

## INFORME DE VALORACIÓN

**SOLICITANTE:** Excmo. Ayuntamiento de Serón

**SITUACIÓN:** Paraje Las Menas Parte Pol.30 parcela 207 de rústica de Serón

### 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

Se realiza el presente informe de valoración, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Serón.

Se aporta como documentación registral, Nota Simple Registral de fecha 18 de octubre de 2018, de la finca registral de Bacaes, nº 2216.

Cabe señalar que por los linderos, claramente, en la actualidad, la finca corresponde al T.M. de Serón, debido a un cambio en el límite entre los términos municipales hace algún tiempo en esta zona.

Además se aportó en 2.010, fecha en la que ya se valoró este inmueble, copia parcial de "informe de identificación de fincas en T.M. de Serón" redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan Enrique Rubio García, para los promotores Dña María Martínez Díaz y D. Antonio Jiménez Sánchez. El informe está visado con fecha 03 de Marzo de 2.004 y con su nº de visado 20.768.

La copia parcial aportada del informe, contiene tres páginas, una en A4 que corresponde a la portada, una en A4 que corresponde a la página nº 6 en la que aparecen datos de la finca nº 1, en la que la superficie y linderos coinciden con los de los datos registrares aportados. Además se aportó una tercera página en A3 que corresponde a copia del plano nº 3 del informe, y en donde aparece delimitada la zona correspondiente a la finca llamada 1 que se entiende es la que nos ocupa.

Por otra parte se ha aportado consulta y certificación de bien inmueble de la parcela 207 del polígono 30 de Serón, donde se ha podido comprobar que la referida parcela consta a nombre de D. Antonio Jiménez Sánchez y de Dña María Martínez Díaz, los mismos titulares de la nota simple registral.

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LÍMITES

#### 2.1.- UBICACIÓN

<b>UBICACIÓN</b>	
PROVINCIA	ALMERIA
POBLACIÓN	SERÓN
DIRECCIÓN	Parte Pol. 30 parcela 207
REF. CATASTRAL	04083A030002070000FK

Se trata, según manifiestan la dueña, de la parcela catastral nº 207 del polígono 30 de rústica de Serón.

Cabe señalar que la superficie inscrita es de 6.440 m2 y la catastral de 18.630 m2. Por tanto, parte del terreno no consta inscrito.

Aunque no está delimitada ni marcados in situ los linderos, en base a la delimitación del informe referido y a los linderos que no son nominativos, tales como el Barranco del Rascador y el de Menas, se identifica el emplazamiento en el entorno al puente de hierro existente, y correspondiendo el terreno al lugar en el que se ubica una antigua tolva para cargadero de mineral, galerías etc.

A efectos de valoración, se considera la superficie inscrita que aparece en la documentación registral aportada y que como se ha indicado, es de 6.440 m2.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:52
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==">https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==</a>		



## 2.2.- DATOS REGISTRALES.

Finca de Bacares ( Serón) nº 2.216, Tomo : 1.448, Libro 35, Folio 71 Alta 4ª.

## 2.4.- LINDEROS REGISTRALES Y REALES.

En la documentación registral aportada, aparece los siguientes linderos:

Norte: El Barranco de Menas

Oeste: El Barranco del Rascador

Sur: D. Cipriano Yélamos Martínez

Este: La Sociedad Minera Cabarga San Miguel

En cuanto a los linderos reales, se desconocen, dado que la finca no está delimitada, amojonada, etc y además no coinciden exactamente los linderos registrales con la delimitación de la finca en el plano aportado.

Se incide en que la propiedad afirma que se trata de la parcela 207 del polígono 30 al completo.

La superficie registral es de 6.440 m2.

## 3.- FINALIDAD.

La finalidad del presente según manifiesta el peticionario es conocer el valor de mercado del bien que se valora para su posible adquisición o compra.

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

LOCALIDAD	
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	ESTABLE
NIVEL DE RENTA	MEDIA NACIONAL
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	MULTIPLE:Ind. Cárnica, Agrícola

### 4.2.- ENTORNO.

Se trata de una zona de secano, junto al poblado minero de Las Menas, estando rodeado fundamentalmente de terreno forestal, y con los restos de edificaciones e instalaciones de la antigua actividad minera de la zona.

#### 4.2.1.- INFRAESTRUCTURAS.

El acceso, hasta la Barriada es a través de carretera y camino rural asfaltado.

Hay algunos servicios urbanísticos a escasos metros, por su cercanía con la barriada, tales como agua potable, electricidad, etc. si bien la parcela no cuenta con estos. Lindaría al vial asfaltado que corresponde a la antigua carretera de Las Menas.

#### 4.2.4.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS CON RESPECTO A ARTERIAS DE COMUNICACIÓN.

La parcela se encuentra muy cerca de la Barriada de Las Menas, a la que se accede desde la REDIA del Almanzora en su enlace en Serón, por lo que el acceso desde carreteras asfaltadas es bueno

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:52	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==">https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==</a>			

## 5.- SUPERFICIES.

### 5.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

La superficie del TERREO considerada a efectos de valoración, es de 6.440 m2, según la superficie que consta inscrita, en la copia de la Nota Simple Registral aportada.

### 5.2.- EDIFICACIONES:

No existen edificaciones como tales, si bien si existen galerías para carga desde la tolva y el propio puente de hierro que posiblemente, almenos en parte, podría estar instalado sobre la finca.

## 6.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Se trata de una zona de terreno de secano, cuya delimitación exacta se desconoce en lo que al terreno que consta inscrito se refiere, si bien, insisten los propietarios que corresponde a la parcela catastral nº 207 del polígono 30 de rústica de Serón.

## 7.- RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN.

### 7.1.- PROPIETARIO.

Se aporta copia de Nota Simple Registral en la que aparecen como titulares Dña. María Martínez Díaz y D. Antonio Jiménez Sánchez, a les que les correspondería la totalidad del pleno dominio con carácter ganancial adquirida por COMPRAVENTA en virtud de escritura pública según consta de manera mas extensa en la copia de la Nota Simple Registral aportada. Coinciden los titulares registrales con los de los datos catastrales de la parcela 207 del polígono 30 de Serón.

### 7.3.- DESTINO PREVISTO POR LA PROPIEDAD.

Según se me indica pretende enajenarlo.

### 7.4.- SERVIDUMBRES U OTROS DERECHOS.

Se ha detectado que el camino asfaltado existente, que podría atravesar parte de la parcela según los linderos registrales, (aunque no según la delimitación del informe) corresponde a una vía pecuaria, según los datos consultados en el PGOU de Serón, ( vereda con una anchura de 20,89 m.

Además, la zona de afección del propio camino es de 8 m desde la arista exterior de la carretera según se establece igualmente en el PGOU de Serón.

Por otra parte, existe un barranco en el que está el puente, y que no consta como tal en los datos catastrales.

Igualmente, el PGOU de Serón, incluye esta zona como RESERVA DE SUELO.

Por otro lado, parte de las instalaciones que pudieran estar ubicada en la parcela como el puente tolvás, galerías, y cualquier resto de instalaciones de transporte de minera desde los cotos mineros a los embarcaderos ferroviarios ( apoyos de cable, depósitos, etc) se consideran según el PGOU como “yacimientos y edificios inventariados”, por lo que estarían afectados por lo aplicable al respecto por la LOUA, la Ley 16/1985 de 25 de Junio, sobre el Patrimonio Histórico Español la Ley 1/91 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás legislación al respecto.

### 7.5.- NORMAS URBANISTICAS.

Es de aplicación lo establecido en el PGOU de Serón como suelo no urbanizable de especial protección Sierra de los Filabres, con independencia de lo señalado en el párrafo anterior.

Código Seguro De Verificación:	ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:52	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==">https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==</a>			

## 8.- INFORMACIÓN DE MERCADO.

Debido a no haber cultivos en el terreno, es por lo que procedemos al cálculo de valor por el Método de comparación.

En cualquier caso, por las características particulares del bien se homogeneiza al alza, dado que la superficie es relativamente pequeña, en base a los testigos obtenidos del siguiente sondeo de mercado, y considerando las condiciones de su acceso, falta de servicios, etc.

Así se estima un valor unitario del terreno de 3,00 €/m<sup>2</sup>, considerando las particularidades del inmueble e incluyendo en el precio repercutido por m<sup>2</sup>, los restos de las antiguas instalaciones mineras existentes, con su claro valor cultural e histórico.

## 9.- CÁLCULO DE VALORES.

### 9.1.- MÉTODOS ADOPTADOS.

Método de comparación

Debido a no haber detectado suficientes sondeos de mercado comparables en el entorno próximo por las particularidades que esta parcela presenta y al escaso movimiento inmobiliario de la zona para este tipo de inmuebles, es por lo que procedemos al cálculo del valor por el Método de comparación.

El valor del suelo adoptado es el usual en la zona para terrenos pequeños y medianos, como el que se valora, y teniendo en cuenta que aunque no sea terreno urbano, está muy cerca de Las Menas, es una superficie pequeña, con acceso relativamente bueno y demás datos reseñados en el presente informe, considerando las particularidades del inmueble e incluyendo en el precio repercutido por m<sup>2</sup>, los restos de las antiguas instalaciones mineras existentes, con su claro valor cultural e histórico.

Del estudio de mercado realizado, para el terreno de secano en general, los precios unitarios oscilan entre los 0,20 €/m<sup>2</sup> y los 2,00 €/m<sup>2</sup>, en función de la superficie, accesibilidad, entorno, posibles cultivos, topografía, etc. Dadas las particularidades del inmueble, su escasa superficie considerada por ser la inscrita, y además que los propietarios venderían la parcela al completo, es decir, los 18.630 m<sup>2</sup>, además de las referidas instalaciones mineras con las que cuenta, y tomando como base la superficie inscrita de 6.440 m<sup>2</sup>, se estima el valor unitario de 3,00 euros/m<sup>2</sup>.

### 9.2.- CÁLCULO VALOR DE REALIZACIÓN O DE MERCADO

#### 9.2.1.- VALOR DEL TERRENO SIN CONSIDERAR EDIFICACIONES:

6.440 m<sup>2</sup> X 3,00€/m<sup>2</sup> = 19.320,00 €.

#### 9.2.2.- VALOR DE REALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

Total  
0,00 €

#### 9.2.3.- VALOR DE REALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

No se contemplan: a saber:

El valor de los equipamientos, que podrían entenderse la parte del puente, tolva, galerías y demás restos de instalaciones del transporte de material desde los cotos mineros no se consideran expresamente, o mejor dicho, el valor residual que tienen, dada su antigüedad,

Código Seguro De Verificación:	ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:52
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==">https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==</a>		



mal estado de conservación, así como su protección legal, la previsión del PGOU de su recuperación patrimonial, el deber de conservación del propietario, etc se entiende que compensa el valor actual de dichas instalaciones propiamente dichas, por lo que se contempla como valor total el del terreno en el que como se ha indicado, se considera el valor incluido en el precio unitario.

### 9.3 VALOR TOTAL DE REALIZACIÓN O MERCADO.

VALOR	EUROS
Valor estimado terreno instalaciones	19.320,00 Euros
<b>VALOR REDONDEADO</b>	<b>20.000,00€</b>

El valor de el bien descrito, y reseñado en el presente informe, se estima en la cantidad de **(20.000,00€) veinte mil euros.**

Tal es el parecer del técnico que suscribe, siempre sometido a otro de mayor saber y entender.

El arquitecto técnico

Pedro Jo Carrión Encinas.

Col. nº 1146. Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Almería

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	01/02/2019 11:20:52	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==">https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/ND5DPP8oeWCOMdw9RNUcAA==</a>			