



AYUNTAMIENTO DE
TORRE DE MIGUEL SESMERO
06172 BADAJOZ

INFORME VALORACION BIEN PATRIMONIAL

Cristina Borralló Serrano, arquitecto técnico colegiada nº 764 del COATIEBA, como arquitecto técnico municipal del Ayuntamiento de Torre de Miguel Sesmero, y a instancia de esta Alcaldía-Presidencia, en relación a encargo para la descripción y la valoración técnica para fijar el precio de venta de la parcela ubicada en el extremo sureste de la zona de Suelo Urbano no Consolidado, resultante del desarrollo del Sector SUZ-1 de la AR-2 previsto en el Plan General Municipal de la localidad, colindante con la carretera autonómica EX105, PARCELA Nº 2 DE LA AGRUPACION Y POSTERIOR SEGREGACION propiedad del Ayuntamiento de Torre de Miguel Sesmero y calificado como bien patrimonial, para destinarlo a Uso Residencial, vivienda renta libre, se emite el siguiente **INFORMA**

PRIMERO. Localización y Descripción.

Finca de Torre de Miguel Sesmero, NUMERO 2.

URBANA SE REAGRUPARAN Y SEGREGARAN PARA CREAR NUEVAS FINCAS.

SUPERFICIE con una superficie del terreno de 300,00 m², forma trapezoidal, fachada 9,15 metros, fondo variable de 30,14 a 35,21 metros.

Linda: Fachada vía pública a la que da frente, Fondo: 1766604PC9716N finca registral 3147, Izquierda: parcela nº 1 resultante de la segregación de la finca registral 3137, derecha: parcela nº 3,4,5 fincas registrales 3244,3245,3246,3247 .

Referencia catastral: 176637PC9716N0001FZ

SEGUNDO. Documentación gráfica.

2.1. Planos.





**AYUNTAMIENTO DE
TORRE DE MIGUEL SESMERO
06172 BADAJOZ**

TERCERO. Como **criterio de tasación** se toma como referencia la publicación del Ministerio de Hacienda, Gerencia Territorial de Extremadura, ponencia de valoración del municipio de Torre de Miguel Sesmero.

Se toma como **valor catastral** el regulado y establecido en las tablas de ponencia de valores de la Gerencia Territorial de Extremadura del Municipio de Torre de Miguel Sesmero, en el que se regulan los valores en función de la Zona de Valor (polígonos) en que se ubique la parcela, en este caso Zona PR54, al tratarse de una **parcela sin edificar** podrá valorarse por repercusión aplicando un valor de repercusión a la superficie de construcción susceptible de edificarse en las mismas o bien por unitario aplicando un valor unitario a la superficie de la parcela.

Se aplicará como **coeficiente multiplicador** el publicado por la Junta de Extremadura en valoraciones a efectos fiscales de inmuebles de naturaleza urbana para el Municipio de Torre de Miguel Sesmero que se establece un **1,63, con el fin de obtener la valoración de mercado del bien urbano.**

CUARTO. Normativa urbanística de aplicación es el PGM aprobado definitivamente 31 de julio de 2008, publicado en el DOE del 19 de diciembre de 2008, la parcela objeto de informe se sitúa en suelo clasificado como SUELO URBANO, con la calificación de USO RESIDENCIAL EN LINEA O DE ENSANCHE RURAL.

En base a ello en el capítulo III Ordenanzas particulares de residencial, unifamiliar en línea o ensanche rural, se establece en el art. 106. III-Implantación, una ocupación del 70% de la superficie edificable de la parcela (art.61) y en aquellas parcelas con superficie inferior a 100 m² la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela. La edificabilidad es la resultante de aplicar la ocupación y el número de plantas permitidas.

QUINTO.- la venta de la parcela municipal destinada a **uso RESIDENCIAL.**

SEXTO. A la vista de las características, ubicación y estado de conservación, y teniendo en cuenta los precios de mercado, **se calculará el valor de la parcela en cuestión mediante la aplicación de la ponencia de valores publicada por el Ministerio de Hacienda, Gerencia territorial de Extremadura para el municipio de Torre de Miguel Sesmero, zona de valor, PR54, USO RESIDENCIAL, se aplica el valor unitario del suelo a la superficie de la parcela, su edificabilidad, se considera de aplicación el coeficiente multiplicador publicado por la Junta de Extremadura, un coeficiente de mercado en función de la situación de la localidad.**



**AYUNTAMIENTO DE
TORRE DE MIGUEL SESMERO
06172 BADAJOZ**

Por todo ello en **CONCLUSIÓN** se estima que **el valor en venta del bien inmueble sería de 21.070,00 Euros al que se le aplicará el IVA correspondiente, lo que hace un total de 25.494,70 Euros**, conforme a la siguiente valoración:

Terreno	Superficie	Valora unitario	Edificabilidad	Coficiente multiplicador	Cofiente de mercado	Valor suelo (redondeado)	Valoración de mercado
URBANO	300,00 m ²	29.68 €/m ²	1,40	1.63	1,10	74,50 €/m²	22.350,00 €
TOTAL							22.350,00 €
21% IVA							4.693,50 €
SUMA							27.043,50 €

Coordenadas georreferenciadas UTM HUSO 29, de la parcela:

área 300.1471

X	Y
691635.31	4276426.19
691642.08	4276425.7
691641.32	4276424.52
691637.24	4276418.24
691633.25	4276412.08
691629.31	4276406.02
691625.45	4276400.06
691622.92	4276396.16
691617.89	4276399.43
691615.24	4276401.14
691631.59	4276426.46
691635.31	4276426.19

En Torre de Miguel Sesmero a 17 de noviembre de 2023.

El Técnico Municipal,

Fdo.: Dña. Cristina Borrallo Serrano.