

**ASUNTO: VALORACION PARCELAS MUNICIPALES DE USO INDUSTRIAL A ENAJENAR****D. JORGE JIMENEZ RETAMAL, JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.**

Se redacta el presente informe a fin de describir y establecer la valoración de las parcelas municipales de uso industrial disponibles para su venta. Los terrenos se encuentran situados en el Polígono Industrial Tierra de Barros y en el Polígono Industrial Las Picadas II

1.- POLIGONO INDUSTRIAL TIERRA DE BARROS.**A) Manzana 17**

Parcela A-17 bis: De forma rectangular, con superficie de 650 m², y 16,66 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Cabezo Gordo. Linda, derecha entrando, con parcela B17 bis; izquierda, con zona verde; y al fondo, con parcelas Q17 bis y P17 bis.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 81,2 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Tomo 2632. Libro 950, Folio 87. Finca 60146. Ins. 1^a

Parcela N-17 bis: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela O17 bis; izquierda, con parcela M17 bis; y al fondo, con parcelas B17 bis y G17 bis.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Tomo 2632, Libro 950, Folio 103. Finca 60154. Ins. 1^a

Parcela O-17 bis: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela P17 bis; izquierda, con parcela N17 bis; y al fondo, con parcelas B17 bis.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Tomo 2632, Libro 920, Folio 105. Finca 60155. Ins 1^a

B) Manzana 16

Parcela A.16: De forma rectangular, con superficie de 585 m², y 15 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela B.16; izquierda, con zona verde, y al fondo, con parcela C.16.

Parcela 16.3: De forma rectangular, con superficie de 390 m², y 10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.4; izquierda, con parcela B16, y al fondo, con parcela 16.14.





Parcela 16.4: De forma rectangular, con superficie de 390 m², y 10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.5; izquierda, con parcela 16.3, y al fondo, con parcela 16.14.

Parcela 16.5: De forma rectangular, con superficie de 390 m², y 10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.6; izquierda, con parcela 16.4, y al fondo, con parcela 16.14 y 16.13.

Parcela 16.6: De forma rectangular, con superficie de 390 m², y 10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.7; izquierda, con parcela 16.5, y al fondo, con parcela 16.13.

Parcela 16.7: De forma rectangular, con superficie de 390 m², y 10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.8; izquierda, con parcela 16.6, y al fondo, con parcela 16.13.

Parcela 16.8: De forma rectangular, con superficie de 390 m², y 10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.9; izquierda, con parcela 16.7, y al fondo, con parcela 16.13 y 16.12

Parcela 16.9: De forma rectangular, con superficie de 390 m², y 10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.10; izquierda, con parcela 16.8, y al fondo, con parcela 16.12.

Parcela 16.10: De forma rectangular, con superficie de 820 m², y 21 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela 16.11; izquierda, con parcela 16.9, y al fondo, con parcela 16.12.

Parcela 16.11: De forma rectangular, con superficie de 1.551 m², y 39,70 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Morgaño. Linda, derecha entrando, con Calle Sancho; izquierda, con parcela 16.10, y al fondo, con parcela 16.12.

Parcela 16.13: De forma rectangular, con superficie de 1.140 m², y 29,23 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Rabogato. Linda, derecha entrando, con parcela 16.14; izquierda, con parcela 16.12, y al fondo, con parcela 16.5, 16.6, 16.7, y 16.8.

Parcela 16.14: De forma rectangular, con superficie de 1.140 m², y 29,23 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Rabogato. Linda, derecha entrando, con parcela D16; izquierda, con parcela 16.13, y al fondo, con parcela 16.3, 16.4 y 16.5.





1.1.- CONDICIONES URBANISTICAS

Las condiciones urbanísticas de las parcelas situadas en el Polígono Industrial Tierra de Barros, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 250 m².
- Tipologías: AS, PA, HI, BQ.
- Ocupación: 80%.
- Retranqueos: libres
- Altura máxima: 9 metros.
- N.º mínimo de plantas: 1.
- N.º máximo de plantas: 2.
- Edificabilidad: máxima 1,6 m²/m².
- Usos permitidos: Industrial II y III. Entre los usos permitidos se incluye el garaje y estacionamiento de maquinaria agrícola.

2.- POLIGONO INDUSTRIAL LAS PICADAS II:

Parcela G: De forma rectangular, con superficie de 2.701 m²; a la que se accede desde Calle Tomás Bote Romero. Linda, derecha entrando, con parcela F; izquierda, con parcela H; y al fondo, con parcela de Hofolding Investment, S. L.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 81 kw.

Referencia Catastral: 5059617QC2855N0001XM

Información Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al Tomo 2481, Libro 874, Folio 77, Finca 50.380.

2.1.- CONDICIONES URBANISTICAS

Las condiciones urbanísticas de la parcela situada en el Polígono Industrial Las Picadas II, de acuerdo con el Plan Parcial de Ordenación del Sector R3 y del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 250 m².
- Tipologías: AS, PA, HI, BQ.
- Ocupación: 80%.
- Retranqueos: libres
- Altura máxima: 9 metros.
- N.º mínimo de plantas: 1.
- N.º máximo de plantas: 2.
- Edificabilidad: máxima 1,6 m²/m².
- Usos permitidos: Industrial II y III.





3.- VALORACION DEL SUELO. TIPO DE LICITACION

Para realizar la presente valoración se recurrirá al método de comparación por considerar que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 21 de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Según el estudio de mercado realizado el precio medio homogeneizado del suelo urbanizado para uso industrial de Almendralejo puede situarse en 39,50 euros por metro cuadrado.

Las condiciones de ubicación, proximidad al casco y comunicación con el entorno, de los suelos situados en el Polígono Industrial Tierra de Barros y en el Polígono Industrial Las Picadas II son semejantes. En ambos casos se trata de suelo con uso industrial y las urbanizaciones de los dos polígonos se han realizado con condiciones y calidades similares.

De acuerdo con este valor unitario, la valoración de las parcelas a enajenar objeto del presente informe es la siguiente:

a) Polígono Industrial Tierra de Barros

MANZANA 17

PARCELA	Superficie (m2)	Valor (€)
A-17 bis	650	25.675,00
N-17 bis	393,90	15.559,05
O-17 bis	393,90	15.559,05

MANZANA 16

PARCELA	Superficie (m2)	Valor (€)
A-16	585	23.107,50
16.3	390	15.405,00
16.4	390	15.405,00
16.5	390	15.405,00
16.6	390	15.405,00
16.7	390	15.405,00
16.8	390	15.405,00
16.9	390	15.405,00
16.10	820	32.390,00
16.11	1.551	61.264,50
16.13	1.140	45.030,00
16.14	1.140	45.030,00





b) Polígono Industrial Las Picadas II

PARCELA	Superficie (m2)	Valor (€)
G	2.701	106.689,50

En el precio tipo no está incluido el impuesto sobre el valor añadido (IVA), que será repercutido al adjudicatario

