



AYUNTAMIENTO DE  
TORRE DE MIGUEL SESMERO  
06172 BADAJOZ

## INFORME VALORACION BIEN PATRIMONIAL

Cristina Borrallo Serrano, arquitecto técnico colegiada nº 764 del COAATIEBA, 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 400,00 m2., forma trapezoidal, fachada 13,50 metros, fondo variable de 28,71 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 descrita anteriormente, derecha: parcela nº 3,4,5.

Coordenadas georreferenciadas UTM HUSO 29, de la parcela:

X	Y
691641.3162	4276424.5212
691642.0809	4276425.7035
691635.3119	4276426.1912
691628.8144	4276426.6600
691628.7736	4276426.6630
691611.6426	4276403.6170
691613.0543	4276402.5606
691617.8850	4276399.4279
691622.9177	4276396.1611
691625.4498	4276400.0630
691629.3104	4276406.0162
691633.2460	4276412.0815
691637.2414	4276418.2400
691641.3162	4276424.5212

Referencia catastral: 1766637PC9716N0001FZ

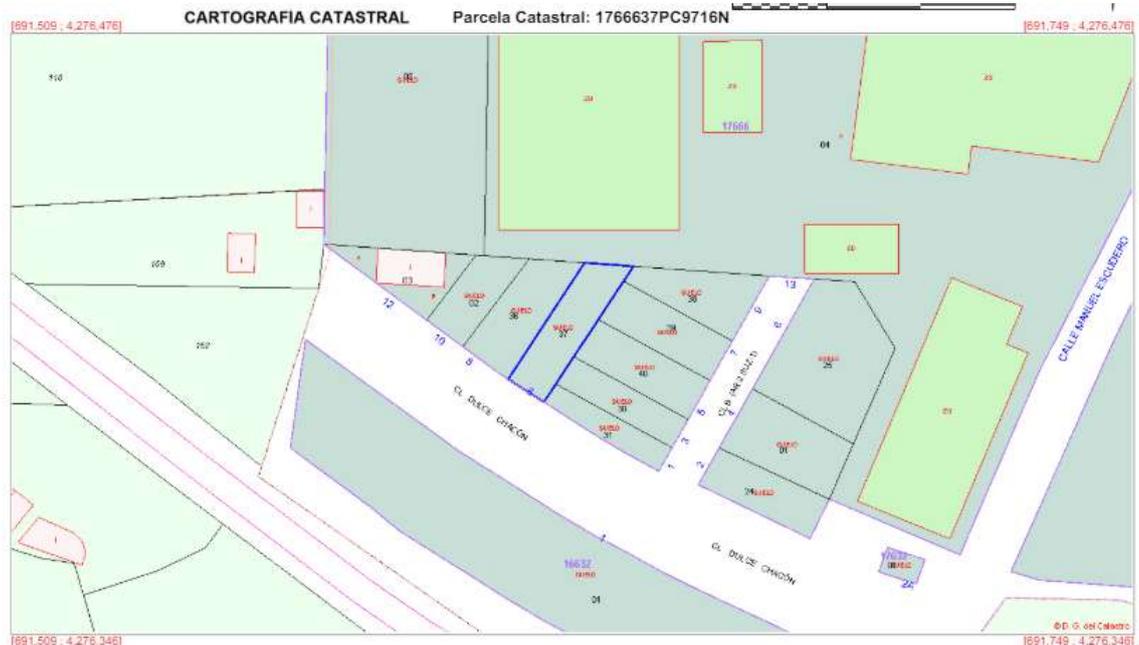
Finca registral: 3.407

### **SEGUNDO. Documentación gráfica.**

2.1. Planos.



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



**TERCERO.** Como critero 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 m<sup>2</sup> la edificación



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

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.

Por todo ello en **CONCLUSIÓN** se estima que el valor en venta del bien inmueble sería de **29.800,00 Euros** al que se le aplicará el IVA correspondiente, lo que hace un total de **36.058,00 Euros**, conforme a la siguiente valoración:

Terreno	Superficie	Valora unitario	Edificabilidad	Coeficiente multiplicador	Coeficiente de mercado	Valor suelo (redondeado)	Valoración de mercado
URBANO	400,00 m <sup>2</sup>	29.68 €/m <sup>2</sup>	1,40	1.63	1,10	<b>74,50 €/m<sup>2</sup></b>	29.800,00 €
<b>TOTAL</b>							<b>29.800,00 €</b>
<b>21% IVA</b>							<b>6.258,00 €</b>
<b>SUMA</b>							<b>36.058,00 €</b>

En Torre de Miguel Sesmero a 1 de agosto de 2024.

El Técnico Municipal,

Fdo.: Dña. Cristina Borrallo Serrano.