

DOCUMENTO . Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB <sub>2</sub> CC9.2 <sub>2</sub> 3 Y APD <sub>2</sub> 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 1 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SECRETARÍA GENERAL  
SERVICIO DE PATRIMONIO

AV. DE ELVAS SUB – CC-9.2-3

PARCELAS	CARGAS URBANIZACIÓN	P. P.S. (Patrimonio Público del Suelo)  *	VALOR
4.2	SI (Descontadas del Vs)	NO	387.249,03 €
4.4	SI (Descontadas del Vs)	SI (24,79 %)	981.070,08 €
8.4	SI (Descontadas del Vs)	NO	560.716,32 €
9.1	SI (Descontadas del Vs)	NO	939.191,73 €
9.2	NO	SI	1.359.552,03 €
9.3	NO	SI	1.359.552,03 €
9.4	NO	SI	1.359.552,03 €

TOTAL	6.946.883,25 €
-------	----------------

APD-23 (Actual ANP-8.1)

PARCELAS	CARGAS URBANIZACIÓN	P.P.S. (Patrimonio Público del Suelo)  *	VALOR
A UA-1	NO	SI(32,78%)	1.171.092,24 €
D UA-2	NO	SI(86,24%)	742.296,85 €

TOTAL	1.913.389,09 €
-------	----------------

\*La Legislación Urbanística vigente que regula los Patrimonios Públicos del Suelo la conforman el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 11/18 de 21 de diciembre LOTUS.

Antes de proceder a su enajenación deberá ser informado jurídicamente por el Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión.

La Arquitecto Municipal de Patrimonio

Firmado por BENITO DE DIOS ROSA MARIA - DNI  
08781446T el día 24/01/2024 con un  
certificado emitido por AC Sector Público

DOCUMENTO .Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC9.2-3 Y APD-23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 2 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Ayuntamiento de Badajoz  
 SERVICIO DE PATRIMONIO

# INFORME DE VALORACIÓN PARCELA R-4.4 DEL SUB-CC9.2-3

## 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.

## DESCRIPCIÓN

URBANA finca nº12 Parcela R-4.4 procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3**, tiene una superficie de **1.423 M2**

## TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 100% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación **SUB-CC-9.2.3**, del Plan General Municipal de Badajoz  
 Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia.....

## Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL

**75,20%** cedido con carácter patrimonial  
**24,799 %** de cesión obligatoria y gratuita,  
 destinado a **PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO**





Finca nº**45.110**, tomo 2.508, libro 1.024, folio 54, inscripción 1ª del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.

Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa de la **parcela R-4.5, finca registral 45.112** destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

**CARGAS:** GASTOS DE URBANIZACION **316.113,87€** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico del 75,201 % de la finca cedido con carácter patrimonial.

REFERENCIA CATASTRAL 2854902PD7025S0001TK

## 2.- CONDICIONES URBANISTICAS

Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **Parcela R-4.4** procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3** son las siguientes:

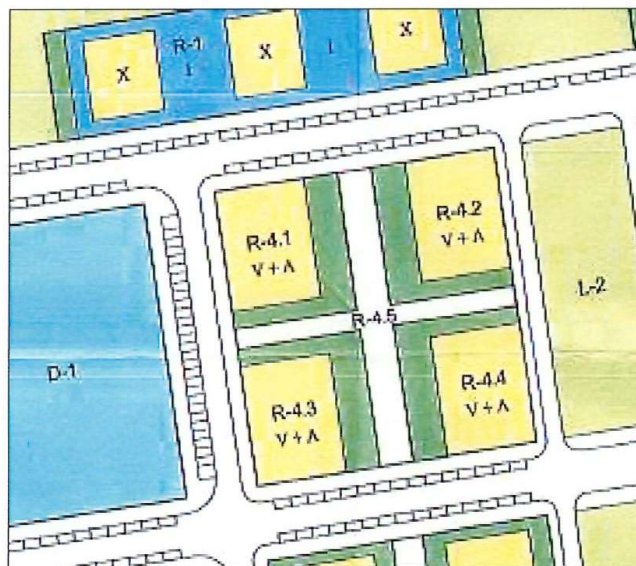
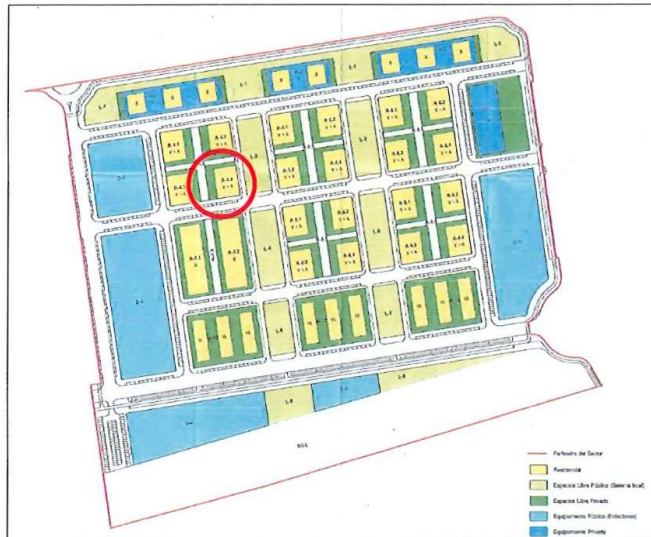
CLASE DE SUELO.	SUELO URBANIZABLE CON PROGRAMA DE EJECUCION APROBADO Y URBANIZACION RECEPCIONADA POR EL AYUNTAMIENTO.
AREA NORMATIVA.	SUB-CC-9.2-3
TIPOLOGÍA	RCL/EAA /V+A

m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	3.690 m²†
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	835,50 m²†
<b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	<b>4.525,50 m²†</b>

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B876F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infestatca.do?opc\\_id=279&pes\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infestatca.do?opc_id=279&pes_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO





DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 6 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

#### 4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.

##### 4.1-Estudio de Mercado.

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.

##### Calculo del valor por comparación base para el cálculo del valor del suelo.

En primer lugar, dado que para el cálculo del valor a obtener se ha realizado solo por el método de comparación, hemos establecido un ajuste inicial con un coeficiente de reducción del 15%, de conformidad con el artículo 23 de la Orden ECO, en correspondencia con el artículo 24.1 del Real Decreto 149/2011

En segundo lugar, y al objeto de poder homogeneizar el segmento de mercado seleccionado con el bien inmueble objeto de valoración, se han establecido, de conformidad con las cualidades y características de los inmuebles, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de ponderación en función de su localización: variación máxima del 20%
- Coeficiente de ponderación en función de la calidad constructiva:
  - Calidad superior: 1,20
  - Calidad media: 1,10
  - Calidad estándar: 1,00
  - Calidad inferior: 0,90
- Coeficiente de ponderación en función de la antigüedad y estado de conservación: calculado según las determinaciones contenidas en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011

En función de los coeficientes de ponderación establecidos para la homogeneización de las muestras, partiendo de la base de que deseamos obtener un comparable para un suelo de obra nueva y residencial colectiva libre, obtenemos los siguientes cuadros:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990\_XMJHM-K18R2-YN9KL\_EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B878F7E498) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validacion.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validacion.do?opc_id=2798&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

CUADRO COMPARATIVO DE  
LAS MUESTRAS  
SELECCIONADAS

Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 35	Promotor	enero 2024	84,00	180.000	0,85	153.000	1.821,43
2	Avda Elvas	Julia Urdiain Zubelzu nº 8	Tecnicasa	enero 2024	75,00	149.000	0,85	126.650	1.688,67
3	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 24	Promotor	enero 2024	124,00	265.000	0,85	225.250	1.816,53
4	Avda Elvas	Antonio de Nebrija nº 10	Promotor	enero 2024	90,00	160.000	0,85	136.000	1.511,11
5	Avda Elvas	Francisco Tejada Vizuete s/n	Tecnicas	enero 2024	69,13	137.500	0,85	116.875	1.690,66
6	Avda Elvas	Julio Cienfuegos Linares nº8	Habitacila	enero 2024	96,00	180.000	0,85	153.000	1.593,75

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCCIÓN	COF. PON. CALIDAD DE EDIFICACIÓN	COF. PON. LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEIZADO
1	Normal	Media	En construcción	1,10	0,85	0	1,0000	0,94	143.055	1.703,04
2	Normal	Media	2.006	1,10	0,90	18	0,7700	1,12	141.848	1.891,31
3	Normal	Media	En construcción	1,10	0,90	0	1,0000	0,99	222.998	1.798,37
4	Normal	Media	2.001	1,10	0,95	23	1,2100	1,26	171.965	1.910,72
5	Normal	Media	En construcción	1,10	1,00	0	1,0000	1,10	128.563	1.859,72
6	Normal	Media	2.003	1,10	0,90	21	1,1600	1,15	175.705	1.830,26
							VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA			1.832,24

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 8 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&doma=1](https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2738&pe_cod=-1&ent_id=1&doma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión para el aprovechamiento Lucrativo **RESIDENCIAL** se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.832,24 €/m2t**

**APROVECHAMIENTO LOCALES.**

Se localiza en venta local en construcción en bruto en calle Matilde Tagle Ortiz nº 35 de 385 m2 a un valor en venta de 250.000 €, es decir a un **valor de repercusión de 649,35 €/m2t.**

**4.2- Cálculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

- Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado
- K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.
- Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado: **CcR** (Coste de construcción residencial) + **CcL** (Coste de construcción local).
- Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.
- Vs:** Valor sel suelo
- Vr:** Valor de repercusión del suelo.



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 10 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/ro/estatca.do?opc\\_id=2738&pe\\_codigo=1&enf\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/ro/estatca.do?opc_id=2738&pe_codigo=1&enf_u=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

4.3- VALOR SUELO

VmR (€/m2t) valor en venta residencial	1.832,24
VmL (€/m2t) Valor en venta locales	649,35
COEFICIENTE K	1,40

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	763,94
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,10
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cc= Peb x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2t)	1000,00

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	168,00
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,00
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cur= Pe x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO PRIVADO CcL (€/m2t)	200,00

$Vm(\text{€}) = 7.303.497,52 \text{ €}$

$VmR(\text{€}) + VmL \text{ LOCALES}(\text{€}) = VmR(\text{€/m2t}) \times \text{Sup. edificable residencial (m2t)} + VmL(\text{€/m2t}) \times \text{Sup. Edificable locales (m2t)} =$   
 $(1.832,24 \text{ €/m2t} \times 3.690\text{m2}) + (649,35 \text{ €/m2t} \times 835,50 \text{ m2}) =$   
 $6.760.965,60 \text{ €} + 542.531,92 \text{ €}$

COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R (€)

$CcR(\text{€/m2t}) \times \text{Sup. edificable m2} = 1000 \text{ €/m2t} \times 3.690\text{m2} = 3.690.000,00 \text{ €}$

COSTE CONSTRUCCION LOCALES Cc L (€)

$CcL(\text{€/m2t}) \times \text{Sup. edificable m2} = 200 \text{ €/m2t} \times 835,50 = 167.100 \text{ €}$

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 11 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

#### 5- VALOR FINAL DEL SUELO

A este valor de suelo hay que descontarle el valor de las obras de urbanización de la parcela mancomunada **R-4.5**

COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR de parcela mancomunada R4.5  
62.500,00€ (25% 250.00€)

$V_s = V \text{ m/k} - C_c R - C_c L - G_{up}$

$V_s = ((7.303.497,52 \text{ €/1.4}) - 3.690.000,00 \text{ €} - 167.100 \text{ €} - 62.500 \text{ €}) = 1.297.183,95 \text{ €}$

$V_r = V_s / S_c = 9.981.070,08 \text{ m}^2 / 4.525,50 \text{ m}^2 = 286,64 \text{ €/m}^2$

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL **2854902PD7025S0001TK** A UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS DE EUROS.

#### 6- CARGAS

**GASTOS DE URBANIZACION 316.113,87€** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico del **75,201 %** de la finca cedido con carácter **patrimonial**.

#### VALOR FINAL DEL SUELO

$V_s - \text{Carga de urbanización} = 1.297.183,95 \text{ €} - 316.113,87 \text{ €} = 981.070,08 \text{ €}$

En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio



Fdo.: Rosa Benito de Dios



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B8787EAB9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadoc.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadoc.do?opc_id=279&pe_cod=1&ent_id=1&idoma=1)



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2854902PD7025S0001TK

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 16[A] Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2024 ]: 99.373,73 €  
Valor catastral suelo: 99.373,73 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF/NIE

P0601500B

Derecho

100,00% de  
propiedad

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.423 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

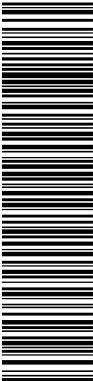
Finalidad: p

Fecha de emisión: 12/01/2024


Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 2CW2K5A8VHW043EW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO J. Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 13 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

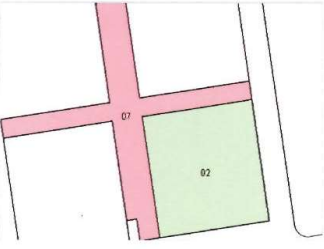
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2854902PD7025S0001TK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2854907PD7025S0001RK

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 27  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

P0601500B

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

19/02/2021


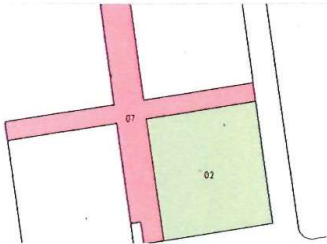
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 2CW2K5A8VHW043EW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024

Hoja 2/2

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: XMJHM-K18R2-YN9KL Página 14 de 129		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098770767B878F7EA08), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)

 GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<b>CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA</b> Referencia catastral: 2854902PD7025S0001TK						
<b>RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES</b>									
	<b>Referencia catastral:</b> 2854907PD7025S0001RK <b>Localización:</b> UR SUB-CC-9.2-3 27 BADAJOZ [BADAJOZ] <b>Titularidad principal</b> <table><thead><tr><th>Apellidos Nombre / Razón social</th><th>NIF</th><th>Domicilio fiscal</th></tr></thead><tbody><tr><td>AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ</td><td>P0601500B</td><td>PZ ESPAÑA [ TESORERÍA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]</td></tr></tbody></table> <b>Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad</b> 19/02/2021			Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERÍA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal							
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERÍA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]							

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 2CW2K5A8VHW043EW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



Pág: 1 de 2

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023, 17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 16 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BA17A15C05FE098F70767B8767EAE98) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/ro/estadocodopc\\_id=2798pep\\_cod=1&en\\_lu=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/ro/estadocodopc_id=2798pep_cod=1&en_lu=1&idoma=1)

Autoliquidada como exenta, la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 1 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 23/11/15, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**-GASTOS DE URBANIZACIÓN**

**GASTOS DE URBANIZACIÓN:** Cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: El 75,201 % de esta finca cedido con carácter patrimonial, supone un cuota de participación en los gastos de la Agrupación del 2,5725334 %. Importe liquidación provisional: 316.113,87 €. Cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación, correspondientes al 24,799 % de cesión obligatoria y gratuita: 0 %. En aplicación del artículo 31.2.b). de la Ley 15 /2011, Ley del Suelo y Ordenación Territorial del Extremadura.

Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 54 Fecha: 23/11/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

(1). La situación de no coordinada con catastro, lo es salvo que en la propia nota se diga que en una fecha determinada se encuentra coordinada.

**Honorarios: 3'64 Euros**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 15/01/2024 11:15:39, antes de la apertura del diario.

**ADVERTENCIAS:**

Aten a las del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la disposición de la Ley de Transparencia, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legal para el presente tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Ley de Transparencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el título de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca o derecho's inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recibido información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a las criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegadas. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter irretransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [depro@aybadajoz.es](mailto:depro@aybadajoz.es).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Responsable del Tratamiento: Registrador o Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a la que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevé transferencia internacional de datos.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registroaybadajoz.es/publicidad/actividad-servicios-registrales> función del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter irretransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC9.2.3 Y APD.23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 17 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

## INFORME DE VALORACIÓN

### PARCELA (44,172%) R-4.2 DEL SUB-CC9.2-3

#### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.

#### DESCRIPCIÓN

Porción de terreno de **628,788 m2** que forma parte indivisible de:  
URBANA la finca nº10 Parcela R-4.2 procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3**, tiene una superficie de 1.423,50 m2

#### TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 44,172% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación **SUB-CC-9.2.3**, del Plan General Municipal de Badajoz  
Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia.....

**Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL**  
cedido con carácter patrimonial



DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB <sub>2</sub> CC9.2 <sub>2</sub> 3 Y APD <sub>2</sub> 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 18 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

DATOS REGISTRALES

Finca nº**45.106**, tomo 2.508, libro 1.024, folio 46, inscripción<sup>1ª</sup> del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.  
Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa de la **parcela R-4.5, finca registral 45.112** destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

**CARGAS:** GASTOS DE URBANIZACION **185.681,55€** correspondientes al 44,1723% de la cuota de 420.360,30 de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la finca cedido con carácter patrimonial.

REFERENCIA CATASTRAL **2854901PD7025S0001LK**

2.- CONDICIONES URBANISTICAS

Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **Parcela R-4.2** procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3** son las siguientes:

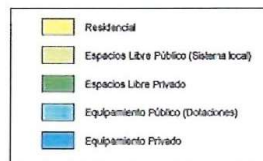
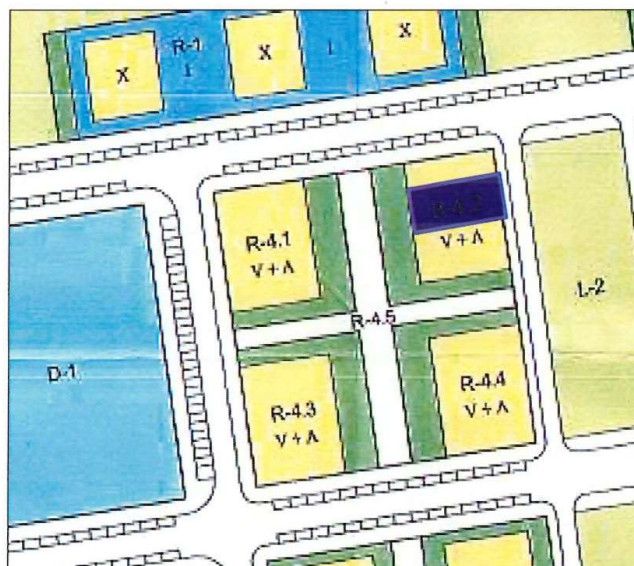
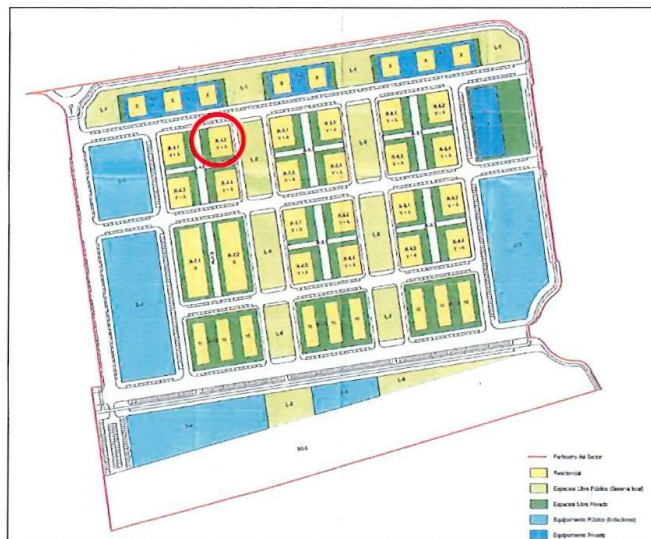
CLASE DE SUELO.	SUELO URBANIZABLE CON PROGRAMA DE EJECUCION APROBADO Y URBANIZACION RECEPCIONADA POR EL AYUNTAMIENTO.
AREA NORMATIVA.	SUB-CC-9.2-3
TIPOLOGÍA	RCL/EAA /V+A

m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	44,172% (3.690 m²t) <b>= 1.629,94 m2t</b>
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	44,172% (835 m²t) <b>= 368,83 m2t</b>
<b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	44,172% (4.525 m²t) <b>= 1.998,77 m2t</b>

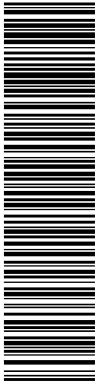
Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=279&pes\\_cod=-1&en\\_lu=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=279&pes_cod=-1&en_lu=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 20 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B8767EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



La parcela se encuentra incluida dentro de la Manzana 4

### 3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La presente valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la orden ECO /805/ 2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 19 de abril. Obtenido el valor de tasación por el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo con la finalidad prevista.

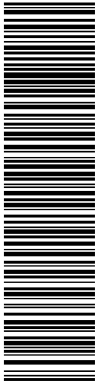
### 4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.

#### 4.1-Estudio de Mercado.

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando

aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 21 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B8787E4A98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Calculo del valor por comparación base para el cálculo del valor del suelo.

En primer lugar, dado que para el cálculo del valor a obtener se ha realizado solo por el método de comparación, hemos establecido un ajuste inicial con un coeficiente de reducción del 15%, de conformidad con el artículo 23 de la Orden ECO, en correspondencia con el artículo 24.1 del Real Decreto 149/2011

En segundo lugar, y al objeto de poder homogeneizar el segmento de mercado seleccionado con el bien inmueble objeto de valoración, se han establecido, de conformidad con las cualidades y características de los inmuebles, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de ponderación en función de su localización: variación máxima del 20%
- Coeficiente de ponderación en función de la calidad constructiva:
  - Calidad superior: 1,20
  - Calidad media: 1,10
  - Calidad estándar: 1,00
  - Calidad inferior: 0,90
- Coeficiente de ponderación en función de la antigüedad y estado de conservación: calculado según las determinaciones contenidas en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011.

En función de los coeficientes de ponderación establecidos para la homogeneización de las muestras, partiendo de la base de que deseamos obtener un comparable para un suelo de obra nueva y residencial colectiva libre, obtenemos los siguientes cuadros:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2798&pe\\_codigo=1&en\\_codigo=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2798&pe_codigo=1&en_codigo=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 35	Promotor	enero 2024	84,00	180.000	0,85	153.000	1.821,43
2	Avda Elvas	Julia Urdiain Zubelzu nº 8	Tecnicasa	enero 2024	75,00	149.000	0,85	126.650	1.688,67
3	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 24	Promotor	enero 2024	124,00	265.000	0,85	225.250	1.816,53
4	Avda Elvas	Antonio de Nebrija nº 10	Promotor	enero 2024	90,00	160.000	0,85	136.000	1.511,11
5	Avda Elvas	Francisco Tejada Vizuete s/n	Tecnicasa	enero 2024	69,13	137.500	0,85	116.875	1.690,66
6	Avda Elvas	Julio Cienfuegos Linares nº8	Habitacila	enero 2024	96,00	180.000	0,85	153.000	1.593,75

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CAUIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCIÓN	COF. PON. CAUID AD DE EDIFI CA-CION	COF. PON. LOCALI-ZACION	ANTIGÜE-DAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜE-DAD	COF. PON. TO TAL	VALOR CORRE-GIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEI-ZADO
1	Normal	Media	En construcción	1,10	0,85	0	1,0000	0,94	143.055	1.703,04
2	Normal	Media	2.006	1,10	0,90	18	0,7700	1,12	141.848	1.891,31
3	Normal	Media	En construcción	1,10	0,90	0	1,0000	0,99	222.998	1.798,37
4	Normal	Media	2.001	1,10	0,95	23	1,2100	1,26	171.965	1.910,72
5	Normal	Media	En costrucción	1,10	1,00	0	1,0000	1,10	128.563	1.859,72
6	Normal	Media	2.003	1,10	0,90	21	1,1600	1,15	175.705	1.830,26
VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA									1.832,24	

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 23 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión para el aprovechamiento Lucrativo **RESIDENCIAL** se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.832,24 €/m2t**

**APROVECHAMIENTO LOCALES.**

Se localiza en venta local en construcción en bruto en calle Matilde Tagle Ortiz nº 35 de 385 m2 a un valor en venta de 250.000 €, es decir a un **valor de repercusión de 649,35 €/m2t.**

**4.2- Calculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

**Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado

**K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.

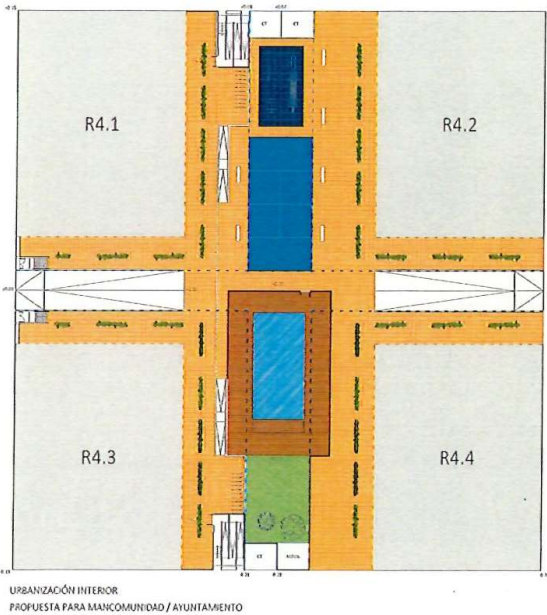
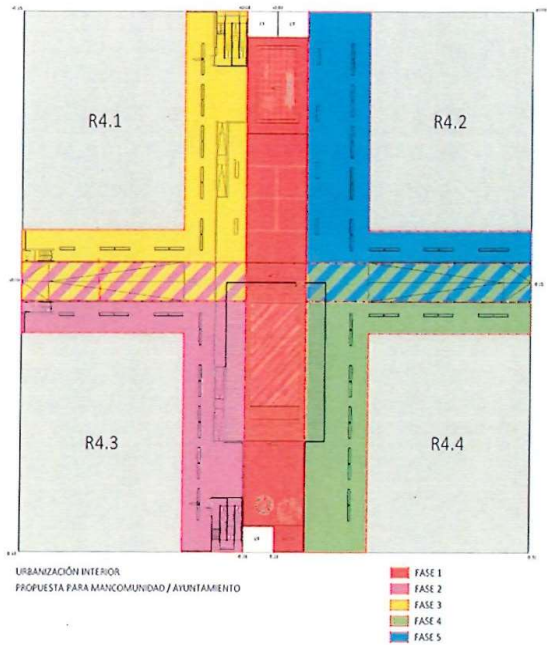
**Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado: **CcR** (Coste de construcción residencial) + **CcL** (Coste de construcción local).

**Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc\\_id=279&pe\\_codigo=1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc_id=279&pe_codigo=1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



OBRAS A REALIZAR POR LA MANCOMUNIDAD DE LA PARCELA R4.5

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 25 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

**4.3- VALOR SUELO**

VmR (€/m2t) valor en venta residencial	1.832,24
VmL (€/m2t) Valor en venta locales	649,35
COEFICIENTE K	1,40

Cc= Pe b x Nc x (1+Ig)	Pe b: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	763,94	1000,00
	Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,10	
	Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19	
	Cc: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)	1000,00	
COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2t)			1000,00

Cur= Pe x Nc x (1+Ig)	Pe b: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	168,00	200,00
	Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,00	
	Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19	
	Cur: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)	200,00	
COSTE CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO PRIVADO CcL (€/m2t)			200,00

**Vm (€)= 3.225.941,02 €**

$VmR (€) + Vm L LOCALES (€) = Vm R(€/m2t) \times Sup. edificable residencial (m2t) + Vm L(€/m2t) \times Sup. Edificable locales (m2t) =$   
 $(1.832,24 €/m2t \times 1.629,94 m2) + (649,35 €/m2t \times 368,83 m2) =$   
**2.986.441,26 € + 239.499,76 €**

**COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL CcR (€)**

$CcR€/m2t \times Sup. edificable m2= 1000 €/m2t \times 1.629,94m2 =$ **1.629.940,00 €**

**COSTE CONSTRUCCION LOCALES CcL (€)**

$CcL (€/m2t) \times Sup. edificable m2 = 200 €/m2t \times 368,83 =$ **73.766 €**

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 26 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\_id=279&pe\_cod=-1&en\_u=1&idoma=1



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

## 5- VALOR FINAL DEL SUELO

A este valor de suelo hay que descontarle el valor de las obras de urbanización de la parcela mancomunada **R-4.5**

COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR de parcela mancomunada R4.5  
27.607,00€ 44,172%(25% 250.00€)

$V_s = V\ m/k - Cc\ R - Cc\ L - Gup$

$V_s = ((3.225.941,02\ €/1.4) - 1.629.940\ € - 73.766\ € - 27.607,00\ €) = 572.930,58\ €$

$V_r = V_s / S_c = 286,64\ €/m^2$

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 2854901PD7025S0001LK A QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS DE EUROS.

## 6- CARGAS

**GASTOS DE URBANIZACION 185.681,55€** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la finca cedido con carácter **patrimonial**.

## VALOR FINAL DEL SUELO

$V_s - \text{Carga de urbanización} = 572.930,58\ € - 185.681,55\ € = 387.249,03\ €$

En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio



Fdo.: Rosa Benito de Dios



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B8787EAB9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_uo=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_uo=1&idoma=1)



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2854901PD7025S0001LK

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MATILDE TAGLE 25-Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2024 ]: 97.398,76 €  
Valor catastral suelo: 97.398,76 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	44,17% de propiedad	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]
CIVITAS HISPANIA, S.L.	B42879841	4,72% de propiedad	AV ENRIQUE SEGURA ONTAÑO 2 06004 BADAJOZ [BADAJOZ]
SAENZ MURILLO MIRIAN DE LIS	08813781C	16,54% de propiedad	UR LOS OLIVOS 29 06010 BADAJOZ [BADAJOZ]
SABIDO SANCHEZ CONCEPCION	08756146T	9,66% de propiedad	CL ENRIQUE SEGURA ONAÑO 12 Pl:04 Pl:B 06004 BADAJOZ [BADAJOZ]
CARDAVAN SL	B06201719	7,85% de propiedad	CR MADRID-LISBOA 24 06008 BADAJOZ [BADAJOZ]
SAENZ MURILLO CARMEN	08736011J	5,36% de propiedad	CL REINA MARIA CRISTINA 47 Es:1 Pl:03 Pl:14 PUERTO DE SAGUNTO 46520 SAGUNTO / SAGUNT [VALENCIA]

Continúa en páginas siguientes

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.424 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

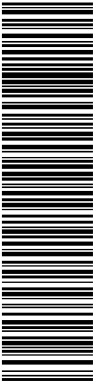
Finalidad: p

Fecha de emisión: 12/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: ABSSP J30PDW8E9CQ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



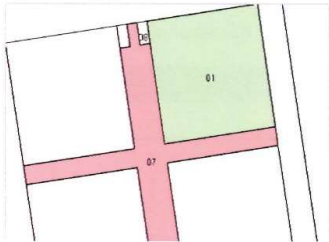
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7E498), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pes\\_cod=-1&ent\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pes_cod=-1&ent_id=1&doma=1)



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación)			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SAENZ MURILLO VICENTE	08746974M	3,26% de propiedad	AV ELVAS APARTADO CORREO 141 06080 BADAJOZ [BADAJOZ]
CARMONA DAVILA MANUEL	08718441S	3,25% de propiedad	CL DAMIAN TELLEZ LAFUENTE 33 06010 BADAJOZ [BADAJOZ]
REYNOLDS DUQUE JESUS MARIA	08753965G	2,59% de propiedad	PS CONDES DE BARCELONA 15 Es:1 Pl:04 Pt:A 06010 BADAJOZ [BADAJOZ]
SAAVEDRA LOPEZ DE AYALA TRINIDAD	08765936S	2,59% de propiedad	PS CONDES DE BARCELONA 15 Es:1 Pl:04 Pt:A 06010 BADAJOZ [BADAJOZ]

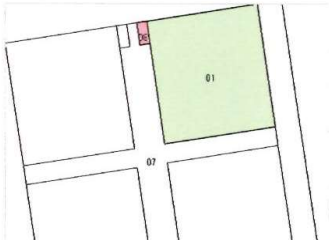
RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2854907PD7025S0001RK  
Localización: UR SUB-CC-9.2.3 27  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 19/02/2021



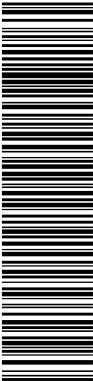
Referencia catastral: 2854908PD7025S0001DK  
Localización: CL MATILDE TAGLE 25[A]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: A8SSPJ30PDW6E9CQ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=1&ent_id=1&idoma=1)



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

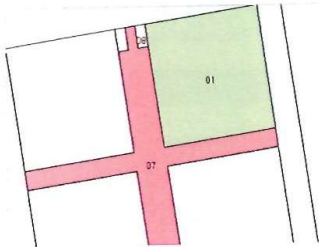
## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2854901PD7025S0001LK

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación) Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SAENZ MURILLO VICENTE	08746974M	3,26% de propiedad	AV ELVAS APARTADO CORREO 141 06080 BADAJOZ [BADAJOZ]
CARMONA DAVILA MANUEL	08718441S	3,25% de propiedad	CL DAMIAN TELLEZ LAFUENTE 33 06010 BADAJOZ [BADAJOZ]
REYNOLDS DUQUE JESUS MARIA	08753965G	2,59% de propiedad	PS CONDES DE BARCELONA 15 Es:1 Pl:04 Pl:A 06010 BADAJOZ [BADAJOZ]
SAAVEDRA LOPEZ DE AYALA TRINIDAD	08765936S	2,59% de propiedad	PS CONDES DE BARCELONA 15 Es:1 Pl:04 Pl:A 06010 BADAJOZ [BADAJOZ]

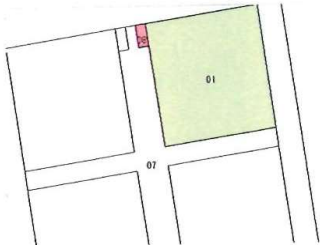
### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2854907PD7025S0001RK  
Localización: UR SUB-CC-9.2-3 27  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 19/02/2021



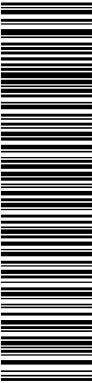
Referencia catastral: 2854908PD7025S0001DK  
Localización: CL MATILDE TAGLE 25[A]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: A85SPJ30PDW8E9CQ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 30 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B87F7E498), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\_id=2798&pegs\_cod=-1&en\_u=1&idoma=1

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta Nota Simple Informativa, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADAJOZ N°1  
Plaza Antonio Amaya Alvarez s/n  
06003 BADAJOZ



Fecha de Emisión: 15/01/2024 11:15:39  
Solicitante: AYUNTAMIENTOBADAJOZ

FINCA DE BADAJOZ (SECCION 1) N°: 45106. IDUFIR: 06016000693627. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

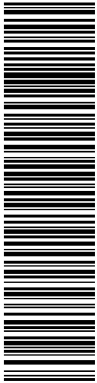
DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA.  
Localización: CALLE SIN DENOMINACION , Situación SUB-CC-9.2-3  
Referencia Catastral alegada: NO CONSTA  
Superficie del terreno: mil cuatrocientos veintitres metros, cincuenta decímetros cuadrados  
URBANA. FINCA N° 10. Submanzana R-4.2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3. SUPERFICIES DE SUELO: Superficie neta edificable sobre rasante NOVECIENTOS UN METROS CUADRADOS -901 m²s-. Superficie total MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS -1.423,50 m²s-. SUPERFICIES EDIFICABLES: Superficie edificable residencial -viviendas de venta libre- 3.690 m²t. Superficie edificable de equipamientos privados 835 m²t. Unidades de Aprovechamiento que supone esta finca 4.609 u.as. LINDEROS: Norte: Vial V1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3; Este: Vial V6 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3; Sur: Finca final n° 13 de resultado del Proyecto de Reparcelación; Oeste: Finca final n° 13 de resultado del Proyecto de Reparcelación. GASTOS DE URBANIZACIÓN: Cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: 3,4208905 %. Importe liquidación provisional: 420.360,30 €. ANEXO INSEPARABLE E INDIVISIBLE. Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa del 25%, de la finca resultante número 13, parcela R-4.5, -finca registral 45.112, obrante al folio 58 del Libro 1.024- destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SAAVEDRA LOPEZ AYALA, TRINIDAD	08765936S	2508	1024	46	1
REYNOLDS DUQUE, JESUS	08753965G				
5,194000% del pleno dominio con carácter ganancial por título de reparcelacion. APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, n° de protocolo .					
Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015					
CARMONA DAVILA, MANUEL	08718441S	2508	1024	46	1
3,248000% del pleno dominio con carácter privativo por título de reparcelacion. APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en					

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023, 17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC-9.2.3 Y APD-23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 31 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F77076787F7E498), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estadocadopc\\_id=2798ape\\_cod=1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estadocadopc_id=2798ape_cod=1&en_u=1&idoma=1)

escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

SABIDO SANCHEZ, CONCEPCION 08756146T 2508 1024 46 1  
9,660000% del pleno dominio con carácter privativo por título de **reparcelacion**.  
APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

CARDAVAN SL B06201719 2508 1024 46 1  
3,686000% del pleno dominio por título de **reparcelacion**.  
APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

SAENZ MURILLO, VICENTE 08.746.974-M 2508 1024 46 1  
3,264000% del pleno dominio con carácter privativo por título de **reparcelacion**.  
APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

SAENZ MURILLO, CARMEN 08.736.011-J 2508 1024 46 1  
5,358000% del pleno dominio con carácter privativo por título de **reparcelacion**.  
APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

SAENZ MURILLO, MIRIAN DE LIS 08.813.781-C 2508 1024 46 1  
16,544000% del pleno dominio con carácter privativo por título de **reparcelacion**.  
APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

AYUNTAMIENTO BADAJOZ P0.601.500-B 2508 1024 46 1  
44,172000% del pleno dominio por título de **reparcelacion**.  
APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023, 17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 32 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EAB8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytoabadajoz.es/portal/infocastiza.do?opc\_id=2798&pe\_cod=1&en\_id=1&idoma=1

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta **Nota Simple Informativa**, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

CARDAVAN SL B06201719 2508 1024 46 2  
4,157000% del pleno dominio por título de compra.  
Formalizada en escritura con fecha 05/04/18, autorizada en BADAJOZ, TIMOTEO DÍEZ GUTIÉRREZ, nº de protocolo 552.

Inscripción: 2ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 03/01/2019

CIVITAS HISPANIA SL B42879841 2595 1111 65 9  
4,717000% del pleno dominio por título de compra.  
Formalizada en escritura con fecha 14/06/22, autorizada en GRANADA, FRANCISCO GIL DEL MORAL, nº de protocolo 1924.

Inscripción: 9ª Tomo: 2.595 Libro: 1.111 Folio: 65 Fecha: 17/01/2023

### CARGAS

-GASTOS DE URBANIZACIÓN  
GASTOS DE URBANIZACIÓN: Esta finca tiene una cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: 3,4208905 %. Importe liquidación provisional: 420.360,30  
Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .  
Inscripción: 1ª Tomo: 2.508 Libro: 1.024 Folio: 46 Fecha: 23/11/2015

Pagada por autoliquidación la cantidad de 5.920,00 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 2 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 03/01/19, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

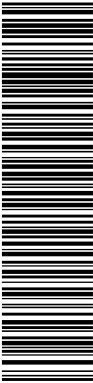
Pagada por autoliquidación la cantidad de 2.223,00 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 3 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Pagada por autoliquidación la cantidad de 6.669,00 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 3 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Pagada por autoliquidación la cantidad de 2.223,00 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 4 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Pagada por autoliquidación la cantidad de 6.669,00 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 4 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 33 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098F770767B87F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc_id=2798&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)

-----  
Pagada por autoliquidación la cantidad de 6.224,38 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 5 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
Pagada por autoliquidación la cantidad de 3.824,38 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 5 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
Pagada por autoliquidación la cantidad de 3.054,00 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 6 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
Pagada por autoliquidación la cantidad de 9.162,00 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 6 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 26/03/21, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
Pagada por autoliquidación la cantidad de 5.106,15 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 7 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 17/01/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
Pagada por autoliquidación la cantidad de 25.611,32 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 8 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 17/01/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
Pagada por autoliquidación la cantidad de 75.050,49 euros correspondientes a la Transmisión/acto jurídico de la inscripción/anotación 9 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 17/01/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

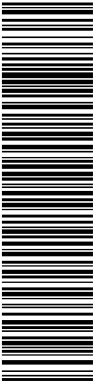
-----  
No sujeta a liquidación por la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 10 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 31/01/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
No sujeta a liquidación por la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 11 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 31/01/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
No sujeta a liquidación por la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 12 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 01/02/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

-----  
No sujeta a liquidación por la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 13 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 01/02/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
-----

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 34 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B8787E498), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aybadajoz.es/portal/validacion>

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta Nota Simple Informativa, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Autoliquidada como exenta, la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 14 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 04/04/23, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

(1). La situación de no coordinada con catastro, lo es salvo que en la propia nota se diga que en una fecha determinada se encuentra coordinada.

Honorarios: 3'64 Euros

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 15/01/2024 11:15:39, antes de la apertura del diario.

**ADVERTENCIAS:**  
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informada:  
- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Publicidad Registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legítima de este tratamiento.  
- Conforme al art. 4 de la Ley de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca o derecho inscrito en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.  
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegitadas. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios.  
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o ceder de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.  
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.  
En cuanto resulta compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, modificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD siendo el Registro el encargado de dar cumplimiento a los mismos. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo su escrito a la dirección [delegado@aybadajoz.es](mailto:delegado@aybadajoz.es)

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**  
Responsable del Tratamiento: Registrador-Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el texto de información de protección de datos.  
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como de cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.  
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.  
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para la información en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.  
Categorías de datos: Datos identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.  
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevé transferencias internacionales.  
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Consejo/Asesoría.  
Ruta de información de protección de datos: Disponible en <https://sede.aybadajoz.es/portal/validacion> en una política de privacidad-servicios-registradores faciliada del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**  
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o ceder de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC9.2.3 Y APD.23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 35 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Ayuntamiento de Badajoz  
 SERVICIO DE PATRIMONIO

## INFORME DE VALORACIÓN PARCELA (59,694%) R-8.4 DEL SUB-CC9.2-3

### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.

### DESCRIPCIÓN

URBANA finca nº 68 Parcela R-8.4 procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3**, tiene una superficie de **849,77 m2 59,694%**

### TITULARIDAD

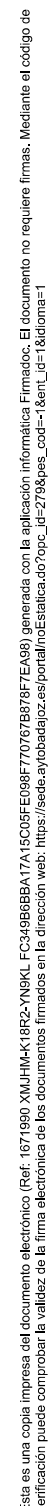
Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz **59,694%** pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación **SUB-CC-9.2.3**, del Plan General Municipal de Badajoz

Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia.....

### Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL

**75,20%** cedido con carácter patrimonial  
**24,799 %** de cesión obligatoria y gratuita,  
 destinado a **PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO**





### DATOS REGISTRALES

Finca nº 45.222, tomo 2.509, libro 1.025, folio 53, inscripción 1ª del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.

Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa de la **parcela R-8.5**, destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

**CARGAS:** GASTOS DE URBANIZACION **250.929,87€** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico.

REFERENCIA CATASTRAL 2953602PD7025S0001EK

## 2.- CONDICIONES URBANISTICAS

Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **Parcela R-8.4** procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3** son las siguientes:

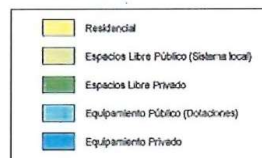
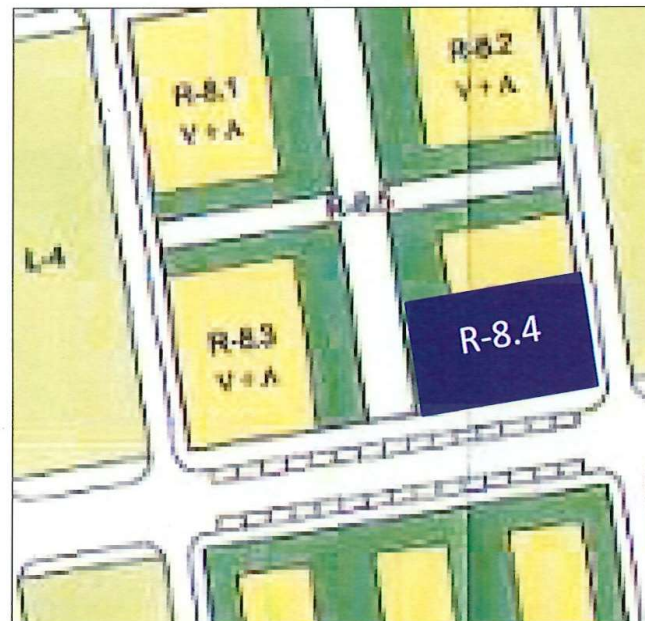
CLASE DE SUELO.	SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
AREA NORMATIVA.	SUB-CC-9.2-3
TIPOLOGÍA	RCL/EAA /V+A

m2t lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	2.202,70 m²t
m2t lucrativo <b>COMERCIAL</b>	498,74 m²t
<b>TOTAL</b> m2t lucrativo	2.701,44 m²t

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=279&pes\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=279&pes_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 38 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\_id=279&pe\_cod=-1&en\_id=1&idoma=1



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**



La parcela se encuentra incluida dentro de la Manzana R-8.5

### 3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La presente valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la orden ECO /805/ 2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 19 de abril. Obtenido el valor de tasación por el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo con la finalidad prevista.

### 4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.

#### 4.1 -Estudio de Mercado.

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validacion.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validacion.do?opc_id=2798&pe_cod=1&en_u=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 35	Promotor	enero 2024	84,00	180.000	0,85	153.000	1.821,43
2	Avda Elvas	Julia Urdiaín Zubelzu nº 8	Tecnicasa	enero 2024	75,00	149.000	0,85	126.650	1.688,67
3	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 24	Promotor	enero 2024	124,00	265.000	0,85	225.250	1.816,53
4	Avda Elvas	Antonio de Nebrija nº 10	Promotor	enero 2024	90,00	160.000	0,85	136.000	1.511,11
5	Avda Elvas	Francisco Tejada Vizuete s/n	Tecnicasa	enero 2024	69,13	137.500	0,85	116.875	1.690,66
6	Avda Elvas	Julio Cienfuegos Linares nº8	Habitacía	enero 2024	96,00	180.000	0,85	153.000	1.593,75

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CAIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCCIÓN	COF. PON. CAIDAD DE EDIFICACIÓN	COF. PON. LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEIZADO
1	Normal	Media	En construcción	1,10	0,85	0	1,0000	0,94	143.055	1.703,04
2	Normal	Media	2.006	1,10	0,90	18	0,7700	1,12	141.848	1.891,31
3	Normal	Media	En construcción	1,10	0,90	0	1,0000	0,99	222.998	1.798,37
4	Normal	Media	2.001	1,10	0,95	23	1,2100	1,26	171.965	1.910,72
5	Normal	Media	En construcción	1,10	1,00	0	1,0000	1,10	128.563	1.859,72
6	Normal	Media	2.003	1,10	0,90	21	1,1600	1,15	175.705	1.830,26
VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA									1.832,24	

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 41 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2738&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión para el aprovechamiento Lucrativo **RESIDENCIAL** se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.832,24 €/m2t**

**APROVECHAMIENTO LOCALES.**

Se localiza en venta local en construcción en bruto en calle Matilde Tagle Ortiz nº 35 de 385 m2 a un valor en venta de 250.000 €, es decir a un **valor de repercusión de 649,35 €/m2t.**

**4.2- Cálculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

**Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado

**K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.

**Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado: **CcR** (Coste de construcción residencial) + **CcL** (Coste de construcción local).

**Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 42 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validador.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validador.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&ent_id=1&doma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

4.3- VALOR SUELO

VmR (€/m2t) valor en venta residencial	1.832,24
VmL (€/m2t) Valor en venta locales	649,35
COEFICIENTE K	1,40

	<b>Peb:</b> PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	763,94	
	<b>Nc:</b> NIVEL DE CALIDAD	1,10	
	<b>Ig:</b> INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19	
<b>Cc= Peb x Nc x (1+Ig)</b>	<b>Cc:</b> COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)	1000,00	
<b>COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2t)</b>			<b>1000,00</b>

	<b>Peb:</b> PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	168,00	
	<b>Nc:</b> NIVEL DE CALIDAD	1,00	
	<b>Ig:</b> INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19	
	<b>Cur=</b> $Pe \times Nc \times (1+Ig)$	<b>Cur:</b> COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)	<b>200,00</b>
COSTE CONSTRUCCIÓN. EQUIPAMIENTO PRIVADO Ccl (€/m2t)			<b>200,00</b>

Vm (€)= 4.359.731,87 €

VmR (€) + VmL LOCALES (€) = Vm R(€/m2t) x Sup. edificable residencial (m2t) + VmL (€/m2t) x Sup. Edificable locales (m2t) =  
(1.832,24 €/m2t x 2.202,70 m2) + (649,35 €/m2t x 498,74 m2) =  
2.986.441,26 € + 239.499,76 €

COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL CcR (€)

CcR€/m2t x Sup. edificable m2= 1000 €/m2t x 2.202,70m2 =2.202.700 €

COSTE CONSTRUCCION LOCALES CcL (€)

CcL (€/m2t) \*Sup. edificable m2 = 200 €/m2t x 498,74 = 99.748 €

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 43 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

**5- VALOR FINAL DEL SUELO**

$$Vs = V \text{ m/k} - Cc \text{ R} - Cc \text{ L} - Gup$$

$$Vs = ([4.359.731,87 \text{ €/1.4}] - 2.202.700 \text{ €} - 99.748 \text{ €}) = \mathbf{811.646,19 \text{ €}}$$

$$Vr = Vs / Sc = \mathbf{286,64 \text{ €/m}^2}$$

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 2953602PD7025S0001EK A OCHOCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS DE EUROS.

**6- CARGAS**

**GASTOS DE URBANIZACION 250.929,87 €** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la finca cedido con carácter **patrimonial**.

**VALOR FINAL DEL SUELO**

$$Vs - \text{Carga de urbanización} = 811.646,19 \text{ €} - 250.929,87 \text{ €} = \mathbf{560.716,32 \text{ €}}$$

En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio

Fdo.: Rosa Benito de Dios

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=2738&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2953602PD7025S0001EK

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 12[B] Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

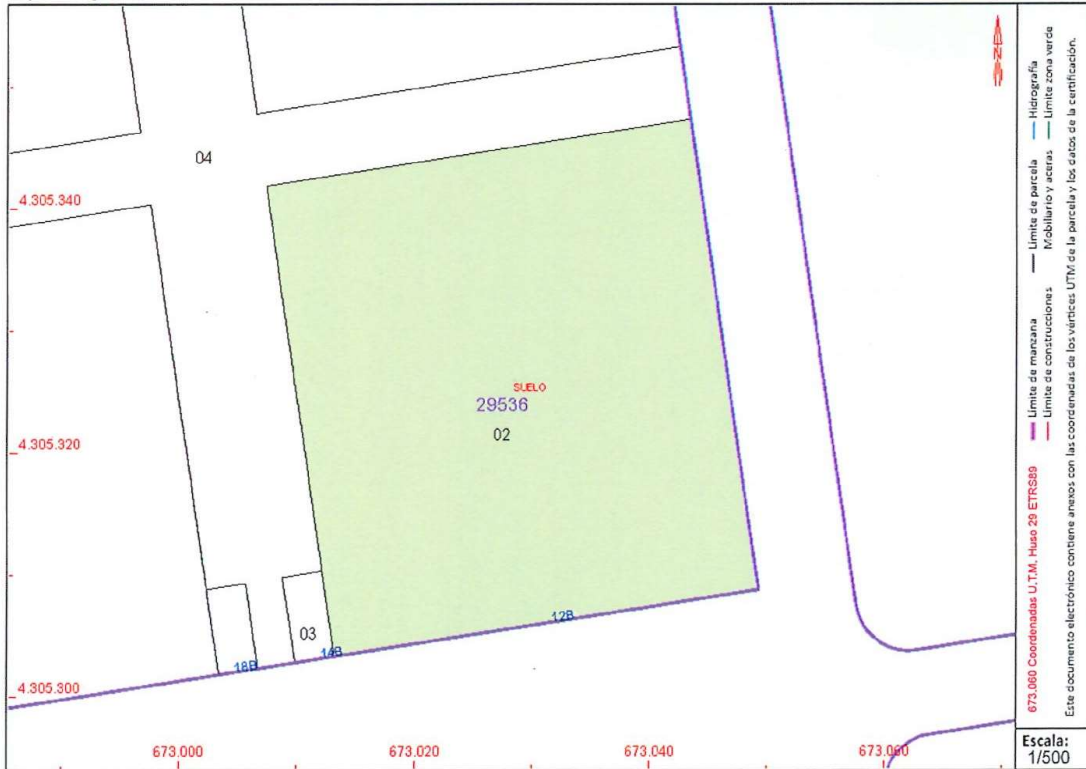
Valor catastral [ 2024 ]: 97.618,21 €  
Valor catastral suelo: 97.618,21 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	59,69% de propiedad	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]
ELVAS REAL ESTATE S.L	B02858744	40,30% de propiedad	AV JUAN CARLOS I 4 PI:01 PI:F 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.423 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

Finalidad: p

Fecha de emisión: 12/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 5BFEB21XX6FEBD97 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FED098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

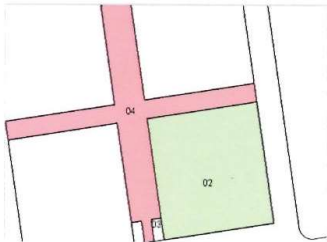
SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2953602PD7025S0001EK

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2953604PD7025S0001ZK

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 16[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

JARDINES DEL GUADIANA SA

A79307716

CL SOR AGUSTINA 4 PI:BJ  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

08/06/2021



Referencia catastral: 2953603PD7025S0001SK

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 14[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

P0601500B

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 5BFB21XNX6FEBD97 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC9.2.3 Y APD.23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 46 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098770767B787E7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadoc.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

## INFORME DE VALORACIÓN

### PARCELA R-9.1 DEL SUB-CC9.2-3

#### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.

#### DESCRIPCIÓN

URBANA finca nº70 Parcela R-9.1 procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3**, tiene una superficie de **1.423,50 m2**

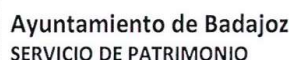
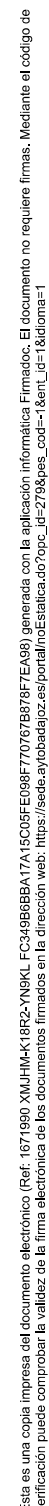
#### TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 100% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación **SUB-CC-9.2.3**, del Plan General Municipal de Badajoz  
Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia.....

#### Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL

cedido con carácter patrimonial





Finca nº45.226, tomo 2.509, libro 1.025, folio 61, inscripción 1ª del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.

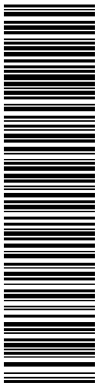
**CARGAS:** GASTOS DE URBANIZACION **420.360,30€** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico cedido con carácter patrimonial.

REFERENCIA CATASTRAL 3153307PD7035S0001ZX

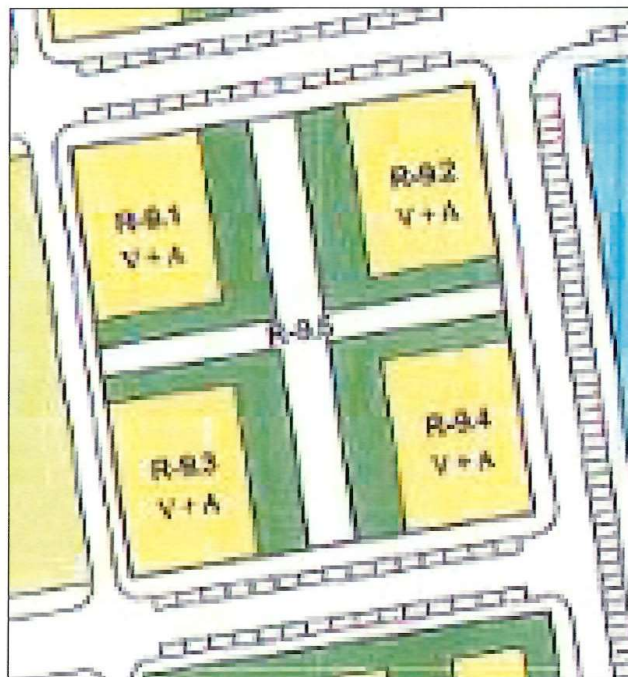
Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **Parcela R-9.1** procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3** son las siguientes:

m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	3.690 m²†
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	835 m²†
<b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	<b>4.525 m²†</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infestatca.do?opc\\_id=279&pes\\_cod=-1&enfo=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infestatca.do?opc_id=279&pes_cod=-1&enfo=1&idoma=1)

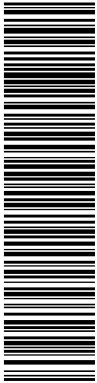


Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO





DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 50 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F770767B876F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadocao?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadocao?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_u=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Calculo del valor por comparación base para el cálculo del valor del suelo.

En primer lugar, dado que para el cálculo del valor a obtener se ha realizado solo por el método de comparación, hemos establecido un ajuste inicial con un coeficiente de reducción del 15%, de conformidad con el artículo 23 de la Orden ECO, en correspondencia con el artículo 24.1 del Real Decreto 149/2011

En segundo lugar, y al objeto de poder homogeneizar el segmento de mercado seleccionado con el bien inmueble objeto de valoración, se han establecido, de conformidad con las cualidades y características de los inmuebles, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de ponderación en función de su localización: variación máxima del 20%
- Coeficiente de ponderación en función de la calidad constructiva:
  - Calidad superior: 1,20
  - Calidad media: 1,10
  - Calidad estándar: 1,00
  - Calidad inferior: 0,90
- Coeficiente de ponderación en función de la antigüedad y estado de conservación: calculado según las determinaciones contenidas en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011

En función de los coeficientes de ponderación establecidos para la homogeneización de las muestras, partiendo de la base de que deseamos obtener un comparable para un suelo de obra nueva y residencial colectiva libre, obtenemos los siguientes cuadros:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_codigo=1&en\\_codigo=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc_id=279&pe_codigo=1&en_codigo=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 35	Promotor	enero 2024	84,00	180.000	0,85	153.000	1.821,43
2	Avda Elvas	Julia Urdiain Zubelzu nº 8	Tecnicasa	enero 2024	75,00	149.000	0,85	126.650	1.688,67
3	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 24	Promotor	enero 2024	124,00	265.000	0,85	225.250	1.816,53
4	Avda Elvas	Antonio de Nebrija nº 10	Promotor	enero 2024	90,00	160.000	0,85	136.000	1.511,11
5	Avda Elvas	Francisco Tejada Vizuetes s/n	Tecnicasa	enero 2024	69,13	137.500	0,85	116.875	1.690,66
6	Avda Elvas	Julio Cienfuegos Linares nº8	Habitacila	enero 2024	96,00	180.000	0,85	153.000	1.593,75

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CAIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCIÓN	COF. PON. CAIDAD DE EDIFICACION	COF. PON. LOCALIZACION	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEIZADO
1	Normal	Media	En construcción	1,10	0,85	0	1,0000	0,94	143.055	1.703,04
2	Normal	Media	2.006	1,10	0,90	18	0,7700	1,12	141.848	1.891,31
3	Normal	Media	En construcción	1,10	0,90	0	1,0000	0,99	222.998	1.798,37
4	Normal	Media	2.001	1,10	0,95	23	1,2100	1,26	171.965	1.910,72
5	Normal	Media	En construcción	1,10	1,00	0	1,0000	1,10	128.563	1.859,72
6	Normal	Media	2.003	1,10	0,90	21	1,1600	1,15	175.705	1.830,26
VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA									1.832,24	

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 52 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2798&pe_cod=-1&ent_id=1&doma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión para el aprovechamiento Lucrativo **RESIDENCIAL** se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.832,24 €/m2i**

**APROVECHAMIENTO LOCALES.**

Se localiza en venta local en construcción en bruto en calle Matilde Tagle Ortiz nº 35 de 385 m2 a un valor en venta de 250.000 €, es decir a un **valor de repercusión de 649,35 €/m2i**.

**4.2- Calculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

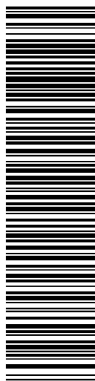
De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

- Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado
- K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.
- Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado: **CcR** (Coste de construcción residencial) + **CcL** (Coste de construcción local).
- Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

#### 4.3- VALOR SUELO

<b>VmR (€/m2f)</b> valor en venta residencial	1.832,24
<b>VmL (€/m2f)</b> Valor en venta locales	649,35
<b>COEFICIENTE K</b>	1,40

	<b>Peb:</b> PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2l)	763,94	
	<b>Nc:</b> NIVEL DE CALIDAD	1,10	
	<b>Ig:</b> INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19	
<b>Cc=</b> $Peb \times Nc \times (1+Ig)$	<b>Cc:</b> COSTO CONSTRUCCION (€/m2l)	<b>1000,00</b>	
<b>COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2l)</b>			<b>1000.00</b>

	<b>Peb:</b> PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	168,00
	<b>Nc:</b> NIVEL DE CALIDAD	1,00
	<b>Ig:</b> INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
	<b>Cur:</b> COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)	200,00
<b>Cur= Pe x Nc x (1+Ig)</b>		
<b>COSTE CONSTRUCCIÓN. EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>		
<b>CcL (€/m2t)</b>		200,00

**V<sub>m</sub> (€) = 7.303.172,85 €**

$$\begin{aligned} \text{VmR (€)} + \text{Vm L LOCALES (€)} &= \text{Vm R(€/m}^2\text{t)} \times \text{Sup. edificable residencial} \\ \text{(m}^2\text{t)} + \text{Vm L(€/m}^2\text{t)} \times \text{Sup. Edificable locales (m}^2\text{t)} &= \\ (1.832,24 \text{ €/m}^2\text{t} \times 3.690\text{m}^2) + (649,35 \text{ €/m}^2\text{t} \times 835 \text{ m}^2) &= \\ 6.760.965,60 \text{ €} + 542.207,25 \text{ €} \end{aligned}$$

COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R (€)

**Cc** R€/m2t x Sup. edificabile m2= 1000 €/m2t x 3.690m2 = **3.690.000,00 €**

COSTE CONSTRUCCION LOCALES Cc L (€)

**CcL (€/m2t) \*Sup. edificabile m2 = 200 €/m2t x 835 = 167.000 €**

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 54 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

## 5- VALOR FINAL DEL SUELO

$$Vs = V \text{ m/k} - Cc \text{ R} - Cc \text{ L} - Gup$$

$$Vs = ((7.303.172,85 \text{ €/1.4}) - 3.690.000 \text{ €} - 167.000 \text{ €}) = 1.359.552,03 \text{ €}$$

$$Vr = Vs / Sc = 286,64 \text{ €/m}^2$$

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 3153307PD7035S0001ZX A UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON TRES CENTIMOS DE EUROS.

## 6- CARGAS

### GASTOS DE URBANIZACION

**420.360,30 €** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico cedido con carácter **patrimonial**.

### VALOR FINAL DEL SUELO

$$Vs - \text{Carga de urbanización} = 1.359.552,03 \text{ €} - 420.360,30 \text{ €} = 939.191,73 \text{ €}$$

En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio



Fdo.: Rosa Benito de Dios

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)



VICEPRESIDENCIA  
CUARTA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153307PD7035S0001ZX

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 5[A] Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2024 ]: 99.373,73 €  
Valor catastral suelo: 99.373,73 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social  
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF/NIE  
P0601500B

Derecho  
100,00% de  
propiedad

Domicilio fiscal  
PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.423 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

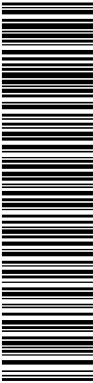
Finalidad: p


Fecha de emisión: 12/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: MEZX2JAZ35ZNF41P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 56 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

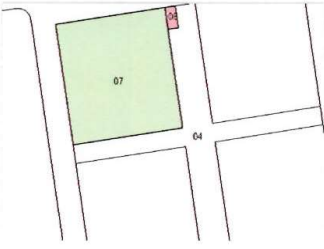
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153307PD7035S0001ZX

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

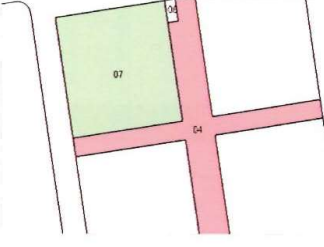


Referencia catastral: 3153308PD7035S0001UX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 3[A]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]



Referencia catastral: 3153304PD7035S0001JX


Localización: UR SUB-CC-9.2-3 6[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro

CSV: MEZX2JAZ35ZNF41P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



Hoja 2/2

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&en_id=1&doma=1)

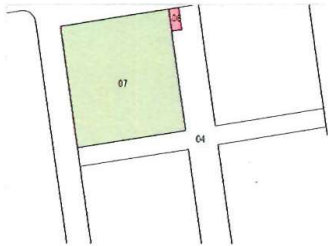


SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153307PD7035S0001ZX

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3153308PD7035S0001UX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 3[A]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

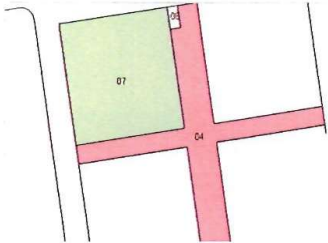
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF

P0601500B

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]



Referencia catastral: 3153304PD7035S0001JX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 6[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF

P0601500B

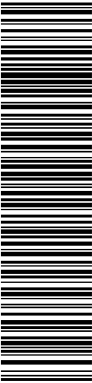
Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro.  
CSV: MEZX2JAZ35ZNF41P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 58 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7E498), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validacion.do?opc\_id=279&pe\_cod=-1&en\_id=1&idoma=1

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta **Nota Simple Informativa**, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADAJOZ Nº1  
Plaza Antonio Amaya Alvarez s/n  
06003 BADAJOZ



Fecha de Emisión: 15/01/2024 11:15:39  
Solicitante: AYUNTAMIENTOBADAJOZ

FINCA DE BADAJOZ (SECCION 1) Nº: 45226. IDUFIR: 06016000694211. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA.  
Localización: CALLE SIN DENOMINACION , Situación SECTOR SUB-CC-9.2-3  
Referencia Catastral alegada: NO CONSTA  
Superficie del terreno: mil cuatrocientos veintitrés metros, cincuenta decímetros cuadrados  
URBANA. FINCA Nº 70. Submanzana R-9.1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3. **SUPERFICIES DE SUELO:** Superficie neta edificable sobre rasante NOVECIENTOS UN METROS CUADRADOS -901 m²s-. Superficie total MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS -1.423,50 m²s-. **SUPERFICIES EDIFICABLES:** Superficie edificable residencial -viviendas de venta libre- 3.690 m²t. Superficie edificable de equipamientos privados 835 m²t. Unidades de Aprovechamiento que supone esta finca 4.609 u.as. **LINDEROS:** Norte: Vial V2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3; Este. Finca final nº 37 de resultado del Proyecto de Reparcelación; Sur: Finca final nº 37 de resultado del Proyecto de Reparcelación; Oeste: Vial V7' del Plan Parcial. **GASTOS DE URBANIZACIÓN:** Cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: 3,4208905 %. **Importe liquidación provisional:** 420.360,30 €. **ANEXO INSEPARABLE E INDIVISIBLE.** Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa del 25%, de la finca resultante número 74, parcela R-9.5, -finca registral 45.234, obrante al folio 77 del Libro 1.025- destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ		P0601500B	2509	1025	61 1
100,000000% del pleno dominio por título de <b>reparcelacion</b> . APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo . Inscripción: 1ª Tomo: 2.509 Libro: 1.025 Folio: 61 Fecha: 23/11/2015					

CARGAS

Autoliquidada como exenta, la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 1 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 23/11/15, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

GASTOS DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023, 17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 59 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



GASTOS DE URBANIZACIÓN: Esta finca tiene una cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: 3,4208905 %. Importe liquidación provisional: 420.360,30 €.  
Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .  
Inscripción: 1ª Tomo: 2.509 Libro: 1.025 Folio: 61 Fecha: 23/11/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

(1). La situación de no coordinada con catastro, lo es salvo que en la propia nota se diga que en una fecha determinada se encuentra coordinada.

Honorarios: 3'64 Euros

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 15/01/2024 11:15:39, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca o derecho inscrito en el Registro a ser informado, a su instancia, del contenido de la denominación y dominio de las personas físicas o jurídicas que han recordado información respecto a su persona o bienes.

-El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones ecologistas. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulta compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [info@registro.es](mailto:info@registro.es).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador - Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de bloqueo de capitales y financiación del territorio que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se entrará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registro.es/area-politica-de-privacidad/servicio-registral> función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC9.2-3 Y APD-23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 60 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

## INFORME DE VALORACIÓN

### PARCELA R-9.2 DEL SUB-CC9.2-3

#### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.

#### DESCRIPCIÓN

URBANA finca nº71 Parcela R-9.2 procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3**, tiene una superficie de **1.423,50 m2**

#### TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 100% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación **SUB-CC-9.2.3**, del Plan General Municipal de Badajoz. Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia.....

#### Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL

Cedido 100% en compensación de las cesiones y obligaciones establecidas legalmente. La adjudicación se realiza con carácter de bienes pertenecientes al **PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO**.





**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

### DATOS REGISTRALES

Finca nº45.228, tomo 2.509, libro 1.025, folio 65, inscripción 1ª del Registro de Propiedad nº1 de Badajoz.

Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa de la **parcela R-9.5, finca registral 45.234** destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

**CARGAS:** No

REFERENCIA CATASTRAL 3153301PD7035S0001DX

## 2.- CONDICIONES URBANISTICAS

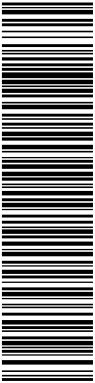
Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **Parcela R-9.2** procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3** son las siguientes:

CLASE DE SUELO.	SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
AREA NORMATIVA.	SUB-CC-9.2-3
TIPOLOGÍA	RCL/EAA /V+A

m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	3.690 m²†
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	835 m²†
<b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	<b>4.525 m²†</b>



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 63 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadistica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadistica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La presente valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la orden ECO /805/ 2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 19 de abril. Obtenido el valor de tasación por el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo con la finalidad prevista.

4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.

4.1-Estudio de Mercado.

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 64 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_u=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2738&pe_cod=-1&en_u=1&doma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Calculo del valor por comparación base para el cálculo del valor del suelo.

En primer lugar, dado que para el cálculo del valor a obtener se ha realizado solo por el método de comparación, hemos establecido un ajuste inicial con un coeficiente de reducción del 15%, de conformidad con el artículo 23 de la Orden ECO, en correspondencia con el artículo 24.1 del Real Decreto 149/2011

En segundo lugar, y al objeto de poder homogeneizar el segmento de mercado seleccionado con el bien inmueble objeto de valoración, se han establecido, de conformidad con las cualidades y características de los inmuebles, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de ponderación en función de su localización: variación máxima del 20%
- Coeficiente de ponderación en función de la calidad constructiva:
  - Calidad superior: 1,20
  - Calidad media: 1,10
  - Calidad estándar: 1,00
  - Calidad inferior: 0,90
- Coeficiente de ponderación en función de la antigüedad y estado de conservación: calculado según las determinaciones contenidas en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011

En función de los coeficientes de ponderación establecidos para la homogeneización de las muestras, partiendo de la base de que deseamos obtener un comparable para un suelo de obra nueva y residencial colectiva libre, obtenemos los siguientes cuadros:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2798&pe\\_cod=1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2798&pe_cod=1&en_u=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 35	Promotor	enero 2024	84,00	180.000	0,85	153.000	1.821,43
2	Avda Elvas	Julia Urdiain Zubelzu nº 8	Tecnica	enero 2024	75,00	149.000	0,85	126.650	1.688,67
3	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 24	Promotor	enero 2024	124,00	265.000	0,85	225.250	1.816,53
4	Avda Elvas	Antonio de Nebrija nº 10	Promotor	enero 2024	90,00	160.000	0,85	136.000	1.511,11
5	Avda Elvas	Francisco Tejada Vizuite s/n	Tecnica	enero 2024	69,13	137.500	0,85	116.875	1.690,66
6	Avda Elvas	Julio Cienfuegos Linares nº8	Habitac	enero 2024	96,00	180.000	0,85	153.000	1.593,75

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CAIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCCIÓN	COF. PON. CALIDAD DE EDIFICACIÓN	COF. PON. LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEIZADO
1	Normal	Media	En construcción	1,10	0,85	0	1,0000	0,94	143.055	1.703,04
2	Normal	Media	2.006	1,10	0,90	18	0,7700	1,12	141.848	1.891,31
3	Normal	Media	En construcción	1,10	0,90	0	1,0000	0,99	222.998	1.798,37
4	Normal	Media	2.001	1,10	0,95	23	1,2100	1,26	171.965	1.910,72
5	Normal	Media	En construcción	1,10	1,00	0	1,0000	1,10	128.563	1.859,72
6	Normal	Media	2.003	1,10	0,90	21	1,1600	1,15	175.705	1.830,26
							VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA		1.832,24	

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 66 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión para el aprovechamiento Lucrativo **RESIDENCIAL** se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.832,24 €/m2t**

**APROVECHAMIENTO LOCALES.**

Se localiza en venta local en construcción en bruto en calle Matilde Tagle Ortiz nº 35 de 385 m2 a un valor en venta de 250.000 €, es decir a un **valor de repercusión de 649,35 €/m2t.**

**4.2- Calculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

**Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado

**K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.

**Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado: **CcR** (Coste de construcción residencial) + **CcL** (Coste de construcción local).

**Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 67 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990\_XMJHM-K18R2-YN9KL\_EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_codigo=1&enf\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=2798&pe_codigo=1&enf_u=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

**4.3- VALOR SUELO**

VmR (€/m2t) valor en venta residencial	1.832,24
VmL (€/m2t) Valor en venta locales	649,35
COEFICIENTE K	1,40

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	763,94
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,10
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cc= Peb x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2t)	Cc: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t) 1000,00 1000,00

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	168,00
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,00
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cur= Pe x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO PRIVADO CcL (€/m2t)	Cur: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t) 200,00 200,00

**Vm (€)= 7.303.172,85 €**

$VmR (€) + Vm L LOCALES (€) = Vm R(€/m2t) \times Sup. edificable residencial (m2t) + Vm L(€/m2t) \times Sup. Edificable locales (m2t) =$   
 $(1.832,24 €/m2t \times 3.690m2) + (649,35 €/m2t \times 835 m2) =$   
**6.760.965,60 €+ 542.207,25 €**

**COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R (€)**

**Cc R€/m2t x Sup. edificable m2= 1000 €/m2t x 3.690m2 =3.690.000,00 €**

**COSTE CONSTRUCCION LOCALES Cc L (€)**

**CcL (€/m2t) \*Sup. edificable m2 = 200 €/m2t x 835 = 167.000 €**

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 68 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

#### 5- VALOR FINAL DEL SUELO

$$Vs = V \text{ m/k} - Cc \text{ R} - Cc \text{ L} - Gup$$

$$Vs = ((7.303.172,85 \text{ €}/1.4) - 3.690.000 \text{ €} - 167.000 \text{ €}) = 1.359.552,03 \text{ €}$$

$$Vr = Vs / Sc = 286,64 \text{ €/m}^2$$

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 3153301PD7035S0001DX A UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON TRES CENTIMOS DE EUROS.

#### 6- CARGAS

**GASTOS DE URBANIZACION** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico del **0,00 %** en aplicación del artículo en aplicación del artículo 31.2b de la Ley 15/2011 de la Ley del Suelo y Ordenación de Extremadura cedido en compensación de las cesiones obligatorias y establecidas legalmente, con carácter de **PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO**



En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio

Fdo.: Rosa Benito de Dios

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)



VICEPRESIDENCIA  
CUARTA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153301PD7035S0001DX

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 1[A] Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2024 ]: 99.373,73 €

Valor catastral suelo: 99.373,73 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF/NIE

P0601500B

Derecho

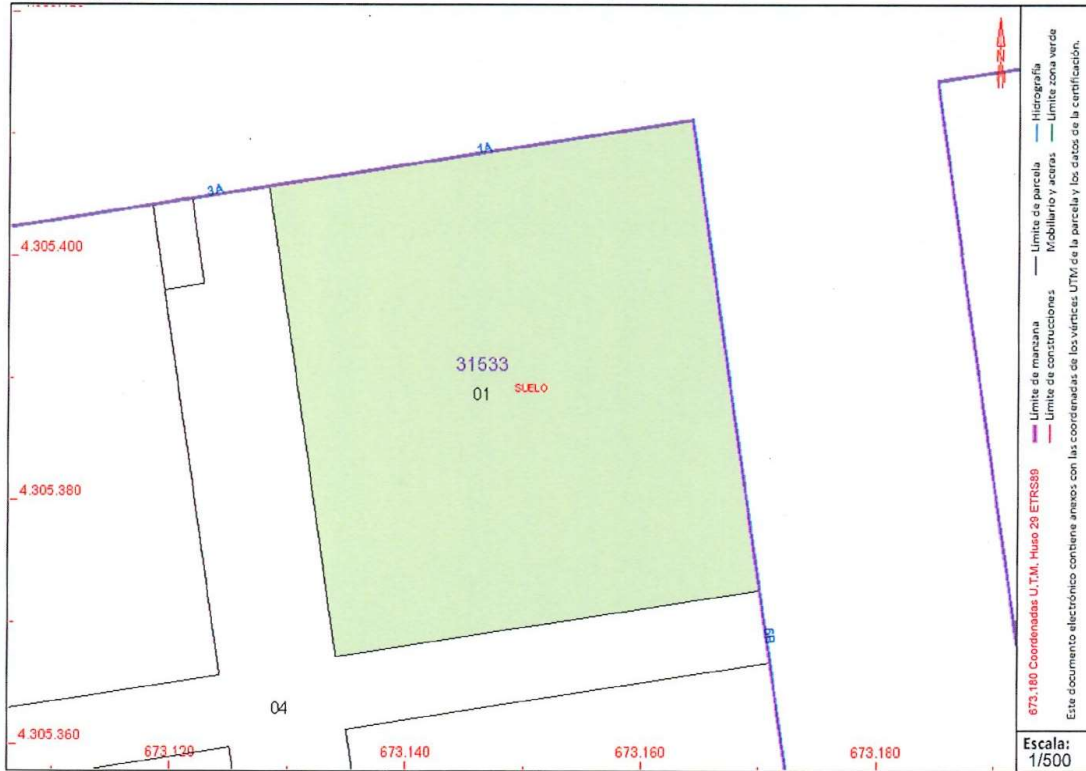
100,00% de  
propiedad

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1,424 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

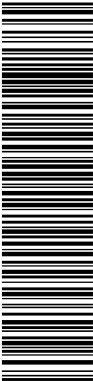
Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

Finalidad: p


Fecha de emisión: 12/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: WZ8H6Q7XGZANN9RN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024

DOCUMENTO J. Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB <sub>2</sub> CC9.2 <sub>2</sub> 3 Y APD <sub>2</sub> 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 70 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

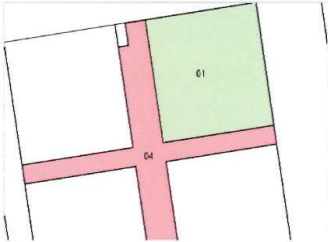
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153301PD7035S0001DX

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3153304PD7035S0001JX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 6[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal


Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: WZ8H6Q7XGZANN9RN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO J. Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 71 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=279&pes\\_cod=-1&enl\\_o=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=279&pes_cod=-1&enl_o=1&idoma=1)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

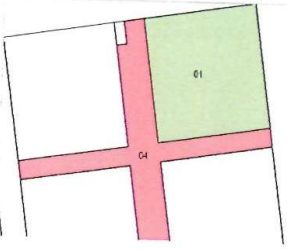
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153301PD7035S0001DX

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3153304PD7035S0001JX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 6[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ


NIF

P0601500B

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: WZ8H6Q7XG2ANN9RN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



Hoja 2/2

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 72 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta Nota Simple Informativa, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADAJOZ Nº1  
Plaza Antonio Amaya Alvarez s/n  
06003 BADAJOZ



Fecha de Emisión: 15/01/2024 11:15:39  
Solicitante: AYUNTAMIENTOBADAJOZ

FINCA DE BADAJOZ (SECCION 1) Nº: 45228. IDUFIR: 06016000694228. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA.  
Localización: CALLE SIN DENOMINACION , Situación SECTOR SUB-CC-9.2-3  
Referencia Catastral alegada: NO CONSTA  
Superficie del terreno: mil cuatrocientos veintitrés metros, cincuenta decímetros cuadrados  
URBANA. FINCA Nº 71. Submanzana R-9.2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3. SUPERFICIES DE SUELO: Superficie neta edificable sobre rasante NOVECIENTOS UN METROS CUADRADOS -901 m²s-. Superficie total MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS -1.423,50 m²s-. SUPERFICIES EDIFICABLES: Superficie edificable residencial -viviendas de venta libre- 3.690 m²t. Superficie edificable de equipamientos privados 835 m²t. Unidades de Aprovechamiento que supone esta finca 4.609 u.as. LINDEROS: Norte: Vial V2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3; Este: Vial V8 del Plan Parcial; Sur: Finca final nº 37 de resultado del Proyecto de Reparcelación; Oeste: Finca final nº 37 de resultado del Proyecto de Reparcelación. ANEXO INSEPARABLE E INDIVISIBLE. Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa del 25%, de la finca resultante número 74, parcela R-9.5, -finca registral 45.234, obrante al folio 77 del Libro 1.025- destinada a acceso rodado de personas y vehículos. GASTOS DE URBANIZACIÓN: Cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: 0 %. En aplicación del artículo 31.2.b). de la Ley 15 /2011, Ley del Suelo y Ordenación Territorial del Extremadura.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ		P0601500B	2509	1025	65 1
100,000000% del pleno dominio por título de reparcelacion.					
APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo .					
Inscripción:	1ª	Tomo: 2.509	Libro: 1.025	Folio: 65	Fecha: 23/11/2015

CARGAS

Autoliquidada como exenta, la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 1 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 23/11/15, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 73 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098770767878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/ro/Estadistica.do?opc\_id=2738&pes\_cod=-1&enfoque=1

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

(1). La situación de no coordinada con catastro, lo es salvo que en la propia nota se diga que en una fecha determinada se encuentra coordinada.

Honorarios: 3'64 Euros

*AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 15/01/2024 11:15:39, antes de la apertura del diario.*

**ADVERTENCIAS:**

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuya responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca a o derechos inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han realizado informaciones respecto a su persona o bienes.

-El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones emitidas. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de reclamaciones derivadas de la prestación de servicios.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intrínsecamente confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD sin perjuicio de que el usuario se presente a la Dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Responsable del Tratamiento: Registrador o Entidad que consta en el encabezamiento del documento. Para más información, puede consultarse el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una función realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos de la legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellos. Para lo no previsto en la normativa registral se atendrá a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría Asesoria.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.es/publicacion/informacion-servicio-servicios-registrales> función del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intrínsecamente confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC9.2.3 Y APD.23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 74 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&ent_id=1&doma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

## INFORME DE VALORACIÓN

### PARCELA R-9.3 DEL SUB-CC9.2-3

#### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.

#### DESCRIPCIÓN

URBANA finca nº72 Parcela R-9.3 procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3**, tiene una superficie de **1.423,50 m2**

#### TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 100% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación **SUB-CC-9.2.3**; del Plan General Municipal de Badajoz. Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia.....

#### Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL

Cedido 100% en compensación de las cesiones y obligatorias establecidas legalmente. La adjudicación se realiza con carácter de bienes pertenecientes al **PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO**.



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 75 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadoc.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadoc.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

**DATOS REGISTRALES**

Finca nº45.226, tomo 2.509, libro 1.025, folio 61, inscripción1ª del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.

Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa de la **parcela R-9.5, finca registral 45.234** destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

**CARGAS:** No

**REFERENCIA CATASTRAL 3153306PD7035S0001SX**

**2.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **Parcela R-9.3** procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3** son las siguientes:

CLASE DE SUELO.	SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
AREA NORMATIVA.	SUB-CC-9.2-3
TIPOLOGÍA	RCL/EAA /V+A

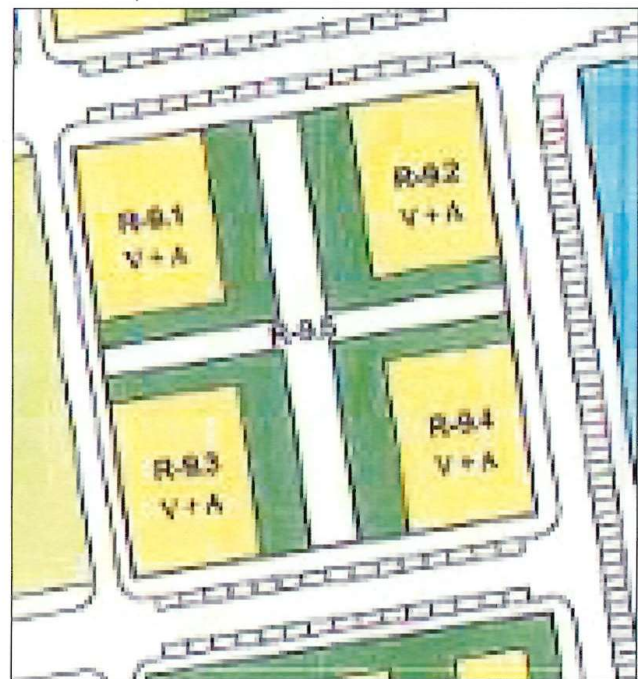
m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	3.690 m²†
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	835 m²†
<b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	4.525 m²†

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 76 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

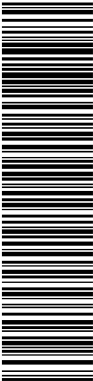
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pes\\_cod=-1&enf\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pes_cod=-1&enf_u=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB <sub>2</sub> CC9.2 <sub>2</sub> 3 Y APD <sub>2</sub> 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 77 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B876F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadistica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/InfoEstadistica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La presente valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la orden ECO /805/ 2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 19 de abril. Obtenido el valor de tasación por el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo con la finalidad prevista.

4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.

4.1-Estudio de Mercado.

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 78 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2738&pegs\\_cod=-1&enfoque=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2738&pegs_cod=-1&enfoque=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Calculo del valor por comparación base para el cálculo del valor del suelo.

En primer lugar, dado que para el cálculo del valor a obtener se ha realizado solo por el método de comparación, hemos establecido un ajuste inicial con un coeficiente de reducción del 15%, de conformidad con el artículo 23 de la Orden ECO, en correspondencia con el artículo 24.1 del Real Decreto 149/2011

En segundo lugar, y al objeto de poder homogeneizar el segmento de mercado seleccionado con el bien inmueble objeto de valoración, se han establecido, de conformidad con las cualidades y características de los inmuebles, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de ponderación en función de su localización: variación máxima del 20%
- Coeficiente de ponderación en función de la calidad constructiva:
  - Calidad superior: 1,20
  - Calidad media: 1,10
  - Calidad estándar: 1,00
  - Calidad inferior: 0,90
- Coeficiente de ponderación en función de la antigüedad y estado de conservación: calculado según las determinaciones contenidas en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011

En función de los coeficientes de ponderación establecidos para la homogeneización de las muestras, partiendo de la base de que deseamos obtener un comparable para un suelo de obra nueva y residencial colectiva libre, obtenemos los siguientes cuadros:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_codigo=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc_id=279&pe_codigo=1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 35	Promotor	enero 2024	84,00	180.000	0,85	153.000	1.821,43
2	Avda Elvas	Julia Urdiain Zubelzu nº 8	Tecnica	enero 2024	75,00	149.000	0,85	126.650	1.688,67
3	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 24	Promotor	enero 2024	124,00	265.000	0,85	225.250	1.816,53
4	Avda Elvas	Antonio de Nebrija nº 10	Promotor	enero 2024	90,00	160.000	0,85	136.000	1.511,11
5	Avda Elvas	Francisco Tejada Vizuetes s/n	Tecnica	enero 2024	69,13	137.500	0,85	116.875	1.690,66
6	Avda Elvas	Julio Cienfuegos Linares nº8	Habitac	enero 2024	96,00	180.000	0,85	153.000	1.593,75

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CAUDAL EDIFICACIÓN	FECHA CONSTRUCCIÓN	COF. PON. CALIDAD DE EDIFICACIÓN	COF. PON. LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEIZADO
1	Normal	Media	En construcción	1,10	0,85	0	1,0000	0,94	143.055	1.703,04
2	Normal	Media	2.006	1,10	0,90	18	0,7700	1,12	141.848	1.891,31
3	Normal	Media	En construcción	1,10	0,90	0	1,0000	0,99	222.998	1.798,37
4	Normal	Media	2.001	1,10	0,95	23	1,2100	1,26	171.965	1.910,72
5	Normal	Media	En construcción	1,10	1,00	0	1,0000	1,10	128.563	1.859,72
6	Normal	Media	2.003	1,10	0,90	21	1,1600	1,15	175.705	1.830,26
VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA									1.832,24	

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 80 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2738&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión para el aprovechamiento Lucrativo **RESIDENCIAL** se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.832,24 €/m2t**

**APROVECHAMIENTO LOCALES.**

Se localiza en venta local en construcción en bruto en calle Matilde Tagle Ortiz nº 35 de 385 m2 a un valor en venta de 250.000 €, es decir a un **valor de repercusión de 649,35 €/m2t**.

**4.2.- Calculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

- Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado
- K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.
- Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado: **CcR** (Coste de construcción residencial) + **CcL** (Coste de construcción local).
- Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 81 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/InfEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_codigo=1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/InfEstadica.do?opc_id=2798&pe_codigo=1&ent_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

**4.3- VALOR SUELO**

VmR (€/m2t) valor en venta residencial	1.832,24
VmL (€/m2t) Valor en venta locales	649,35
COEFICIENTE K	1,40

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	763,94
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,10
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cc= Peb x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2t)	Cc: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t) 1000,00 1000,00

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	168,00
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,00
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cur= Pe x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION, EQUIPAMIENTO PRIVADO CcL (€/m2t)	Cur: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t) 200,00 200,00

**Vm (€)= 7.303.172,85 €**

$VmR (€) + Vm L LOCALES (€) = Vm R(€/m2t) \times Sup. edificable residencial (m2t) + Vm L(€/m2t) \times Sup. Edificable locales (m2t) =$   
 $(1.832,24 €/m2t \times 3.690m2) + (649,35 €/m2t \times 835 m2) =$   
**6.760.965,60 €+ 542.207,25 €**

**COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R (€)**

**Cc R€/m2t x Sup. edificable m2= 1000 €/m2t x 3.690m2 =3.690.000,00 €**

**COSTE CONSTRUCCION LOCALES Cc L (€)**

**CcL (€/m2t) \*Sup. edificable m2 = 200 €/m2t x 835 = 167.000 €**

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 82 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadoc.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadoc.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&ent_id=1&doma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

#### 5- VALOR FINAL DEL SUELO

$$Vs = V \text{ m/k} - Cc \text{ R} - Cc \text{ L} - Gup$$

$$Vs = ((7.303.172,85 \text{ €/1.4}) - 3.690.000 \text{ €} - 167.000 \text{ €}) = 1.359.552,03 \text{ €}$$

$$Vr = Vs / Sc = 286,64 \text{ €/m}^2$$

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL  
**3153306PD7035S0001SX A UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL  
QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON TRES CENTIMOS DE EUROS.**

#### 6- CARGAS

**GASTOS DE URBANIZACION** correspondientes a la cuota de gestión y  
participación de la Agrupación de Interés Urbanístico del **0,00 %** en aplicación  
del artículo en aplicación del artículo 31.2b de la Ley 15/2011 de la Ley del Suelo  
y Ordenación de Extremadura cedido en compensación de las cesiones  
obligatorias y establecidas legalmente, con carácter de **PATRIMONIO PÚBLICO  
DEL SUELO**



En Badajoz a de enero de 2024  
El Arquitecto Municipal de Patrimonio

Fdo.: Rosa Benito de Dios

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: XMJHM-K18R2-YN9KL Página 83 de 129		NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F707678787E498), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/infestatca.do?opc\_id=2738&pe\_cod=-1&en\_id=1&idoma=1



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153306PD7035S0001SX

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 10[B] Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

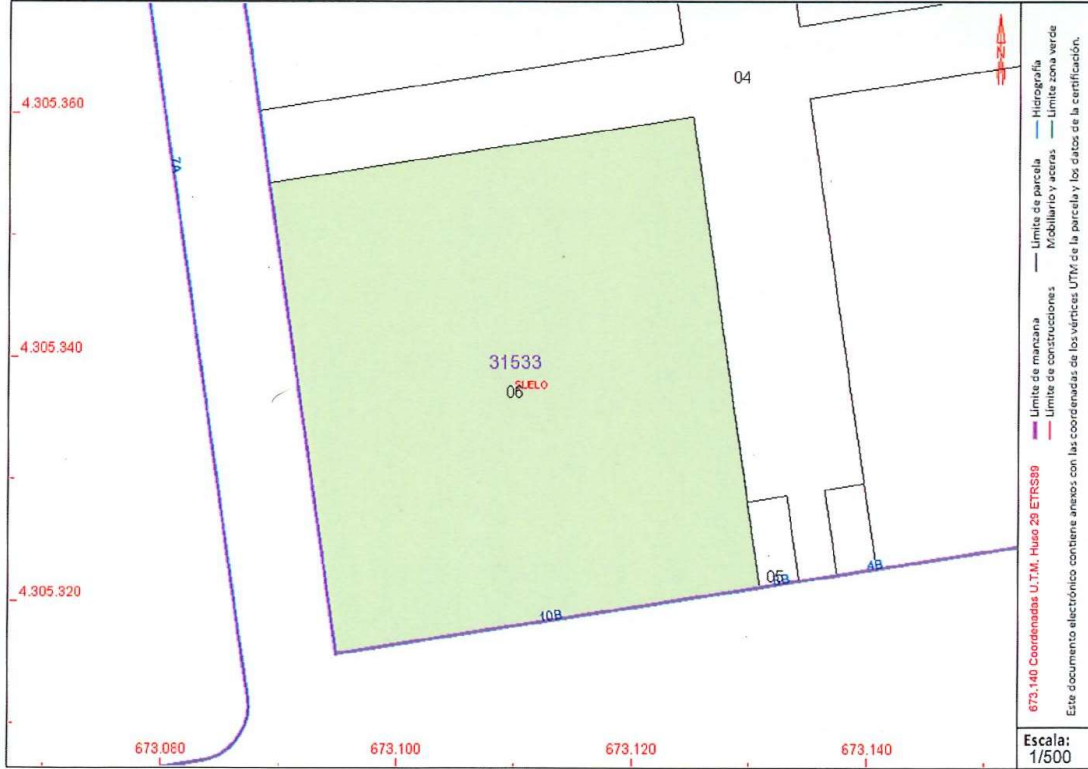
Valor catastral [ 2024 ]: 99.373,73 €  
Valor catastral suelo: 99.373,73 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.423 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

Finalidad: p

Fecha de emisión: 12/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: XQ7661Y09PADMDRA (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB <sub>2</sub> CC9.2 <sub>2</sub> 3 Y APD <sub>2</sub> 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 85 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153306PD7035S0001SX

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3153305PD7035S0001EX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 8[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

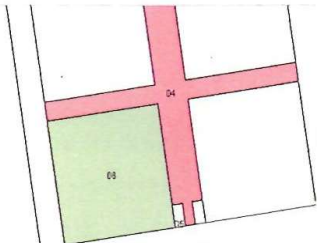
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF

P0601500B

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]



Referencia catastral: 3153304PD7035S0001JX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 6[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF

P0601500B

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: XQ7661Y09PADMDRA (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 86 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B876F7E498), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytoabadajoz.es/portal/validacion.aspx?doc\_id=2798&pe\_cod=-1&en\_id=1&idoma=1

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta Nota Simple Informativa, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADAJOZ Nº1  
Plaza Antonio Amaya Alvarez s/n  
06003 BADAJOZ



Fecha de Emisión: 15/01/2024 11:15:39  
Solicitante: AYUNTAMIENTOBADAJOZ

FINCA DE BADAJOZ (SECCION 1) Nº: 45230. IDUFIR: 06016000694235. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA.  
Localización: CALLE SIN DENOMINACION , Situación SECTOR SUB-CC-9.2-3  
Referencia Catastral alegada: NO CONSTA  
Superficie del terreno: mil cuatrocientos veintitrés metros, cincuenta decímetros cuadrados  
URBANA. FINCA Nº 72. Submanzana R-9.3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3. SUPERFICIES DE SUELO: Superficie neta edificable sobre rasante NOVECIENTOS UN METROS CUADRADOS 901 m²s. Superficie total MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS -1.423,50 m²s-. SUPERFICIES EDIFICABLES: Superficie edificable residencial -viviendas de venta libre- 3.690 m²t. Superficie edificable de equipamientos privados 835 m²t. Unidades de Aprovechamiento que supone esta finca 4.609 u.as. LINDEROS: Norte:Finca final nº 37 de resultado del Proyecto de Reparcelación; Este. Finca final nº 37 de resultado del Proyecto de Reparcelación; Sur: Vial V3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3.; Oeste: Vial V7' del Plan Parcial. ANEXO INSEPARABLE E INDIVISIBLE. Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa del 25%, de la finca resultante número 74, parcela R-9.5, -finca registral 45.234, obrante al folio 77 del Libro 1.025- destinada a acceso rodado de personas y vehículos. GASTOS DE URBANIZACIÓN: Cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: 0 %. En aplicación del artículo 31.2.b). de la Ley 15 /2011, Ley del Suelo y Ordenación Territorial del Extremadura.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	2509	1025	69	1
100,000000% del pleno dominio por título de reparcelacion. APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo . Inscripción: 1ª Tomo: 2.509 Libro: 1.025 Folio: 69 Fecha: 23/11/2015					

CARGAS

Autoliquidada como exenta, la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 1 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 23/11/15, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 87 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE0987707678787E498), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estadocao?opc\_id=2738&pe\_cod=1&en\_id=1&idoma=1

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

(1). La situación de no coordinada con catastro, lo es salvo que en la propia nota se diga que en una fecha determinada se encuentra coordinada.

Honorarios: 3'64 Euros

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 15/01/2024 11:15:39, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la disposición de la Ley de Publicidad Registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y Archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legislativa de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Ley de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1994, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca o derechos inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han realizado información respecto a su finca o bienes.

-El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegisladas. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter transaccional y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1994 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citada, para lo que se dirige a los interesados a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá poner en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, designado su correo al [delegado@badajoz.es](mailto:delegado@badajoz.es).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a. Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la gestión del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atiende a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevé transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría Asociada.

Resto de información de protección de datos: Disponible en [https://www.registradores.es/portal/inf/estadocao?opc\\_id=2738&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://www.registradores.es/portal/inf/estadocao?opc_id=2738&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter transaccional y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1994 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB-CC9.2-3 Y APD-23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 88 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?op\\_c\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?op_c_id=2798&pe_cod=-1&en_id=1&doma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

## INFORME DE VALORACIÓN

### PARCELA R-9.4 DEL SUB-CC9.2-3

#### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.

#### DESCRIPCIÓN

URBANA finca nº73 Parcela R-9.4 procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3**, tiene una superficie de **1.423,50 m2**

#### TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 100% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación **SUB-CC-9.2.3**, del Plan General Municipal de Badajoz. Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia.....

#### Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL

Cedido 100% en compensación de las cesiones y obligaciones establecidas legalmente. La adjudicación se realiza con carácter de bienes pertenecientes al **PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO**.





**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

### DATOS REGISTRALES

Finca **nº45.232**, tomo 2.509, libro 1.025, folio 73, inscripción<sup>1ª</sup> del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.

Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa de la **parcela R-9.5, finca registral 45.234** destinada a acceso rodado de personas y vehículos.

**CARGAS:** No

REFERENCIA CATASTRAL 3153302PD7035S0001XX

## 2.- CONDICIONES URBANISTICAS

Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **Parcela R-9.4** procedente del Proyecto de Reparcelación del P.P. del Sector **SUB-CC-9.2.3** son las siguientes:

CLASE DE SUELO.	SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
AREA NORMATIVA.	SUB-CC-9.2-3
TIPOLOGÍA	RCL/EAA /V+A

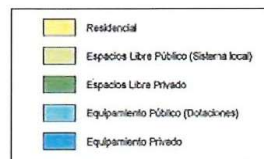
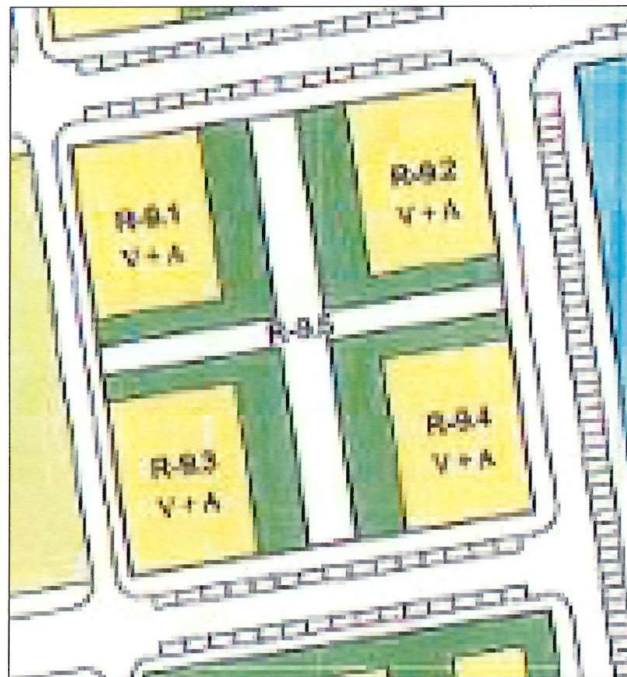
m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	3.690 m²†
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	835 m²†
<b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	<b>4.525 m²†</b>

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.22.3 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 90 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infestatca.do?opc\\_id=279&pes\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infestatca.do?opc_id=279&pes_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 91 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**



### 3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La presente valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la orden ECO /805/ 2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 19 de abril. Obtenido el valor de tasación por el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo con la finalidad prevista.

### 4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.

#### 4.1.-Estudio de Mercado.

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2798&pe_cod=-1&en_u=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 35	Promotor	enero 2024	84,00	180.000	0,85	153.000	1.821,43
2	Avda Elvas	Julia Urdiain Zubelzu nº 8	Tecnica	enero 2024	75,00	149.000	0,85	126.650	1.688,67
3	Avda Elvas	Matilde Tagle Ortiz nº 24	Promotor	enero 2024	124,00	265.000	0,85	225.250	1.816,53
4	Avda Elvas	Antonio de Nebrija nº 10	Promotor	enero 2024	90,00	160.000	0,85	136.000	1.511,11
5	Avda Elvas	Francisco Tejada Vizuite s/n	Tecnica	enero 2024	69,13	137.500	0,85	116.875	1.690,66
6	Avda Elvas	Julio Cienfuegos Linares nº8	Habitac	enero 2024	96,00	180.000	0,85	153.000	1.593,75

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCCIÓN	COF. PON. CALIDAD DE EDIFICACIÓN	COF. PON. LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENIZADO
1	Normal	Media	En construcción	1,10	0,85	0	1,0000	0,94	143.055	1.703,04
2	Normal	Media	2.006	1,10	0,90	18	0,7700	1,12	141.848	1.891,31
3	Normal	Media	En construcción	1,10	0,90	0	1,0000	0,99	222.998	1.798,37
4	Normal	Media	2.001	1,10	0,95	23	1,2100	1,26	171.965	1.910,72
5	Normal	Media	En construcción	1,10	1,00	0	1,0000	1,10	128.563	1.859,72
6	Normal	Media	2.003	1,10	0,90	21	1,1600	1,15	175.705	1.830,26
VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA									1.832,24	

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 94 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.sede.aytoabadajoz.es/portal/validador/validador.jspx?doc_id=2798&pe_cod=-1&en_u=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión para el aprovechamiento Lucrativo **RESIDENCIAL** se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.832,24 €/m2t**

**APROVECHAMIENTO LOCALES.**

Se localiza en venta local en construcción en bruto en calle Matilde Tagle Ortiz nº 35 de 385 m2 a un valor en venta de 250.000 €, es decir a un **valor de repercusión de 649,35 €/m2t.**

**4.2- Calculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

- Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado
- K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.
- Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado: **CcR** (Coste de construcción residencial) + **CcL** (Coste de construcción local).
- Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 95 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990\_XMJHM-K18R2-YN9KL\_EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_codigo=1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=2798&pe_codigo=1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

4.3- VALOR SUELO

VmR (€/m2t) valor en venta residencial	1.832,24
VmL (€/m2t) Valor en venta locales	649,35
COEFICIENTE K	1,40

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	763,94
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,10
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cc= Peb x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2t)	Cc: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t) 1000,00 1000,00

Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)	168,00
Nc: NIVEL DE CALIDAD	1,00
Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA	0,19
Cur= Pe x Nc x (1+Ig) COSTE CONSTRUCCION, EQUIPAMIENTO PRIVADO CcL (€/m2t)	Cur: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t) 200,00 200,00

$Vm(\text{€}) = 7.303.172,85 \text{ €}$

$VmR(\text{€}) + VmL \text{ LOCALES}(\text{€}) = VmR(\text{€/m}^2t) \times \text{Sup. edificable residencial}(\text{m}^2t) + VmL(\text{€/m}^2t) \times \text{Sup. Edificable locales}(\text{m}^2t) =$   
 $(1.832,24 \text{ €/m}^2t \times 3.690\text{m}^2) + (649,35 \text{ €/m}^2t \times 835 \text{ m}^2) =$   
 $6.760.965,60 \text{ €} + 542.207,25 \text{ €}$

COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R (€)

$CcR(\text{€/m}^2t) \times \text{Sup. edificable m}^2 = 1000 \text{ €/m}^2t \times 3.690\text{m}^2 = 3.690.000,00 \text{ €}$

COSTE CONSTRUCCION LOCALES Cc L (€)

$CcL(\text{€/m}^2t) \times \text{Sup. edificable m}^2 = 200 \text{ €/m}^2t \times 835 = 167.000 \text{ €}$

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 96 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

## 5- VALOR FINAL DEL SUELO

$$Vs = V m/k - Cc R - Cc L - Gup$$

$$Vs = ((7.303.172,85 \text{ €/1.4}) - 3.690.000 \text{ €} - 167.000 \text{ €}) = 1.359.552,03 \text{ €}$$

$$Vr = Vs/Sc = 286,64 \text{ €/m}^2$$

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 3153302PD7035S0001XX A UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON TRES CENTIMOS DE EUROS.

## 6- CARGAS

**GASTOS DE URBANIZACION** correspondientes a la cuota de gestión y participación de la Agrupación de Interés Urbanístico del **0,00 %** en aplicación del artículo en aplicación del artículo 31.2b de la Ley 15/2011 de la Ley del Suelo y Ordenación de Extremadura cedido en compensación de las cesiones obligatorias y establecidas legalmente, con carácter de **PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO**



En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio

Fdo. Rosa Benito de Dios

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=1&enf\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=1&enf_id=1&idoma=1)



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153302PD7035S0001XX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 2[B] Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2024 ]: 99.373,73 €  
Valor catastral suelo: 99.373,73 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.423 m2

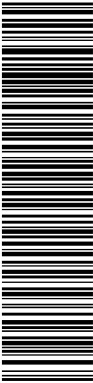


Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION  
Finalidad: p  
Fecha de emisión: 12/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: X8PB61Q1KC462BTz (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: XMJHM-K18R2-YN9KL Página 98 de 129		NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\_id=279&pe\_cod=-1&en\_id=1&idoma=1





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

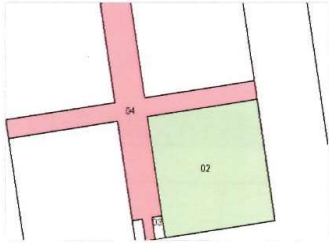
# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153302PD7035S0001XX

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3153303PD7035S0001IX  
Localización: UR SUB-CC-9.2-3 4[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]  
Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal  
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ P0601500B PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]



Referencia catastral: 3153304PD7035S0001JX  
Localización: UR SUB-CC-9.2-3 6[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]  
Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal  
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ P0601500B PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3  
06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: X8PB61Q1KC462BT2 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/01/2024



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&doma=1)



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3153302PD7035S0001XX

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3153303PD7035S0001IX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 4[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

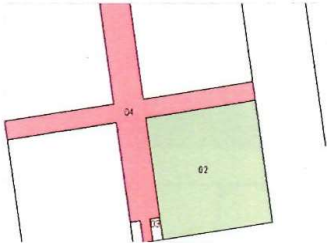
NIF

P0601500B

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3

06002 BADAJOZ [BADAJOZ]



Referencia catastral: 3153304PD7035S0001JX

Localización: UR SUB-CC-9.2-3 6[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

NIF

P0601500B

Domicilio fiscal

PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3

06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: X8PB61Q1KC462BT2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/01/2024



DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 100 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta Nota Simple Informativa, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADAJOZ Nº1  
Plaza Antonio Amaya Alvarez s/n  
06003 BADAJOZ



Fecha de Emisión: 15/01/2024 11:15:39  
Solicitante: AYUNTAMIENTOBADAJOZ

FINCA DE BADAJOZ (SECCION 1) Nº: 45232. IDUFIR: 06016000694242. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA.  
Localización: CALLE SIN DENOMINACION , Situación SECTOR SUB-CC-9.2-3  
Referencia Catastral alegada: NO CONSTA  
Superficie del terreno: mil cuatrocientos veintitrés metros, cincuenta decímetros cuadrados  
URBANA. FINCA Nº 73. Submanzana R-9.4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3. SUPERFICIES DE SUELO: Superficie neta edificable sobre rasante NOVECIENTOS UN METROS CUADRADOS -901 m²s-. Superficie total MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS -1.423,50 m²s-. SUPERFICIES EDIFICABLES: Superficie edificable residencial -viviendas de venta libre- 3.690 m²t. Superficie edificable de equipamientos privados 835 m²t. Unidades de Aprovechamiento que supone esta finca 4.609 u.as. LINDEROS: Norte:Finca final nº 37 de resultado del Proyecto de Reparcelación; Este. Vial V8 del Plan Parcialde Ordenación del Sector SUB-CC-9.2-3; Sur: Vial V3 del Plan Parcial; Oeste: Finca final nº 37 de resultado. ANEXO INSEPARABLE E INDIVISIBLE. Esta finca tiene vinculado como anexo inseparable e indivisible una participación indivisa del 25%, de la finca resultante número 74, parcela R-9.5, -finca registral 45.234, obrante al folio 77 del Libro 1.025- destinada a acceso rodado de personas y vehículos. GASTOS DE URBANIZACIÓN: Cuota de participación en los gastos de gestión y urbanización de la Agrupación: 0 %.. En aplicación del artículo 31.2.b). de la Ley 15 /2011, Ley del Suelo y Ordenación Territorial del Extremadura.

TITULARIDADES

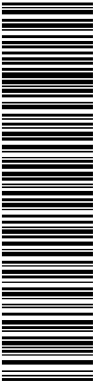
NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ		P0601500B	2509	1025	73 1
100,000000% del pleno dominio por título de reparcelacion. APROBADO DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE REPARCELACIÓN SUB-CC-9.2.3, del Plan General Municipal de Badajoz, por Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de Diciembre del 2.012; habiéndose aprobado el Modificado del Proyecto de Reparcelación, por Resolución de la Alcaldía (PD) de fecha de 27 de Abril del 2.015, convalidada por otra Resolución de la Alcaldía de fecha de 8 de Junio del 2.015.-Formalizada en escritura con fecha 22/06/15, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, nº de protocolo . Inscripción: 1ª Tomo: 2.509 Libro: 1.025 Folio: 73 Fecha: 23/11/2015					

CARGAS

Autoliquidada como exenta, la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 1 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 23/11/15, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B8767E4A98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytoabadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\_id=2798&pe\_cod=1&en\_id=1&idoma=1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 101 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990\_XMJHM-K18R2-YN9KL\_EC349868BA17A15C05FE0987707678787E4A98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstado.do?opc\_id=2738&pe\_cod=-1&en\_id=1&idoma=1

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

(1). La situación de no coordinada con catastro, lo es salvo que en la propia nota se diga que en una fecha determinada se encuentra coordinada.



Honorarios: 3'64 Euros

*AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 15/01/2024 11:15:39, antes de la apertura del diario.*

**ADVERTENCIAS:**  
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:  
-De conformidad con lo dispuesto en la actividad de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma finca sólo serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.  
-Conforme al art. 6 de la Ley Orgánica de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca o derecho de terceros en el Registro a ser informado, a su instancia, del contenido y de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han resultado informadas respecto a su persona o bienes.  
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones emitidas. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios.  
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.  
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.  
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá acceder ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [delegado@registro.es](mailto:delegado@registro.es)

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Responsable del Tratamiento: Registro -a Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.  
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de certificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de Mapas de capitales y funcionamiento del territorio que puede incluir la elaboración de perfiles.  
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.  
Duración: La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinadas acciones, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.  
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.  
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.  
Fuentes de los que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, de terceros, representante legal, Gestoría/Asesoría.  
Forma de información de protección de datos: Disponible en [https://www.registros.es/aplicaciones/privacidad/servicioaservicio.aspx?funcion=funcion\\_tipo\\_de\\_servicio\\_registral\\_solicitado](https://www.registros.es/aplicaciones/privacidad/servicioaservicio.aspx?funcion=funcion_tipo_de_servicio_registral_solicitado)

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.  
De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 102 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

## INFORME DE VALORACIÓN

### PARCELA A DE LA UA-1 DEL APD 23

#### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

#### DESCRIPCIÓN

Urbana, parcela **A** del Proyecto de Reparcelación de la **UE-1 del APD 23** del Plan General Municipal, actualmente **ANP-8.1** tiene una superficie de **1.896m<sup>2</sup>**.  
**Linderos: Norte:** Vial público. **Sur:** Parcela C de la UA-1 del APD-23. **Este:** Dotación deportiva y UE-2. **Oeste:** Parcela B de la UA-1 del APD-23.

#### TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 100% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación de la UE-1 del APD 23 del Plan General Municipal de Badajoz.  
Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia 1.1.74076.

#### Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL

**67,22%** cedido con carácter patrimonial.

**32,78%** de cesión obligatoria y gratuita, destinado a **PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**.



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 103 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B8787E4A98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_u=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

### DATOS REGISTRALES

Finca nº **37.690**, tomo 2.231, libro 747, folio 34, inscripción 1ª del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.

**REFERENCIA CATASTRAL: 5160023PD7056A0001UF**

### 2.- CONDICIONES URBANISTICAS

Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **A** procedente del Proyecto de Reparcelación de la **UA -1 del APD 23**, actualmente **ANP-8.1** son las siguientes:

<b>CLASE DE SUELO.</b>	SUELO URBANO
<b>AREA NORMATIVA.</b>	ANP-8.1
<b>TIPOLOGÍA</b>	EAE/VI/RLC

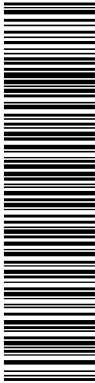
Máx. m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	<b>3.757 m²</b>
Máx. m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	<b>929 m²</b>
Máx. <b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	<b>4.210 m²</b>

A efecto de cálculo de valor máximo de suelo se tomará la máxima edificabilidad de uso residencial siendo, por tanto, la edificabilidad comercial la restante hasta la máxima edificabilidad de la parcela:

m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	<b>2.557,30 m²</b>
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	<b>250,45 m²</b>
Máx. <b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	<b>2.807,75 m²</b>

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 104 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

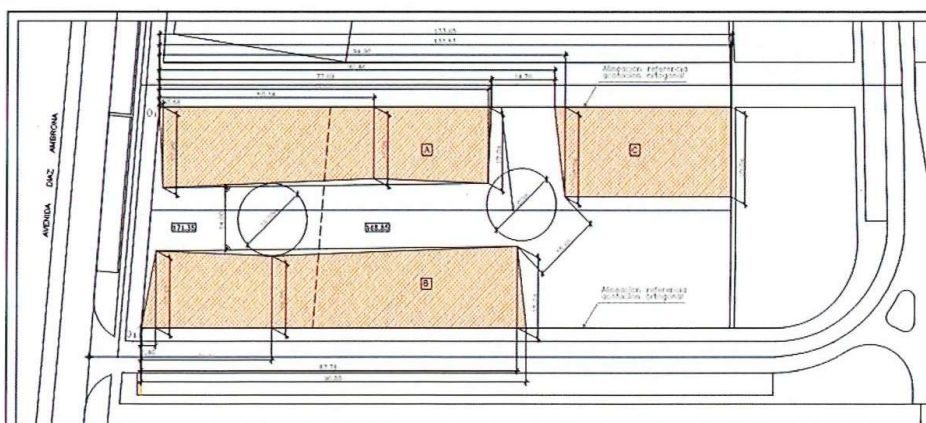
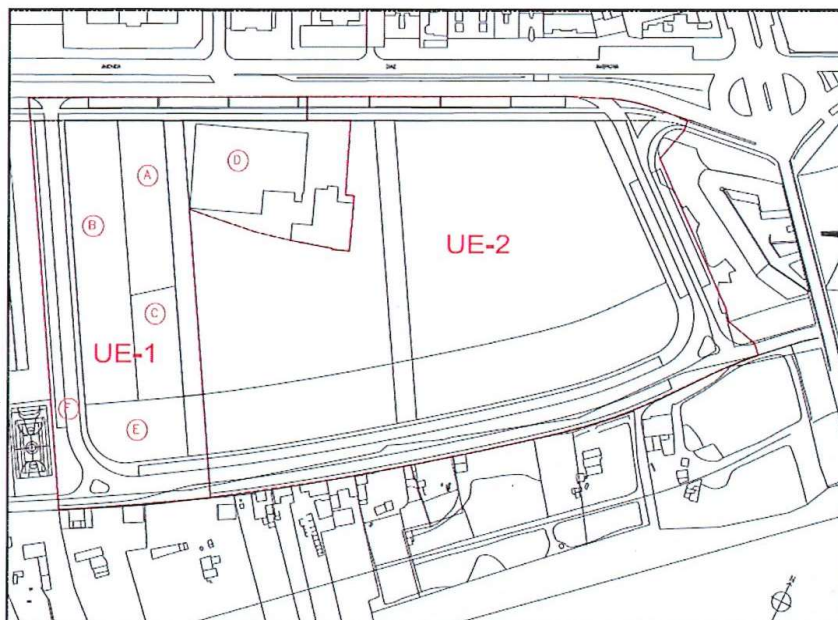


SITUACIÓN





**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**



## ALINEACIONES Y RASANTES

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUBGCC9.2.3 Y APD.23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 106 de 129	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F70767B8787E4A98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

### 3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La presente valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la orden ECO /805/ 2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 19 de

### 4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.

#### 4.1- Estudio de Mercado.

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.

#### Calculo del valor por comparación base para el cálculo del valor del suelo.

En primer lugar, dado que para el cálculo del valor a obtener se ha realizado solo por el método de comparación, hemos establecido un ajuste inicial con un coeficiente de reducción del 10%, de conformidad con el artículo 23 de la Orden ECO, en correspondencia con el artículo 24.1 del Real Decreto 149/2011

En segundo lugar, y al objeto de poder homogeneizar el segmento de mercado seleccionado con el bien inmueble objeto de valoración, se han establecido, de conformidad con las cualidades y características de los inmuebles, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de ponderación en función de su localización: variación máxima del 20%
- Coeficiente de ponderación en función de la calidad constructiva:
  - Calidad superior: 1,20
  - Calidad media: 1,10
  - Calidad estándar: 1,00
  - Calidad inferior: 0,90
- Coeficiente de ponderación en función de la antigüedad y estado de conservación: calculado según las determinaciones contenidas en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_u=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_u=1&idoma=1)



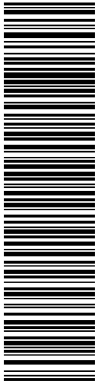
**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

En función de los coeficientes de ponderación establecidos para la homogeneización de las muestras, partiendo de la base de que deseamos obtener un comparable para un suelo de obra nueva y residencial colectiva libre, obtenemos los siguientes cuadros:

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	APD 23	Avda Adolfo Diaz Ambrona parc B UA1	IDEALÍSTA	enero 2024	79,00	180.000	0,85	153.000	1.936,71
2	Estación	Avda Adolfo Diaz Ambrona nº2	PISOS.COM	enero 2024	145,00	169.900	0,85	144.415	995,97
3	Estación	c/ Fraile de la Pana nº 1	IDEALÍSTA	enero 2024	116,00	215.000	0,85	182.750	1.575,43
4	APD 23	Adolfo Diaz Ambrona S/N	GUADIANA RIVERSIDE	enero 2024	139,00	319.482	0,85	271.560	1.953,67
5	APD 23	Adolfo Diaz Ambrona S/N	GUADIANA RIVERSIDE	enero 2024	127,00	230.000	0,85	195.500	1.539,37
6	Avda. Elvas	Adolfo Diaz Ambrona S/N	GUADIANA RIVERSIDE	enero 2024	196,00	401.580	0,85	341.343	1.741,55

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCIÓN	COF. PON. CALIDAD DE EDIFICACIÓN	COF. PON. LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEIZADO
1	Normal	media	2.007	1,00	1,00	17	1,20	1,20	183.600	2.324,05
2	Normal	media	1.995	1,00	0,90	29	1,20	1,08	155.968	1.075,64
3	Normal	media	2.007	1,00	0,90	17	1,20	1,08	197.370	1.701,47
4	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,10	298.716	2.149,03
5	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,10	215.050	1.693,31
6	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,10	375.477	1.915,70
VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA									1.809,87	

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB <sub>2</sub> CC9.2 <sub>2</sub> 3 Y APD <sub>2</sub> 23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 108 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B8787E4A98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aytoabadajoz.es/portal/InfoEstadica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aytoabadajoz.es/portal/InfoEstadica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.809,87 €/m<sup>2</sup>**.

**4.2- Calculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

**VRS = (Vv/K) - VC-Gup**

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

**Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado

**K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.

**Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

**Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 109 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990\_XMJHM-K18R2-YN9KL\_EC349868BA17A15C05FE098F70767B876F7EA98) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=2798&pe\\_codigo=1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=2798&pe_codigo=1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

4.3- VALOR SUELO

$$V_s = (V_m R + V_m L / K) - (C_c R + C_c L + G_p)$$

VALOR DE MERCADO Vm (€/m2t)	1.809,87
COEFICIENTE K	1,40
<div><div><div>Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)</div><div>Nc: NIVEL DE CALIDAD</div><div>Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA</div><div>Cc= Peb x Nc x (1+Ig)</div></div><div><div>763,94</div><div>1,10</div><div>0,19</div><div>Cc: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)</div></div></div>	<div><div>1000,00</div><div>1000</div></div>
COSTO CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc (€/m2t)	1000
<div><div><div>Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)</div><div>Nc: NIVEL DE CALIDAD</div><div>Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA</div><div>Cur= Pe x Nc x (1+Ig)</div></div><div><div>168,00</div><div>1,00</div><div>0,19</div><div>Cur: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)</div></div></div>	<div><div>200,00</div><div>200,00</div></div>
COSTO CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO PRIVADO (€/m2t)	200,00

VALOR DE MERCADO (€)= VALOR DE MERCADO RESIDENCIAL (€)+ VALOR MERCADO LOCALES (€) = Vm R(€/m2t) x Superficie edificable residencial (m2t) + Vm L (€/m2t) x Superficie edificable locales (m2t)= 1.809,87 €/m2t x 3.757,00 m2 + 500,00 €/m2t x 453,00 m2= = 6.799.669,13 €+ 226.500 €= **7.026.169,13 €**

COSTE CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R (€)= COSTO CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R(€/m2t) x SUP RESIDENCIA (m2)= 1000 €/m2t x 3.757,00 m2 = **3.757.000,00 €**

COSTE CONSTRUCCION LOCALES Cc R (€)= COSTO CONSTRUCCION LOCALES Cc R(€/m2t)\*SUP LOCALES (m2)= 200 €/m2t x 453,00 m2 = **90.600,00 €**

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 110 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098F770767B8787EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

VALOR DEL SUELO = Valor de mercado/k - Cc R- Cc L

VALOR FINAL DEL SUELO

7.026.169,13 €/1.4 - 3.757.000,00 €- 90.600,00 € = **1.171.092,24€**

Vr: 278,17 €/m2t

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL  
**5160023PD7056A0001UF A UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y UN MIL NOVENTA Y  
DOS EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS DE EUROS.**



En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio

Fdo.: Rosa Benito de Dios

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B8787E498), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infocatastro?opc\\_id=2738&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infocatastro?opc_id=2738&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5160023PD7056A0001UF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV ADOLFO DIAZ AMBRONA 9 Suelo UE 1 APD-23 PARC A 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2024 ]: 80.571,02 €

Valor catastral suelo: 80.571,02 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

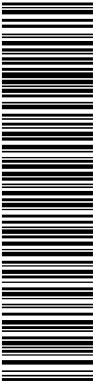
Finalidad: p

Fecha de emisión: 23/01/2024


Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: T9YRV99DRJYA3APP (verificable en <https://www.sercenatastro.nhh.es/>) 1 Fecha de firma: 23/01/2024



DOCUMENTO J. Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.22.3 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 112 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA


DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5160023PD7056A0001UF

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES




Referencia catastral: 5160025PD7056A-----

Localización: CL GUILLERMO ALONSO LEON 6  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		




Referencia catastral: 5160022PD7056A-----

Localización: AV ADOLFO DIAZ AMBRONA UE 1 APD-23 PARC B  
BADAJOZ [BADAJOZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 19YRV989DR.IYA3APP (verificable en <https://www.sercastatfm.mh.es>) | Fecha de firma: 23/01/2024



Hoja 2/2



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990 XMJHM4K1BR2-VN9KL FC349B6BBA7A15C05FE9E08F70767B87F7EA98) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybiodados.es/portalInfoEstadica.do?opc\\_id=279&opc\\_cod=-1&ent\\_id=1&dona=1](https://sede.aybiodados.es/portalInfoEstadica.do?opc_id=279&opc_cod=-1&ent_id=1&dona=1)

[illegible]

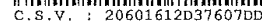
Resto de información de procedencia de datos: Disponible en <https://doi.org/10.21203/rs.3.rs-1507135/v1> en favor del tipo de servicio registral solicitado.

La información puede no disponerse en forma exclusiva y bien definida, intencional y confidencial y debidamente protegida para la finalidad para la que se recolectó la información. Queda prohibida la comunicación o cesión de la información por el usuario a cualquier otro persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la legislación de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1987 queda prohibida la explotación de los datos que consten en los informes sobre registros e informes o bases de información para la creación de fichas de la vida de las personas físicas o jurídicas, incluso en forma de procesamiento.

[illegible]

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



DOCUMENTO .Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 115 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B68BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\_id=2798&pe\_codigo=1&ent\_id=1&idoma=1



Ayuntamiento de Badajoz  
 SERVICIO DE PATRIMONIO

## INFORME DE VALORACIÓN PARCELA D DE LA UA-2 DEL APD 23

### 1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición del Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Badajoz con la finalidad de su enajenación por el procedimiento de subasta pública, tramitado según el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

### DESCRIPCIÓN

Urbana, parcela **D** del Proyecto de Reparcelación de la **UE-2** del Plan General Municipal, anteriormente **ANP-8.1** tiene una superficie de **1.364 m2**.  
**Linderos:** **Norte:** Avenida Adolfo Díaz Ambrona. **Sur:** Parcela A de la UA-2 de la ANP-8.1. **Este:** Parcela B de la UA-2 de la ANP-8.1. **Oeste:** Vial de nueva creación (Parcela G de la UA-2 de la ANP-8.1).

### TITULARIDAD

Adjudicada al Ayuntamiento de Badajoz 100% pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del Plan General Municipal de Badajoz, anteriormente **ANP-8.1**.  
 Figura inscrita en el Inventario de Bienes Municipales en el epígrafe de fincas urbanas con la referencia .....



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 116 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990\_XMJHM-K18R2-YN9KL\_EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadocao70p\\_c\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_lu=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/roEstadocao70p_c_id=2798&pe_cod=-1&en_lu=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

**Naturaleza del Dominio: PATRIMONIAL**

**13,76%** cedido con carácter patrimonial.  
**86,24%** de cesión obligatoria y gratuita, afecto al **PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO.**

**DATOS REGISTRALES**

Finca nº**47063**, tomo 2.581, libro 1.097, folio 26, inscripción1ª del Registro del Propiedad nº1 de Badajoz.

**REFERENCIA CATASTRAL 5160027PD7056A0001BF**

**2.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Conforme a la Revisión del Plan General Municipal, aprobada definitivamente el día 7 de noviembre de 2.007 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 24 de noviembre de 2007, las condiciones urbanísticas de La parcela **D** procedente del Proyecto de Reparcelación de la **UA-2, del ANP-8.1** (antes APD-23) son las siguientes:

CLASE DE SUELO.	SUELO URBANO
AREA NORMATIVA.	ANP-8.1
TIPOLOGÍA	EAE/VI/RLC

Máx. m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	<b>2.557,30 m² †</b>
Máx. m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	<b>511,34 m² †</b>
Máx. <b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	<b>2.807,75 m² †</b>

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUBGCC9.263 Y APD623	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 117 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc_id=279&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

A efecto de cálculo de valor máximo de suelo se tomará la máxima edificabilidad de uso residencial siendo, por tanto, la edificabilidad comercial la restante hasta la máxima edificabilidad de la parcela:

m2 techo lucrativo <b>RESIDENCIAL</b>	2.557,30 m <sup>2</sup> †
m2 techo lucrativo <b>COMERCIAL</b>	250,45 m <sup>2</sup> †
Máx. <b>TOTAL</b> m2 techo lucrativo	2.807,75 m <sup>2</sup> †

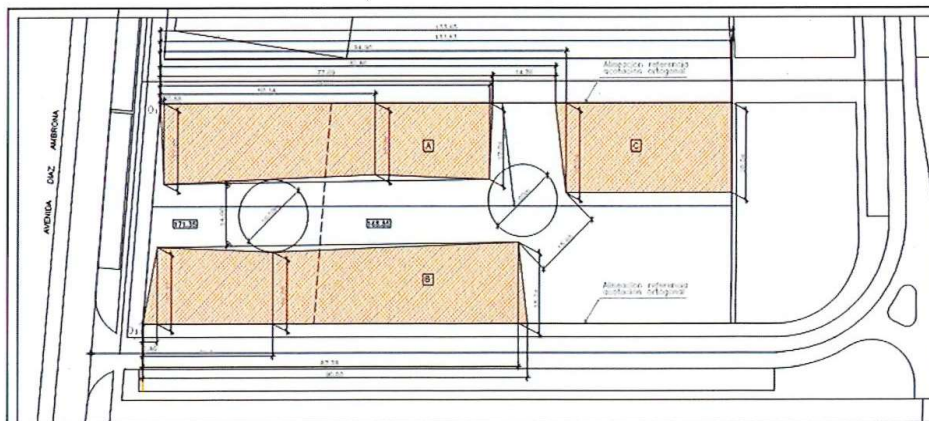
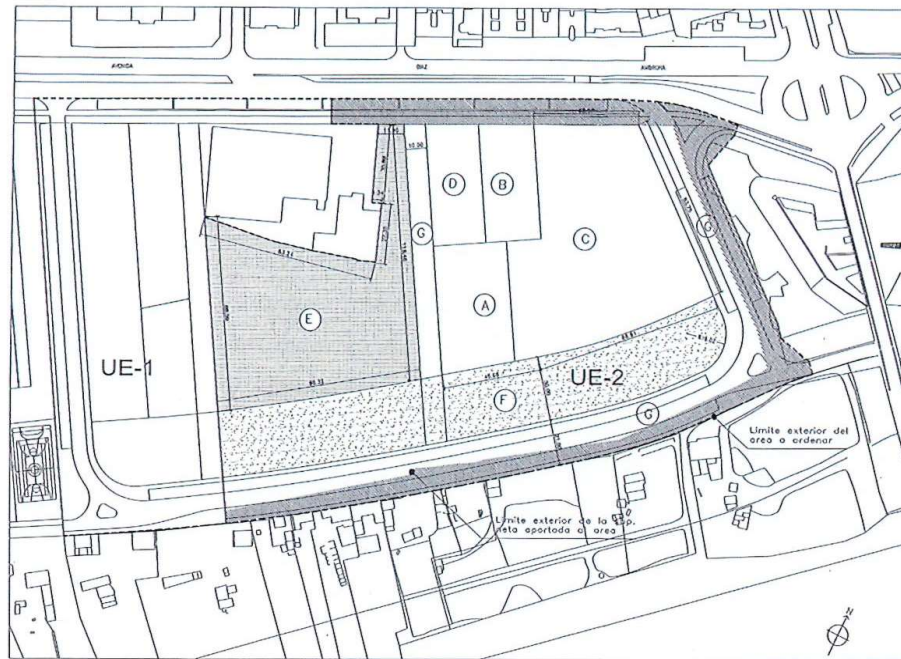


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 118 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\\_id=2798&pes\\_cod=-1&ent\\_id=1&doma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc_id=2798&pes_cod=-1&ent_id=1&doma=1)

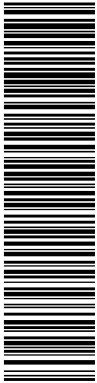


Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO



ALINEACIONES Y RASANTES

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.263 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 119 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B8BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2798&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2798&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

**3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

La presente valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la orden ECO /805/ 2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 19 de

**4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DE SUELO.**

**4.1-Estudio de Mercado.**

Estudiado y seleccionado inmuebles del mercado inmobiliario, se han recogido inicialmente para establecer la comparación, 6 muestras de zonas semejantes a la estudiada. Dichas muestras del segmento del mercado inmobiliario de comparables, se han obtenido de informaciones concretas sobre ofertas realizadas por API o particulares en portales del ramo en internet, seleccionando aquellos inmuebles que por sus características iniciales se ha considerado que más se asemejaban al inmueble objeto de valoración.

Calculo del valor por comparación base para el cálculo del valor del suelo.

En primer lugar, dado que para el cálculo del valor a obtener se ha realizado solo por el método de comparación, hemos establecido un ajuste inicial con un coeficiente de reducción del 10%, de conformidad con el artículo 23 de la Orden ECO, en correspondencia con el artículo 24.1 del Real Decreto 149/2011

En segundo lugar, y al objeto de poder homogeneizar el segmento de mercado seleccionado con el bien inmueble objeto de valoración, se han establecido, de conformidad con las cualidades y características de los inmuebles, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de ponderación en función de su localización: variación máxima del 20%
- Coeficiente de ponderación en función de la calidad constructiva:
  - Calidad superior: 1,20
  - Calidad media: 1,10
  - Calidad estándar: 1,00
  - Calidad inferior: 0,90



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

- Coeficiente de ponderación en función de la antigüedad y estado de conservación: calculado según las determinaciones contenidas en el reglamento de valoraciones RD 1492/2011

En función de los coeficientes de ponderación establecidos para la homogeneización de las muestras, partiendo de la base de que deseamos obtener un comparable para un suelo de obra nueva y residencial colectiva libre, obtenemos los siguientes cuadros:

CUADRO COMPARATIVO DE LAS MUESTRAS SELECCIONADAS									
Nº DE TESTIGO	ZONA	CALLE	FUENTE	FECHA	SUP. CONST. M2C	VALOR €	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO €	VALOR AJUSTADO €/M2C
1	APD 23	Avda Adolfo Díaz Ambrona parc B UA1	IDEALÍSTA	enero 2024	79,00	180.000	0,85	153.000	1.936,71
2	APD 23	Adolfo Díaz Ambrona nº 3	GUADIANA RIVERSIDE	enero 2024	70,00	155.596	0,85	132.257	1.889,38
3	APD 23	Adolfo Díaz Ambrona S/N	HABITACLIA	enero 2024	141,00	335.859	0,85	285.480	2.024,68
4	APD 23	Adolfo Díaz Ambrona S/N	GUADIANA RIVERSIDE	enero 2024	139,00	319.482	0,85	271.560	1.953,67
5	APD 23	Adolfo Díaz Ambrona S/N	GUADIANA RIVERSIDE	enero 2024	127,00	230.000	0,85	195.500	1.539,37
6	Avda Elvas	Adolfo Díaz Ambrona S/N	GUADIANA RIVERSIDE	enero 2024	196,00	401.580	0,85	341.343	1.741,55

Nº DE TESTIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD EDIFICACIÓN	FECHA CONTRUCCIÓN	COF. PON. CALIDAD DE EDIFICACIÓN	COF. PON. LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD AÑOS	COF. PON. ANTIGÜEDAD	COF. PON. TOTAL	VALOR CORREGIDO €	VALOR €/M2C HOMOGENEIZADO
1	Normal	Media	2.007	1,10	1,10	17	0,79	0,96	146.253	1.851,30
2	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,12	148.127	2.116,11
3	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,10	314.028	2.227,15
4	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,10	298.716	2.149,03
5	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,10	215.050	1.693,31
6	Normal	Media	2.024	1,10	1,00	0	1,00	1,10	375.477	1.915,70
VALOR DE COMPARACIÓN EN VENTA									1.992,10	

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 121 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B6BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aytoabadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aytoabadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



**Ayuntamiento de Badajoz**  
**SERVICIO DE PATRIMONIO**

Como conclusión se obtiene tras la homogeneización de los comparables un valor medio de **1.992,10 €/m2t.**

**4.2- Calculo del valor residual de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable.**

De conformidad con el criterio de valoración expuesto y, en consecuencia, en aplicación del artículo 22 del RD 1492/2011, la fórmula empleada para el cálculo es, en definitiva, la siguiente:

$$VRS = (Vv/K) - VC-Gup$$

Donde

**VRS:** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

**Vv:** Valor en venta del uso considerado en base al estudio de mercado

**K:** Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, establecido en 1,40, de conformidad con las circunstancias establecidas en el apartado 2.b del Artículo 22 por el plazo de comercialización y riesgo previsible.

**Vc:** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

**Gup:** Gastos de urbanización pendientes y otros deberes y cargas pendientes, calculado, de conformidad con el artículo 22 del RD 149/2011.

DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 122 de 129	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/infEstadica.do?opc\_id=279&pe\_codigo=-1&ent\_id=1&idoma=1



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

4.3- VALOR SUELO

$$V_s = (V_m R + V_m L / K) - (C_c R + C_c L + G_p)$$

VALOR DE MERCADO Vm (€/m2t)	1.992,10
COEFICIENTE K	1,40
<div><div><div>Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)</div><div>Nc: NIVEL DE CALIDAD</div><div>Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA</div><div>Cc= Peb x Nc x (1+Ig)</div></div><div><div>763,94</div><div>1,10</div><div>0,19</div><div>Cc: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)</div></div></div>	<div>1000,00</div>
COSTO CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc (€/m2t)	1000
<div><div><div>Peb: PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL BASICO (€/m2t)</div><div>Nc: NIVEL DE CALIDAD</div><div>Ig: INDICE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE CONTRATA</div><div>Cur= Pe x Nc x (1+Ig)</div></div><div><div>168,00</div><div>1,00</div><div>0,19</div><div>Cur: COSTO CONSTRUCCION (€/m2t)</div></div></div>	<div>200,00</div>
COSTO CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO PRIVADO (€/m2t)	200,00
VALOR DEL SUELO (€/m2t)	264,37

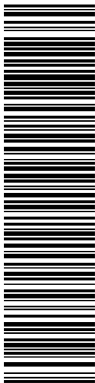
**VALOR DE MERCADO (€) = VALOR DE MERCADO RESIDENCIAL (€)+**  
**VALOR MERCADO LOCALES (€) = Vm R(€/m2t) x Superficie edificable**  
**residencial (m2t) + Vm L (€/m2t) x Superficie edificable locales (m2t)=**  
**1.000 €/m2t x 2.557,30 m2 + 200 €/m2t x 250,45 m2=**  
**=5.094.396,01 €+ 125.225,00 €= 5.219.621,01 €**

**COSTO CONSTRUCCION RESIDENCIAL Cc R (€) = COSTO CONSTRUCCION**  
**RESIDENCIAL Cc R(€/m2t) x SUP RESIDENCIA (m2) = 920 €/m2t x 2.807,75**  
**m2 = 2.557.300,00 €**

**COSTO CONSTRUCCION LOCALES Cc R (€) = COSTO CONSTRUCCION**  
**LOCALES Cc R(€/m2t)\*SUP LOCALES (m2)= 200 €/m2t x 250,45 = 50.090 €**

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 123 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990\_XMJHM-K18R2-YN9KL\_EC349B6BBA17A15C05FE098F770767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE PATRIMONIO

VALOR DE SUELO = Valor de mercado/k - Cc R- Cc L

VALOR FINAL DEL SUELO  
5.219.621,01 €/1.4 - 2.557.300,00 € -50.090 € = **742.296,85 €**

Vrepercusión: 264,37 €/m2t

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL  
**5160027PD7056A0001BF A SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS  
NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS DE EUROS.**



En Badajoz a de enero de 2024  
La Arquitecto Municipal de Patrimonio

Fdo.: Rosa Benito de Dios

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B8787E4A98), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infocatastro?opc\\_id=2738&pe\\_cod=1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infocatastro?opc_id=2738&pe_cod=1&en_id=1&idoma=1)



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5160027PD7056A0001BF

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV ADOLFO DIAZ AMBRONA 5[A] Suelo 06006 BADAJOZ [BADAJOZ]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2024 ]:** 71.791,79 €

**Valor catastral suelo:** 71.791,79 €

**Valor catastral construcción:** 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	P0601500B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA [ TESORERIA ] 3 06002 BADAJOZ [BADAJOZ]

### PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 1.364 m2



### COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Registro:** BADAJOZ 1

**Código registral único:** 06016000713950

**Estado:** Inmueble sobre parcela Coordinada

**Fecha:** 29/07/2020

\* Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela.

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** 06900-AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ - PATRIMONIO Y CONTRATACION

**Finalidad:** p

**Fecha de emisión:** 23/01/2024

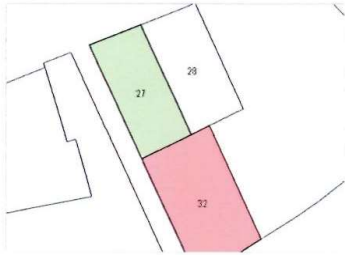
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F70767B878F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc\\_id=279&pe\\_cod=-1&ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/infostatica.do?opc_id=279&pe_cod=-1&ent_id=1&idoma=1)



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5160027PD7056A0001BF

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5160032PD7056A0001GF

Localización: AV ADOLFO DIAZ AMBRONA 5[B]  
BADAJOZ [BADAJOZ]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GUADIANA RIVERSIDE, S.L.	B10498442	CL LOS ANDES 10800 CORIA [CÁCERES]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 29/07/2020

\* Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela.



Referencia catastral: 5160028PD7056A0001YF

Localización: AV ADOLFO DIAZ AMBRONA 5  
BADAJOZ [BADAJOZ]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GUADIANA RIVERSIDE, S.L.	B10498442	CL LOS ANDES 10800 CORIA [CÁCERES]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 29/07/2020

\* Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela.

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: RD5H3578N2K67MT4 (verificarla en <https://www.sercatastro.mh.es>) | Fecha de firma: 23/01/2024



DOCUMENTO J.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 126 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349868BA17A15C05FE098F770767B8767E498), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/validador/validador.js?doc\_id=2798&pe\_cod=1&en\_u=1&idoma=1

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta Nota Simple Informativa, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADAJOZ Nº1  
Plaza Antonio Amaya Alvarez s/n  
06003 BADAJOZ



Fecha de Emisión: 17/01/2024 15:21:58  
Solicitante: AYUNTAMIENTOBADAJOZ

FINCA DE BADAJOZ (SECCION 1) Nº: 47063. IDUFIR: 06016000713950. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: TERRENO URBANO.

Localización: AVENIDA AVENIDA ADOLFO DIAZ AMBRONA 5 (A) , Situación PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-2 DEL ANP-8.1 D

Referencia Catastral alegada: 5160027PD7056A0001BF

Superficie del terreno: mil trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados

Linderos:

Norte, con Avenida Adolfo Díaz Ambrona;

Sur, con parcela de resultado letra A, a nombre de Guadiana Riverside S.L., y que tiene la Referencia Catastral número 5160032PD7056A0001GF, localizada en Avenida de Adolfo Díaz Ambrona 5 (B)

Este, con parcela de resultado letra B, a nombre de Doña Julia González Méndez y Ángel Andrés Buenavida y María del Carmen Jurado Lena, en proindiviso, que tiene la Referencia Catastral número 5160028PD7056A0001YF, localizada en Avenida Adolfo Díaz Ambrona 5

Oeste, con vial de nueva creación (parcela G)

**URBANA: FINCA Nº 4. PARCELA resultante letra "D" del Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del ANP-8.1 DE BADAJOZ (antes Unidad de Actuación número 2 del PERI del APD-23), localizado en Avenida Adolfo Díaz Ambrona 5 (A) -06006- Badajoz.** Indicado solar, situado en el término municipal de Badajoz, incluido en el Área de Nueva Planta ANP-8.1 del Plan General Municipal de Badajoz, tiene una superficie de **MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS**. Sus linderos son los siguientes: Al Norte, con Avenida Adolfo Díaz Ambrona; al Sur, con parcela de resultado letra A, a nombre de Guadiana Riverside S.L., y que tiene la Referencia Catastral número 5160032PD7056A0001GF, localizada en Avenida de Adolfo Díaz Ambrona 5 (B); al Este, con parcela de resultado letra B, a nombre de Doña Julia González Méndez y Ángel Andrés Buenavida y María del Carmen Jurado Lena, en proindiviso, que tiene la Referencia Catastral número 5160028PD7056A0001YF, localizada en Avenida Adolfo Díaz Ambrona 5; y al Oeste, con vial de nueva creación (parcela G). **USO:** Residencial colectiva con aplicación de la Ordenanza Edificación Abierta. Altura máxima de edificación 20,80 m, fondo máximo 90 m, número de plantas: 6. Usos compatibles: Residencial Colectivo y Terciario (TH, TC, TO, TS). **Edificabilidad.** Edificabilidad máxima: DOS MIL OCHOCIENTOS SIETE CON SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.807,75 m2t). Edif. Máx. Terciario: 511,34 m2t; Edif. Máx. Residencial: 2.557,30 m2t. **REFERENCIA CATASTRAL: 5160027PD7056A0001BF. AFECTA en cuanto a un 13,76% de esta parcela: a GASTOS DE URBANIZACIÓN: Cuota de participación en los gastos de urbanización sobre un total de 1.471.314,67 euros de: 1,7723%, correspondiéndole un importe provisional de carga urbanizadora de 26.076,78 euros.**

La finca de este número se encuentra COORDINADA CON CATASTRO a fecha de 29 de julio del 2.020.-

Actualizada la COORDINACIÓN CON EL CATASTRO a fecha de 5 de abril del 2.022.-

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.2.3 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 127 de 129	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ P0601500B 2581 1097 26 1

100,000000% del pleno dominio por título de reparcelacion.

Resulta de Certificación administrativa de fecha 7 de julio del 2.020, que complementa a otra certificación administrativa de 22 de febrero del 2019, habiéndose aprobado definitivamente el nuevo documento refundido de Modificación del Proyecto de Reparcelación por Decreto de la Alcaldía de 27 de enero del 2.020. y todo ello concerniente al Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del ANP-8.1 DE BADAJOZ (antes Unidad de Actuación número 2 del PERI del APD-23).-Formalizada en escritura con fecha 21/07/20, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, n° de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.581 Libro: 1.097 Folio: 26 Fecha: 29/07/2020

#### CARGAS

- LIMITACIONES DEL 207 DE LA L:H: (Carga de PROCEDENCIA por **REPACERLACIÓN**)

La inscripción 1ª tiene la LIMITACION DE EFECTOS DURANTE 2 AÑOS RESPECTO DE TERCEROS, a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, al haber sido inmatriculada la finca conforme al artículo 204.1 de la Ley Hipotecaria.

Por Procedencia de la Finca N°: 47045 de Badajoz, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 29/07/2020, Tomo: 2581, Libro: 1097, Folio: 2, Título Reparcelación Asiento 305 y Diario 83, Ayuntamiento de Badajoz, Fecha de Documento 21/07/2020

- LIMITACIONES DEL 207 DE LA L:H: (Carga de PROCEDENCIA por **REPACERLACIÓN**)

La inscripción 1ª tiene la LIMITACION DE EFECTOS DURANTE 2 AÑOS RESPECTO DE TERCEROS, a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, al haber sido inmatriculada la finca conforme al artículo 204.1 de la Ley Hipotecaria.

Por Procedencia de la Finca N°: 47047 de Badajoz, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 29/07/2020, Tomo: 2581, Libro: 1097, Folio: 3, Título Reparcelacion Asiento 305 y Diario 83, Ayuntamiento de Badajoz, Fecha de Documento 21/07/2020

- LIMITACIONES DEL 207 DE LA L:H: (Carga de PROCEDENCIA por **REPACERLACIÓN**)

La inscripción 1ª tiene la LIMITACION DE EFECTOS DURANTE 2 AÑOS RESPECTO DE TERCEROS, a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, al haber sido inmatriculada la finca conforme al artículo 204.1 de la Ley Hipotecaria.

Por Procedencia de la Finca N°: 47053 de Badajoz, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 29/07/2020, Tomo: 2581, Libro: 1097, Folio: 6, Título Reparcelacion Asiento 305 y Diario 83, Ayuntamiento de Badajoz, Fecha de Documento 21/07/2020

Autoliquidado como no sujeto el documento que motivó la inscripción 1ª, queda afecta esta finca por CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados al mismo. Badajoz, a veintinueve de julio del año dos mil veinte.

-GASTOS DE URBANIZACIÓN

Afecta en cuanto a un 13,76% de esta parcela a los GASTOS DE URBANIZACIÓN, con una cuota de participación en los gastos de urbanización sobre un total de 1.471.314,67 euros de: 1,7723%, correspondiéndole un importe provisional de carga urbanizadora de 26.076,78 euros, y todo ello concerniente al Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del ANP-8.1 DE BADAJOZ (antes Unidad de Actuación número 2 del PERI del APD-23).- Formalizada en escritura con fecha 21/07/20, autorizada en BADAJOZ, AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ, n° de protocolo .

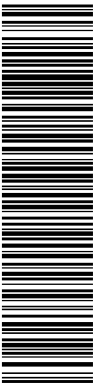
Inscripción: 1ª Tomo: 2.581 Libro: 1.097 Folio: 26 Fecha: 29/07/2020

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

(1). La situación de no coordinada con catastro, lo es salvo que en la propia nota se diga que en una fecha determinada se encuentra coordinada.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 128 de 129		<b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por ésta Nota Simple Informativa, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Honorarios: 3'64 Euros

*AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 17/01/2024 15:21:58, antes de la apertura del diario.*

**ADVERTENCIAS:**

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informada:

- De conformidad con la disposición de la ley de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y volúmenes del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legal para el presente tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Ley de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca o derecho inscrito en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han registrado información respecto a su persona o bienes.

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiadas. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter informativo y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la legislación de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
- En cuanto resulta compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo una escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) [www.aepd.es](http://www.aepd.es) sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo una escrito a la dirección [delegado@registro.es](mailto:delegado@registro.es).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Responsable del Tratamiento: Registrador o Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o es el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, es cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y notarial establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se acude a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificación, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, peticionario, representante legal, Gestoría/Aseoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <http://www.registradores.es/publica-de-privacidad-servicio-notariales> función del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter informativo y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier persona física o jurídica, incluso de manera gratuita. De conformidad con la legislación de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



DOCUMENTO Otros: (10) 1671990 - Fecha(24012024) - Exp(2023_17692) - INFORMES VALORACIONES SUB2CC9.223 Y APD23	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>XMJHM-K18R2-YN9KL</b> Página 129 de 129	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1671990, XMJHM-K18R2-YN9KL, EC349B86BA17A15C05FE098F770767B876F7EA98), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc\\_id=2738&pe\\_cod=-1&en\\_id=1&idoma=1](https://sede.aybadajoz.es/portal/inf/estatca.do?opc_id=2738&pe_cod=-1&en_id=1&idoma=1)



Ayuntamiento de Badajoz  
SERVICIO DE VÍAS Y OBRAS

### ACTA DE RECEPCIÓN

Denominación de la obra: Obras de terminación de la urbanización UA-2 del APD-23 de Badajoz  
2019/2/1516/46

Expte. 767/20

Reunidos en el emplazamiento de la Obra el día de hoy 18/01/22 D. Miguel Ángel Bonilla Gómez Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal, Encargado de la Dirección de la Obra.

D. Antonio Suárez Parra, en nombre y representación de la Empresa Adjudicataria EXTREMEÑA DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRA CIVIL, S.L..

Es objeto de la reunión verificar la recepción de la mencionada obra que comprueban que ha sido ejecutada de acuerdo con el Proyecto Técnico aprobado para la misma, encontrándose en condiciones aceptables y apta para su puesta al uso público.

Y de acuerdo con lo que antecede, conforme a lo dispuesto en el art. 243 y concordantes de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se proceda a formalizar la recepción de la obra, que firman en prueba de conformidad los asistentes indicados al principio, comenzándose a contar el plazo de garantía establecido.

EL FACULTATIVO DIRECTOR DE LA OBRA

EL ADJUDICATARIO DE LA OBRA



Fdo.: Miguel Ángel Bonilla Gómez

Fdo.: Antonio Suárez Parra