO TÉCNICO)
ARQUITECTO TÉCNICO

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.
- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.
- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.
- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 8 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****ANEXO: ANÁLISIS DE RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO**

ENTIDAD TASADORA **EUROVALORACIONES, S.A.**
 Fecha de referencia **18/12/2018** Valoración retrospectiva a **31/12/2016**
 Encargo recibido de **PROMOTORAS Y CONSTRUCTORAS**
 Nombre solicitante **INURBAN S.A.**
 Identificación del SUELO
 Referencia catastral **8999102YH1489H0001QS, 8999102YH1489H0001QS**
 Dirección **IGNACIO PEREZ SARRIO, 27**
 Provincia **ALICANTE**
 Municipio **ALICANTE/ALACANT**
 Código postal **03010**

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 % del ámbito valorado	100%	>80%	>60%	>50%	<50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela (m ²)	<10.000	<100.000	<500.000	<1.000.000	>1.000.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y nº habitantes	<10.000	<50.000	<150.000	<250.000	>250.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	Capitales y similares >100.000	Capitales y similares >50.000	>20.000	>10.000	<10.000
		VPO o VPP de 1ª Residencia	1ª Residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 9 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO**

El Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la promoción:

$$VS = \sum_{t=1}^{t=tn} \frac{I}{(1+i)^t} - \sum_{s=1}^{s=tn} \frac{G}{(1+i)^s}$$

Donde:

- VS** = Valor del suelo.
I = Importe de los cobros previstos en el momento t.
G = Importe de los pagos previstos en el momento S.
tn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
Sn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Factores considerados a efectos de establecer los plazos de **desarrollo**:

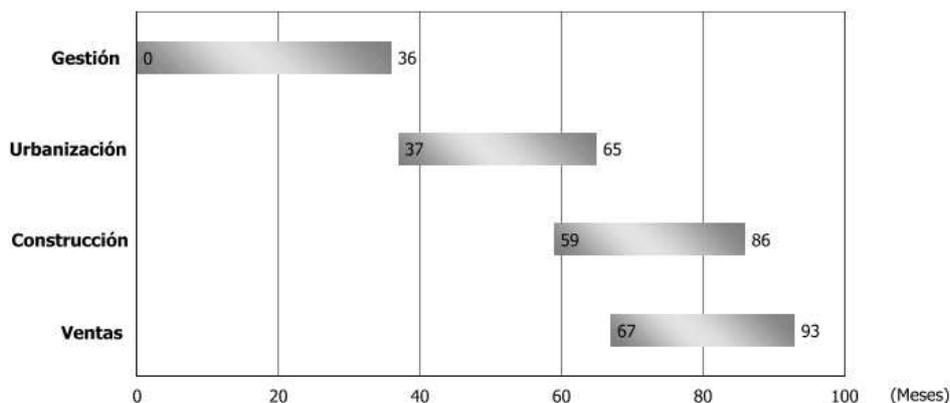
	Factores considerados	Evaluación adoptada
Jurídico Administrativos	Figuras de desarrollo pendiente	Pendiente instrumento detalle
	Fase de gestión alcanzada	Pendiente delimitación unidad ejecución
	Sistema e iniciativa de ejecución	Cooperación
	Composición de la propiedad	No hay mayoritario
	Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	Inicio con porcentaje de urbanización entre 60 y 100
	Incertidumbres legales/administrativas (Gestión)	No se conocen incertidumbres
	Incertidumbres legales/administrativas (Urbanización)	No se conocen incertidumbres
Físicos	Incertidumbres legales/administrativas (Construcción)	No se conocen incertidumbres
	Estado de la urbanización (%)	0%
	Paralización (Urbanización)	Etapa paralizada
	Paralización (Construcción)	Etapa paralizada
	Superficie del ámbito (m ² suelo bruto)	(10.000 ... 100.000]
	Conectividad con el resto de la trama urbana	No necesarias obras extraordinarias
	Situación del suelo respecto de la trama urbana	Urbanizable colindante con urbano
	Topografía del suelo	Llano
	Dificultad constructiva	Residencial y terciario oficinas
	Ubicación	Neutra
De Mercado	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Urbanización)	(0 ... 10.000]
	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Construcción)	(0 ... 10.000]
	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m ² techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m ² techo)	(0 ... 10.000]
De Mercado	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y Mediana en curso)	Mediana
	Relación oferta/demanda	Oferta superior a la demanda
	Capacidad de acceso a financiación	Sólo a determinados clientes (riesgo medio-bajo)

De acuerdo a los siguientes factores físicos y de mercado se estima una **comercialización de la promoción**:

Físicos	Ubicación	Neutra
	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Construcción)	(0 ... 10.000]
De Mercado	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m ² techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m ² techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y Mediana en curso)	Mediana
	Relación oferta/demanda	Oferta superior a la demanda
De Mercado	Capacidad de acceso a financiación	Sólo a determinados clientes (riesgo medio-bajo)

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 10 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****Periodificación en meses considerada****Suelo**Superficie del ámbito de suelo (m²s) **11.382,00**% de suelo del ámbito valorado **20,48**Superficie de suelo (m²s) valorado **2.331,39****Usos autorizados (Superficies construibles excluyendo cesiones obligatorias)**

Usos/tipologías	Superficie construible (m ² t)	Nº Elementos	Bajo rasante
Viviendas en edificio	8.457,00	80	<input type="checkbox"/>

Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente **17.712,00** Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urbanística desde el origen -- meses

Plazo para la finalización de la gestión urbanística desde el origen **36** meses Duración de la gestión urbanística **37** meses**Coste de las obras de infraestructuras pendientes** **827.471,86** EurosPlazo para el comienzo de las obras de infraestructura desde el origen **37** mesesPlazo para la finalización de las obras de infraestructura desde el origen **65** meses Duración obras de infraestructura **29** meses**Superficies construibles sobre el suelo valorado (excluyendo cesiones obligatorias)**

	(m ² t)
Viviendas en edificio	1.731,99

Coste de construcción (PEC) **5.535.106,50** Euros

	Euros/m ²
Viviendas en edificio	654,50

Meses para el pago del proyecto desde el origen **57** mesesMeses para la concesión de la licencia desde el origen **59** mesesPlazo para el comienzo de la construcción desde el origen **59** mesesPlazo para la finalización de la construcción desde el origen **86** meses Duración de la construcción **28** meses**Gastos necesarios**Gastos sobre suelo (Impuestos no recuperables, aranceles necesarios y gastos de administración del promotor) **89.039,87** EurosHonorarios técnicos por proyectos, dirección de las obras, Seguridad, salud, y control de calidad de las obras **166.983,47** EurosImpuestos no recuperables y aranceles necesarios D.O.N. **107.982,43** EurosCostes de licencias y tasas de la construcción **127.360,01** EurosGastos de administración del promotor **69.744,88** EurosPrimas de seguros y organismo control técnico **330.157,02** EurosGastos de comercialización **381.019,56** Euros

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 11 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****Valores de mercado**

	Euros/m ²	
Viviendas en edificio	1.330,00	Hip. futuro (5 primeros años) -10,00 %

Plazos de venta**% sobre el valor de venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra.**Viviendas en edificio **11,13 %****% de ventas al terminar la obra.**Viviendas en edificio **88,88 %**Plazo para el comienzo de la comercialización (ventas) desde el origen **67 meses**Plazo para la finalización de la comercialización (ventas) desde el origen **93 meses**Duración de las ventas **27 meses**Duración de las ventas desde el comienzo de la construcción **35 meses**Terminación de las ventas desde el final de la construcción **7 meses****Tipos de primas y riesgo de aplicativo**

IPC	0,820 %	Prima riesgo ubicación	0,319 %
Tipo libre de riesgo	0,340 %	Prima riesgo volumen inversión	0,557 %
Tipo libre de riesgo real	-0,476 %	Prima riesgo plazo ejecución	0,300 %
Prima riesgo uso Viviendas en edificio	8,00 %	Prima riesgo Adicional	0,000 %
		Prima riesgo liquidez	0,291 %
		Prima riesgo ponderada	8,000 %

Tipos de actualización

Tasa real anual sin apalancar	8,991 %	Tasa periodica real sin apalancar	0,720 %
-------------------------------	----------------	-----------------------------------	----------------



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 12 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Distribución por periodos de cobros y pagos

Meses	Planeamiento, gestión y obras infraestructuras	Construcción (PEC)	Otros gastos necesarios (OGN)	Total PAGOS	Total COBROS	Flujo de Caja F.C.	Flujo de Caja Actualizado F.C.A.	Flujo de Caja Urbanizado F.C.	Flujo de Caja Urbanizado Actualizado
0	478,70	0,00	38.299,35	38.778,05	0,00	-38.778,05	-38.778,05	-38.299,35	-38.299,35
1	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-1.010,77	-539,35	-535,49
2	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-1.003,55	-539,35	-531,67
3	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-996,37	-539,35	-527,87
4	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-989,25	-539,35	-524,09
5	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-982,18	-539,35	-520,35
6	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-975,16	-539,35	-516,63
7	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-968,19	-539,35	-512,93
8	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-961,27	-539,35	-509,27
9	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-954,39	-539,35	-505,63
10	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-947,57	-539,35	-502,01
11	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-940,80	-539,35	-498,42
12	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-934,07	-539,35	-494,86
13	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-927,40	-539,35	-491,32
14	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-920,77	-539,35	-487,81
15	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-914,18	-539,35	-484,32
16	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-907,65	-539,35	-480,86
17	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-901,16	-539,35	-477,42
18	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-894,72	-539,35	-474,01
19	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-888,32	-539,35	-470,62
20	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-881,97	-539,35	-467,26
21	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-875,67	-539,35	-463,92
22	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-869,41	-539,35	-460,60
23	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-863,19	-539,35	-457,31
24	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-857,02	-539,35	-454,04
25	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-850,90	-539,35	-450,79
26	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-844,81	-539,35	-447,57
27	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-838,77	-539,35	-444,37
28	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-832,78	-539,35	-441,20
29	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-826,82	-539,35	-438,04
30	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-820,91	-539,35	-434,91
31	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-815,05	-539,35	-431,80
32	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-809,22	-539,35	-428,71
33	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-803,43	-539,35	-425,65
34	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-797,69	-539,35	-422,61
35	478,70	0,00	539,35	1.018,05	0,00	-1.018,05	-791,99	-539,35	-419,59
36	478,80	0,00	539,35	1.018,15	0,00	-1.018,15	-786,40	-539,35	-416,59
37	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-22.294,94	-539,35	-413,61
38	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-22.135,56	-539,35	-410,65
39	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-21.977,32	-539,35	-407,72
40	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-21.820,22	-539,35	-404,80
41	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-21.664,23	-539,35	-401,91
42	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-21.509,37	-539,35	-399,03
43	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-21.355,61	-539,35	-396,18
44	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-21.202,95	-539,35	-393,35
45	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-21.051,38	-539,35	-390,54
46	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-20.900,89	-539,35	-387,75
47	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-20.751,48	-539,35	-384,97
48	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-20.603,14	-539,35	-382,22
49	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-20.455,85	-539,35	-379,49
50	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-20.309,62	-539,35	-376,78
51	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-20.164,44	-539,35	-374,08
52	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-20.020,29	-539,35	-371,41
53	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-19.877,18	-539,35	-368,75
54	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-19.735,09	-539,35	-366,12
55	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-19.594,01	-539,35	-363,50
56	28.533,51	0,00	539,35	29.072,86	0,00	-29.072,86	-19.453,94	-539,35	-360,90
57	28.533,51	95.492,22	539,35	124.565,08	0,00	-124.565,08	-82.756,18	-96.031,57	-63.799,63
58	28.533,51	1.514,18	539,35	30.587,04	0,00	-30.587,04	-20.175,57	-2.053,53	-1.354,53
59	28.533,51	146.036,07	197.967,87	372.537,45	0,00	-372.537,45	-243.973,48	-344.003,94	-225.286,99
60	28.533,51	45.920,85	7.850,24	82.304,60	0,00	-82.304,60	-53.515,68	-53.771,09	-34.962,77
61	28.533,51	58.134,31	7.850,24	94.518,06	0,00	-94.518,06	-61.017,73	-65.984,55	-42.597,44
62	28.533,51	72.546,95	7.850,24	108.930,70	0,00	-108.930,70	-69.819,36	-80.397,19	-51.530,74
63	28.533,51	89.196,45	7.850,24	125.580,20	0,00	-125.580,20	-79.915,49	-97.046,69	-61.757,62
64	28.533,51	108.009,36	7.850,24	144.393,11	0,00	-144.393,11	-91.230,61	-115.859,60	-73.202,54
65	28.533,58	128.780,45	7.850,24	165.164,27	0,00	-165.164,27	-103.608,29	-136.630,69	-85.709,04
66	0,00	151.159,03	7.850,24	159.009,27	0,00	-159.009,27	-99.034,18	-159.009,27	-99.034,18
67	0,00	174.645,41	24.010,05	198.655,46	62.565,94	-136.089,52	-84.153,39	-136.089,52	-84.153,39
68	0,00	198.599,46	23.334,64	221.934,10	62.565,94	-159.368,16	-97.843,68	-159.368,16	-97.843,68
69	0,00	222.262,87	23.334,64	245.597,51	62.565,94	-183.031,57	-111.568,48	-183.031,57	-111.568,48
70	0,00	244.794,64	23.334,64	268.129,28	62.565,94	-205.563,34	-124.407,19	-205.563,34	-124.407,19
71	0,00	265.318,23	23.334,64	288.652,87	62.565,94	-226.086,93	-135.849,97	-226.086,93	-135.849,97
72	0,00	282.976,88	103.018,96	385.995,84	62.565,94	-323.429,90	-192.951,67	-323.429,90	-192.951,67
73	0,00	296.992,35	23.334,64	320.326,99	62.565,94	-257.761,05	-152.675,71	-257.761,05	-152.675,71
74	0,00	306.721,60	23.334,64	330.056,24	62.565,94	-267.490,30	-157.305,89	-267.490,30	-157.305,89
75	0,00	311.705,72	23.334,64	335.040,36	62.565,94	-272.474,42	-159.091,49	-272.474,42	-159.091,49
76	0,00	311.705,72	23.334,64	335.040,36	62.565,94	-272.474,42	-157.954,22	-272.474,42	-157.954,22
77	0,00	306.721,60	23.334,64	330.056,24	62.565,94	-267.490,30	-153.956,43	-267.490,30	-153.956,43
78	0,00	296.992,35	23.334,64	320.326,99	62.565,94	-257.761,05	-147.296,14	-257.761,05	-147.296,14
79	0,00	282.976,88	23.334,64	306.311,52	62.565,94	-243.745,58	-138.291,38	-243.745,58	-138.291,38
80	0,00	265.318,23	23.334,64	288.652,87	62.565,94	-226.086,93	-127.355,61	-226.086,93	-127.355,61

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 13 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

81	0,00	244.794,64	23.334,64	268.129,28	62.565,94	-205.563,34	-114.966,84	-205.563,34	-114.966,84
82	0,00	222.262,87	23.334,64	245.597,51	62.565,94	-183.031,57	-101.633,58	-183.031,57	-101.633,58
83	0,00	198.599,46	23.334,64	221.934,10	62.565,94	-159.368,16	-87.861,18	-159.368,16	-87.861,18
84	0,00	174.645,41	23.334,64	197.980,05	62.565,94	-135.414,11	-74.121,41	-135.414,11	-74.121,41
85	0,00	151.159,03	23.334,64	174.493,67	62.565,94	-111.927,73	-60.827,75	-111.927,73	-60.827,75
86	0,00	173.466,76	23.334,05	196.800,81	62.566,00	-134.234,81	-72.429,16	-134.234,81	-72.429,16
87	0,00	0,00	15.484,40	15.484,40	2.899.698,22	2.884.213,82	1.545.112,36	2.884.213,82	1.545.112,36
88	0,00	0,00	15.484,40	15.484,40	2.168.665,03	2.153.180,63	1.145.242,24	2.153.180,63	1.145.242,24
89	0,00	0,00	15.484,40	15.484,40	1.621.930,17	1.606.445,77	848.334,73	1.606.445,77	848.334,73
90	0,00	0,00	15.484,40	15.484,40	1.213.030,79	1.197.546,39	627.881,67	1.197.546,39	627.881,67
91	0,00	0,00	15.484,40	15.484,40	907.217,67	891.733,27	464.199,55	891.733,27	464.199,55
92	0,00	0,00	15.484,40	15.484,40	678.502,07	663.017,67	342.672,40	663.017,67	342.672,40
93	0,00	0,00	15.484,22	15.484,22	507.447,19	491.962,97	252.447,30	491.962,97	252.447,30
TOTAL	845.183,86	5.829.449,98	977.943,76	7.652.577,60	11.247.810,00	3.595.232,40	1.380.463,15	4.440.416,26	1.971.029,95

Valor del suelo (Método residual dinámico)

Valor del Suelo Actual	1.380.463,15 Euros	Total ámbito
Valor Final del Suelo Urbanizado	1.971.029,95 Euros	Total ámbito
Carga urbanística inscrita	0,00 Euros	(obras de infraestructuras finalizadas y recepcionadas)
VALOR DE TASACIÓN	282.762,08 Euros	

PROMOTORAS Y CONSTRUCTORAS GENERICO PROVINCIA MURCIA

Anexo :

Tipología inmueble	Componente	Finca registral	Superficie (m ²)	Valor tasación	Valor derecho real
Suelo 2		3970	1.737,15	210.689,82	--
Suelo 3		3971	594,24	72.072,26	--
Totales:			2.331,39	282.762,08	--

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 14 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****Anexo 1****INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por

ANTONIO JOSE SANCHEZ DEL CAMPO FERRERRegistrador de la Propiedad de ALACANT 8
Arquitecto Morell, 19 - 3º - ALICANTE/ALACANT
tlfno: 0034 96 5132057

correspondiente a la solicitud formulada por

INURBAN SAU

con DNI/CIF: A30135875

**Interés legítimo alegado:**

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: U18HZ42P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta marca digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores de España en el siguiente enlace:



+34: 320627743<013 174183-013866< 42188

<http://www.registradores.org>

Pág. 1



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 15 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Anexo 1

R
REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO OCHO DE ALICANTE

REGISTRADOR TITULAR: ANTONIO JOSE SANCHEZ DEL CAMPO FERRER DNI: 34.811.084D

Alicante, a nueve de noviembre del año dos mil quince.

DATOS DE INSCRIPCIÓN

REGISTRAL 3970 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO/IDUFIR 03054000018289

INSCRIPCIÓN: Tomo: 74 Libro: 74 Folio: 5

DESCRIPCIÓN

URBANA, antes RÚSTICA. - Parcela de tierra rústica en la partida de Los Ángeles, del término municipal de Alicante. Tiene una forma sensiblemente de un triángulo rectángulo, con una superficie aproximada de mil ochocientos metros cuadrados, en cuyo interior existen unas construcciones inacabadas que sirven para albergue del ganado. La nueva finca linda: por su lado Sur, que es uno de los catetos del triángulo, mide 42,45 m2, y por él linda con resto de la finca de donde se segrega; su lado Oeste, es otro cateto, mide 62m, y por él linda con pared de la Cerámica de Don Antonio Ramón Borja; y los lados Norte y Este, constituyen la hipotenusa quebrada y bombeada hacia fuera, lindando las dos primeras rectas componentes de la quebrada de 29m y 12,40m con pared también del señor Borja, y las otras dos de 12m y 24,50m, con tierras de la finca Lo Morant, propiedad que fue de Don Miguel Más, camino de en medio, el cual sirve de acceso a ambas rústicas y sus correspondientes construcciones.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por Ley 13/2005 de 24 de junio.

TITULARIDAD

INURBAN S A con C.I.F. A30135875, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 23 de Febrero de 2006, ante su Notario Don FRANCISCO PASCUAL PERAL RIBELLES.

- Inscripción 2ª. En la fecha 22 de Marzo de 2006, al tomo 74, libro 74, folio 5.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

---FIN DE LA NOTA SIMPLE---

Esta huella digital «código de barras» garantiza la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, utilizando el siguiente enlace de seguridad:



+313 330667703<013 129189-030666 42188

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 16 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Anexo 1



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple 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. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- 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.
- 2.- 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.

ADVERTENCIAS

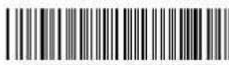
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Este "sello digital" (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores de España.



+34: 320667703-010 17410-010666 42188

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 17 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018****Anexo 2****INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por

ANTONIO JOSE SANCHEZ DEL CAMPO FERRERRegistrador de la Propiedad de ALACANT 8
Arquitecto Morell, 19 - 3º - ALICANTE/ALACANT
tlfno: 0034 96 5132057

correspondiente a la solicitud formulada por

INURBAN SAU

con DNI/CIF: A30135875

**Interés legítimo alegado:**

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: U18NF14F

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta marca digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, o bien en la oficina de su titular.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 18 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Anexo 2



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO OCHO DE ALICANTE

REGISTRADOR TITULAR: ANTONIO JOSE SANCHEZ DEL CAMPO FERRER DNI: 34.811.084D

Alicante, a nueve de noviembre del año dos mil quince.

DATOS DE INSCRIPCIÓN

REGISTRAL 3971 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO/IDUFIR 03054000544870

INSCRIPCIÓN: Tomo: 74 Libro: 74 Folio: 9

DESCRIPCIÓN

URBANA, antes RÚSTICA. - Terreno que mide la superficie de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, situado en Partida de Los Ángeles, término de Alicante. Lindante por el Norte y Oeste, con herederos de Don Manuel García Jover; Sur, propiedad de Manuel Ibañez Rodas; y Este, con camino.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por Ley 13/2005 de 24 de junio.

TITULARIDAD

INURBAN S A con C.I.F. A30135875, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 23 de Febrero de 2006, ante su Notario Don FRANCISCO PASCUAL PERAL RIBELLES.

- Inscripción 2ª. En la fecha 22 de Marzo de 2006, al tomo 74, libro 74, folio 9.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

---FIN DE LA NOTA SIMPLE---

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

Esta "nota digital" (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores de España en Alicante.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 19 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Anexo 2



INFORMACIÓN REGISTRAL

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple 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. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- 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.

2.- 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.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta "huella digital" (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores de España.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 20 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Situación general del inmueble



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 22 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Situación del inmueble en el municipio



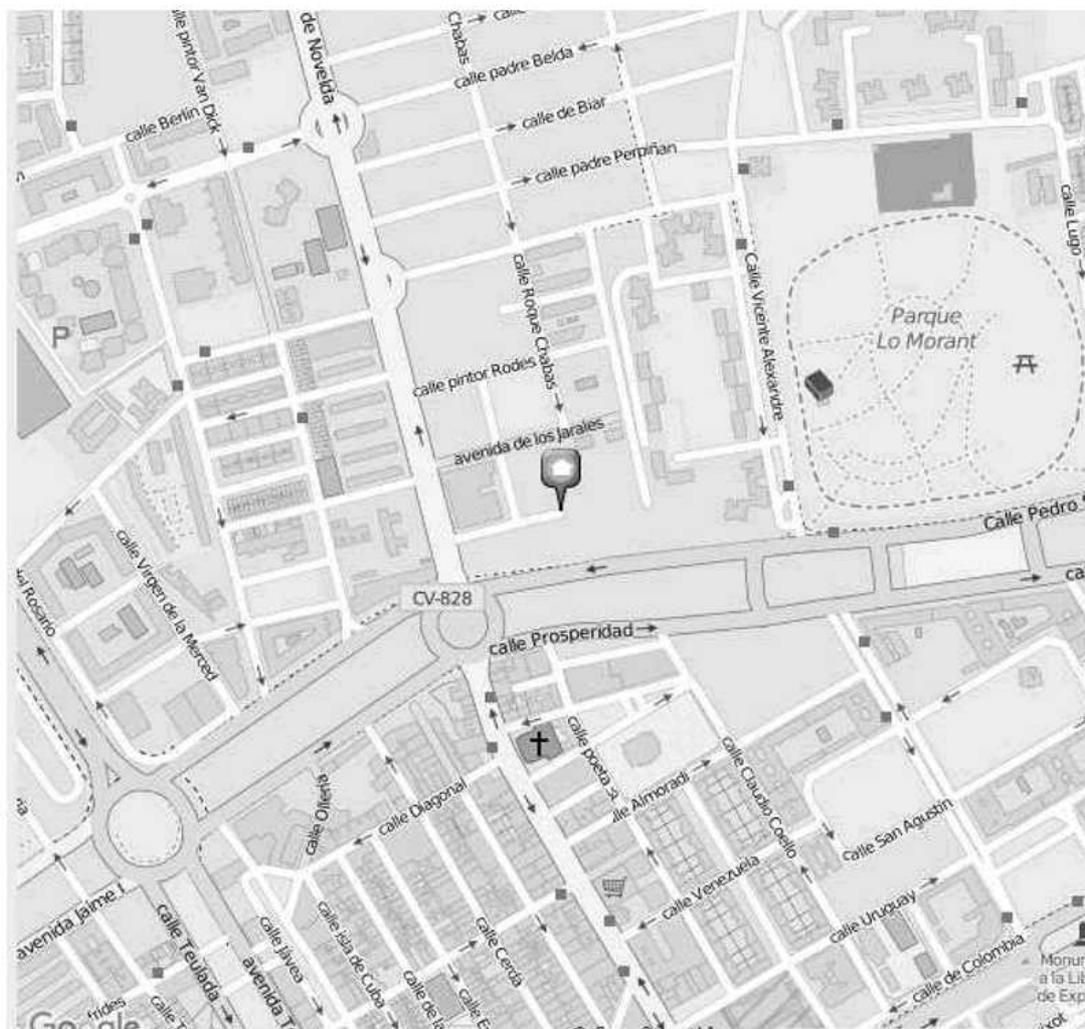
Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 23 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**



Situación detallada del inmueble



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 24 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Plano de situación catastral



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 25 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**



EXTERIORES



Interior.Entorno



Interior.Entorno



Interior.Entorno



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph>



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 26 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Interior.Entorno



Interior.Entorno



Interior.Entorno



Interior.Entorno



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 27 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Interior.Entorno



Interior.Entorno





Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 28 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 29 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**



Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico. Unidades de actuación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>





Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 30 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 31 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

MANUEL ASIN CASTELLON
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOSTOMÁS CAPELO, I. A. - S. R. L.
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 965 39 62

Por la estructura de la propiedad del suelo se propone el sistema de actuación de COOPERACION.

UNIDAD Nº 3.

Es la comprendida entre la calle Pintor Rodes y la alineación derecha de la nueva calle casi paralela a Ignacio Pérez Sarrió, excepto una pequeña zona que incluye básicamente la actual granja - "El Fariner".

Sus magnitudes básicas son:

Viario rodado	10.849 m2.	32,33 %
Viario Peatonal	1.665 m2.	4,96 %
Espacios libres	3.505 m2.	10,44 %
Equipamiento escolar	4.620 m2.	13,77 %
Residencial privado	12.922 m2.	38,50 %
TOTAL	33.561 m2.	100,00 %

Al ser de propietario único, se propone el sistema de actuación de COMPENSACION.

UNIDAD Nº 4.

Es la que ocupa la manzana esquina a la Avda. de Novelda y Vía Parque.

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 32 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOSTOMÁS CAPELO, I A - S.º B
02550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 92

Las magnitudes que la definen son las siguientes:

Viaro rodado	4.369 m2.	38,39 %
Viaro peatonal	1.176 m2.	10,33 %
Espacios libres	1.135 m2	9,97 %
Equipamiento escolar	380 m2.	3,34 %
Residencial privado	<u>4.322 m2.</u>	<u>37,97 %</u>
TOTAL	11.382 m2.	100,00 %

El sistema de actuación será el de COOPERACION.

UNIDAD Nº 5.

Comprende la zona separada del sector de propietario único ocupada hoy por Eurocasa.

Las magnitudes del suelo en el sector son:

Espacios libres	958 m2.	20,28 %
Viaro rodado	1.070 m2.	22,66 %
Residencial privado	<u>2.695 m2.</u>	<u>57,06 %</u>
TOTAL	4.723 m2.	100,00 %

Al ser propietario único, se propone el sistema de actuación por COMPENSACION.

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 33 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOSTOMÁS CAPELO, I. A. - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 965 39 62

Finalmente, y también por Unidades de actuación las superficies de suelo lucrativas y de cesión son las siguientes:

U.A.	TOTAL	SUP. LUCRATIVA	SUP. CESION	% LUCRATIVA	% CESION
1	15.036	5.838	9.198	38,83	61,17
2	12.942	5.683	7.254	43,91	56,09
3	33.561	12.922	20.639	38,50	61,50
4	11.382	4.322	7.060	37,97	62,03
5	4.723	2.695	2.028	57,06	42,94
	77.644	31.460	46.184	40,52	59,48

Puede verse cómo la cesión del suelo en el sector alcanza al 59,48 % del total que es una cifra muy alta si la comparamos con las cesiones legales del Suelo Urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales.

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 34 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

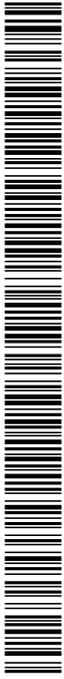
Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE EDIFICIOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, I. A. - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

SUPERFICIES PARA CADA USO POR UNIDADES DE ACTUACION

U.A.	SUP.	VIARIO RODADO	VIARIO PEATONAL	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	COMUNIT.	COMERCIAL	RESIDENCIAL COMERCIAL TERCIARIOS
1	15.036	7.256	0	1.137	0	805	1.213	4.625
2	12.942	5.844	0	0	0	1.415	1.213	4.470
3	33.561	10.849	1.665	3.505	4.620	0	0	12.922
4	11.382	4.369	1.176	1.135	380	0	0	4.322
5	4.723	1.070	0	958	0	0	0	2.635
	77.644	29.388	2.841	6.735	5.000	2.220	2.426	29.034



Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 35 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOSTOMÁS CAPELO, I. A. - S. R.
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

Las edificabilidades sobre las parcelas netas serán:

U.A.	SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL	PARCELA NETA RESID.	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA
1	8.985	4.625	1,9427
2	7.327	4.470	1,6391
3	24.433	12.922	1,8908
4	8.457	4.322	1,9567
5	3.372	2.695	1,2512

Alicante, Septiembre de 1.988

Fdo.: Manuel Asín Castellón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 3.413

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de **- 3 FEB. 1989**

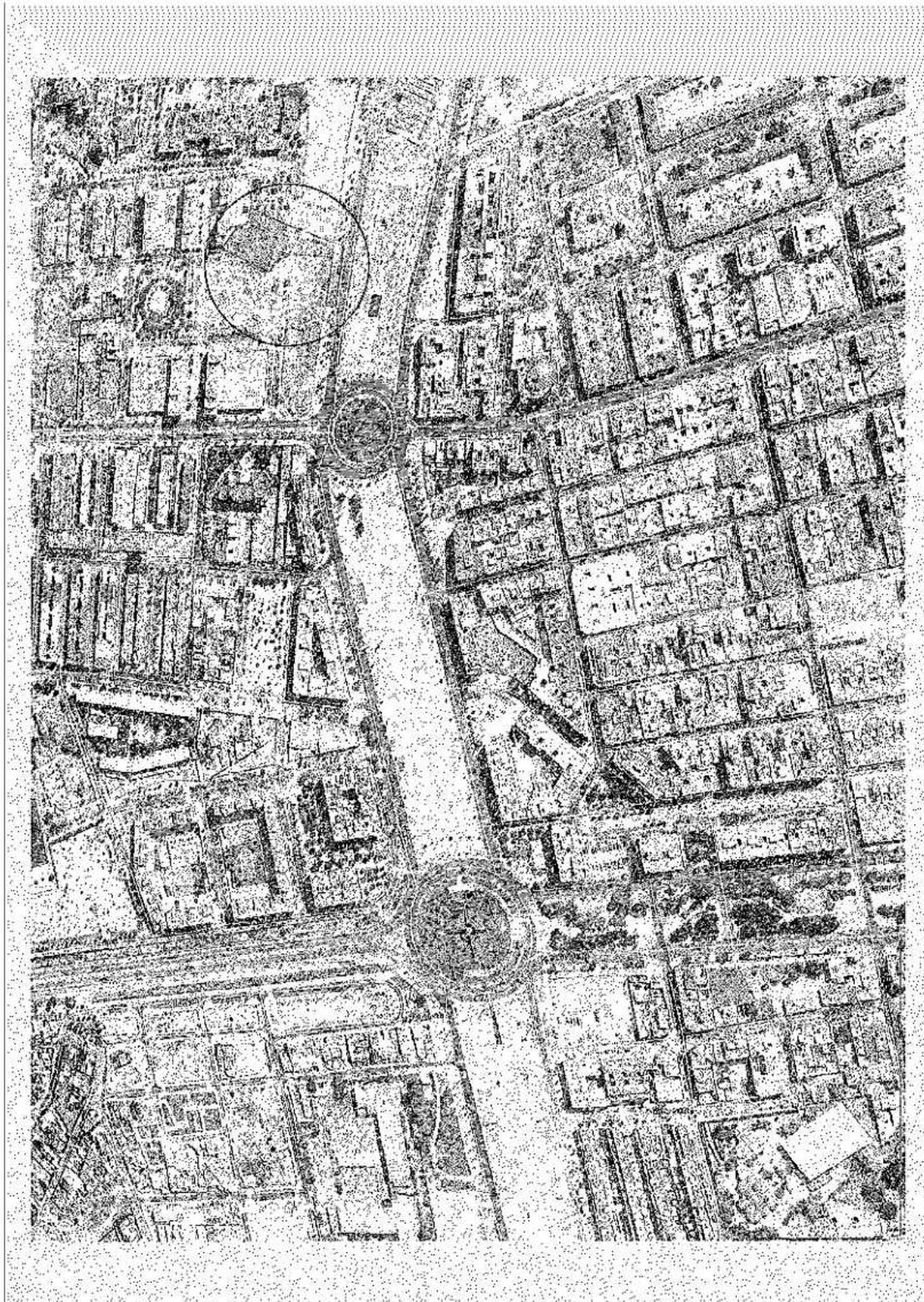
EL SECRETARIO GENERAL,

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 36 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Vista de la ubicación de la parcela



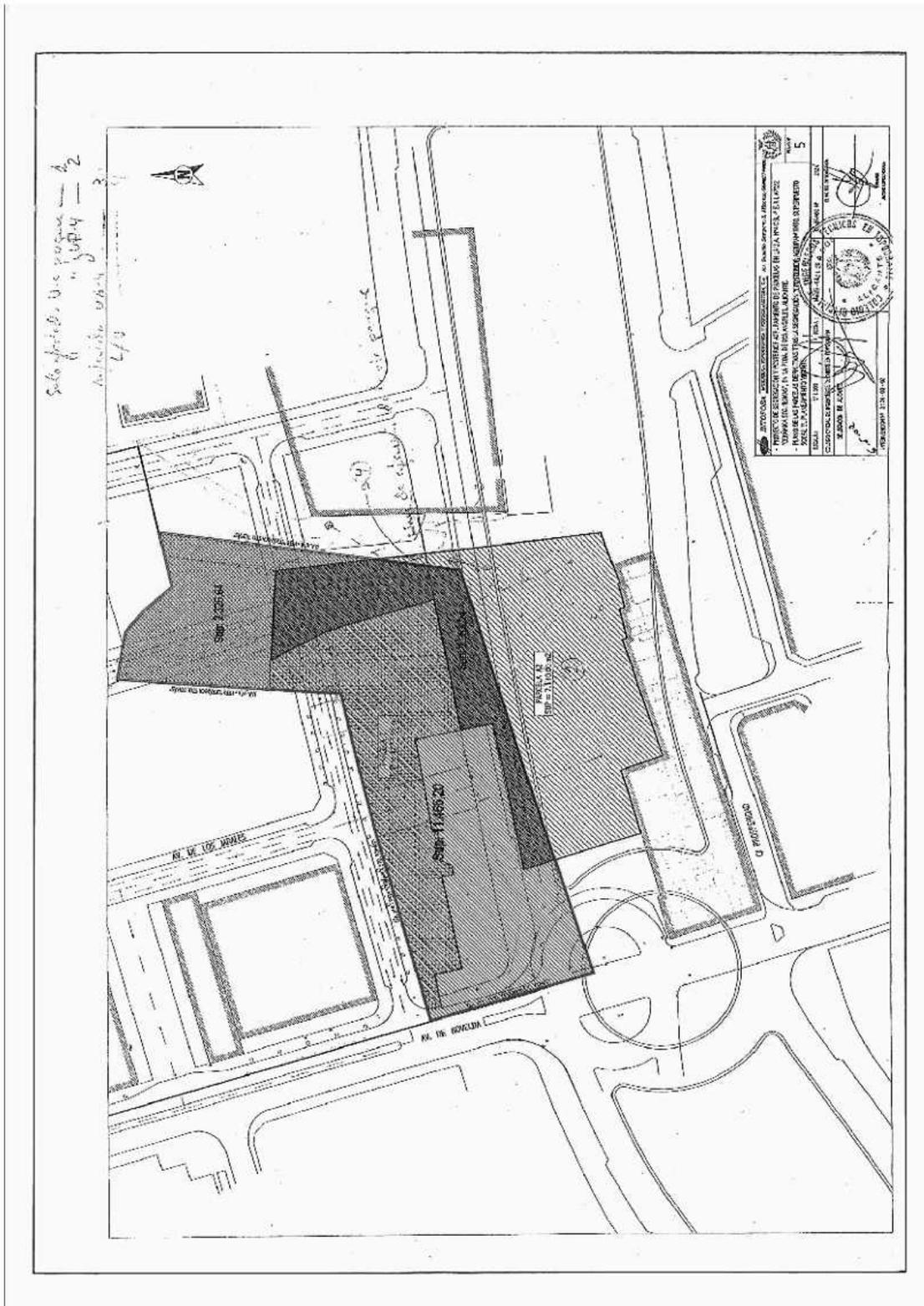
Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 37 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**



Documentación urbanística





Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56) Pág: 38 / 40
Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATRINO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ALCANTALACANT Provincia de ALCANTE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8999102YH1489H0001QS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL FOTOGRAFA REME VELEZ 27II] Suelo

03011 ALCANTALACANT [ALICANTE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.

GOBIERNO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL FOTOGRAFA REME VELEZ 27II] ALCANTALACANT [ALICANTE]

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA: 1,847 Suelo sin edificar

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

URBANIZACIÓN LOS JAPALES III

Parcelas: 01, 02, 03, 19

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Lunes, 3 de Octubre de 2016

718,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

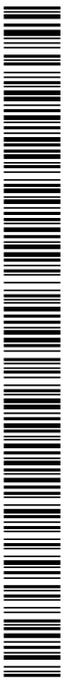
----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcción

----- Mobiliario y aceras

----- Límite zona verde

----- Hidrografía



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 81fcf3cc-c262-49da-82ec-8940d05349bf
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9845193
Fecha de impresión: 23/09/2020 09:56:28
Página 43 de 44

FIRMAS
1.- 32582563G JOSE VAZQUEZ (R: A03525508), 09/01/2019 17:48

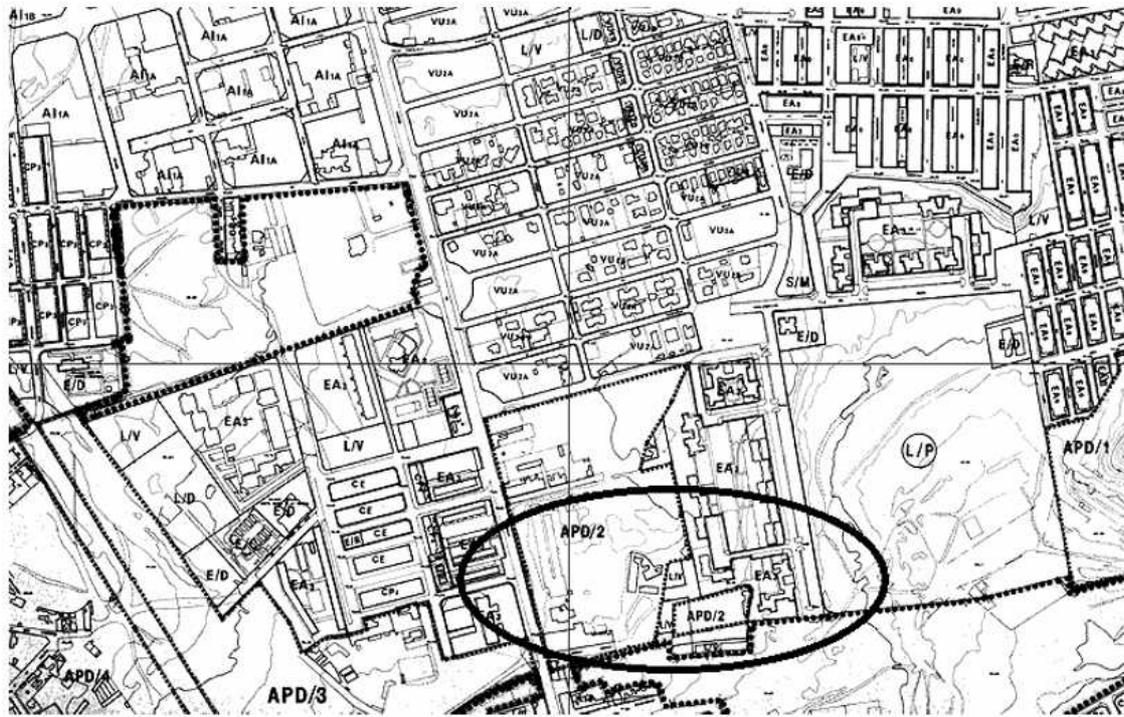
Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 39 / 40



Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Nº Expediente: **52892/2018-07** (27/12/2018 10:26:56)

Pág: 40 / 40

Su referencia: **PPTO 3877/2018**

Documentación catastral (8999102YH1489H0001QS)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 19 de Noviembre de 2018

718,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
718,300 Límite de Parcela
718,300 Límite de Construcciones
718,300 Mobiliario y aceras
718,300 Límite zona verde
718,300 Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8999102YH1489H0001QS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL FOTOGRAFA REME VELEZ 27[0] Suelo		
	03011 ALCANTE/ALCANT [ALICANTE]	ANO CONSTRUCCIÓN	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL FOTOGRAFA REME VELEZ 27[0] ALICANTE/ALCANT [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²] TIPO DE ENCA		
	1.847		Suelo sin edificar