

INFORME DE VALORACIÓN

SOLICITANTE: Excmo. Ayuntamiento de Serón

SITUACIÓN: Avenida Lepanto s/nº. Serón

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

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

Se ha consultado documentación catastral del bien que se valora que no consta expresamente de alta. Se aporta copia parcial de escritura. Debe solicitarse nota simple registral actualizada.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LÍMITES.

2.1.- UBICACIÓN

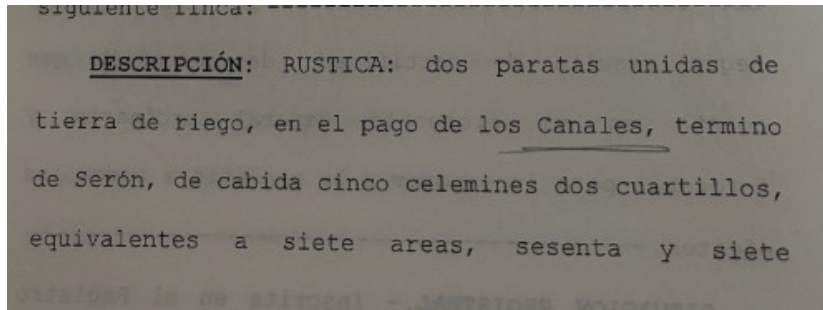
UBICACIÓN	
PROVINCIA	ALMERIA
POBLACIÓN	SERÓN
DIRECCIÓN	Avenida Lepanto s/nº Serón.
REF. CATASTRAL	Parte de la parcela con RC 04083A016001670000FL.
FECHA DE VISITA	08/04/2026


2.2.- DATOS REGISTRALES.

Se aporta copia parcial de escritura. Debe solicitarse nota simple registral actualizada. En base a los datos aportados, responde el terreno a la finca registral de Serón 11.975.

2.4.- LINDEROS REGISTRALES Y REALES.

Linderos Registrales: Linda norte, sur y este, los ensanches de los Canales y Oeste, la Cantosa.



Código Seguro De Verificación	mHVQSSGxWt6RKEQb/XP2JA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Seron	Firmado	24/04/2026 11:33:39	
Observaciones		Página	1/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mHVQSSGxWt6RKEQb/XP2JA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

centiareas, que linda: norte, sur, y este, los
ensanches de los Canales y oeste, la Cantosa. ---
Hago a los señores comparecientes las
siguientes advertencias: ---
- La finca sólo podrá ser objeto de división.



Se detecta que en Catastro está incluido por error en la parcela 167 del polígono 16 de Serón, con RC 04083A016001670000FL.


3.- FINALIDAD.

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

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

Código Seguro De Verificación	mHVQSsGxWt6RKEQb/XP2JA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Seron	Firmado	24/04/2026 11:33:39	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mHVQSsGxWt6RKEQb/XP2JA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4.2.- ENTORNO.

Se trata de un pueblo, ubicado en un entorno rural, y con alto valor paisajístico. En la misma localidad predominan las industrias cárnicas, sobre todo secaderos de jamones y fábricas de embutidos.

En pueblos cercanos hay numerosas industrias de elaboración de mármol y derivados (otros servicios).

4.2.1.- INFRAESTRUCTURAS.

El bien cuenta con servicios urbanísticos completos en la fachada a la Avenida Lepanto. Existe acerado.

4.2.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

El inmueble está clasificado en esencia como suelo rústico. Una pequeña parte al sur estaría clasificada como urbano pero responde a vial.

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

El inmueble se encuentra en pleno caso urbano, junto a la Avenida de Lepanto que responde a la principal arteria de comunicación. Responde a la travesía de la antigua Carretera Nacional hoy A-334. Muy cerca discurre el actual trazado de la Redia del Almanzora, eje de comunicación de la comarca del Almanzora, con Baza y la zona de Huerca-Overa o Vera. Bien comunicado.

5.- SUPERFICIES.

5.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

En Catastro, no consta actualizado.

La superficie total del terreno no se ha comprobado in situ, si bien en base a la orto fotografía, responde a una superficie de 1.076 m² que es inferior a los 777 m² que aparecen en la copia parcial de la escritura aportada.

5.2.- EDIFICACIÓN:

No procede.


6.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Se trata de un terreno con fachada a vial, más concretamente a la Avenida Lepanto de Serón.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN
ESTRUCTURA
CUBIERTA
CERRAMIENTOS EXTERIORES
FACHADAS
CARPINTERIA EXTERIOR
ANTIGÜEDAD
ESTADO DE CONSERVACIÓN
SUPERFICIE COMPUTABLE
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN
COEF. DEPRECIACIÓN ANTIGÜEDAD

VALOR DE REPOSICIÓN EDIFICACIÓN

Código Seguro De Verificación	mHVQSSGxWt6RKEQb/XP2JA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Seron	Firmado	24/04/2026 11:33:39	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mHVQSSGxWt6RKEQb/XP2JA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7.- RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN.

7.1.- PROPIETARIO

No se aportan datos

LIMITACIONES AL DOMINIO:

Se desconoce. **No se aporta documentación completa.**

7.2.- TÍTULO DE LA OCUPACIÓN

Se desconoce.

7.3.- DESTINO PREVISTO POR LA PROPIEDAD.

Venta.

7.4.- SERVIDUMBRES U OTROS DERECHOS.

No se detectan, salvo posible derecho al paso de agua de la acequia que sirve de lindero.

7.5.- NORMAS URBANISTICAS.

Es de aplicación lo establecido en el PGOU de Serón, que cuenta con aprobación definitiva al día de la fecha.

La parcela está clasificada en su mayor parte como suelo rústico. La pequeña parte que está clasificado como suelo urbano, responde a vial.

8.- INFORMACIÓN DE MERCADO.

Del estudio de mercado de los terrenos de labor de regadío de la zona, se conoce y se ha efectuado una transacción hace razonablemente poco tiempo, en la que el precio de mercado de el "celemín" de tierra de regadío con derecho a agua de las fuentes locales, es de unos 300 €/ud. La superficie que se considera para el celemín de tierra de regadío es de unos 136 m2. Así, el precio unitario del terreno resulta en unos 2,20 €/m2. Esto considerando el terreno sin cultivo y para terrenos de poca calidad junto al Río Almanzora. En la zona más alta y cercana al pueblo se ha hecho otra transacción en la que el precio del celemín ha llegado a los 500 €/ud para un terreno sin acceso o lindero a camino, etc.

Teniendo en cuenta que nos ocupa un terreno con algunos árboles, y sobre todo que linda o tiene fachada amplia a la Avenida Lepanto, con servicios como alumbrado público etc, se puede homogeneizar al alza en unos tres euros.

Así se estima un valor unitario del terreno se estima en la cantidad de 5,20 €/m2.

9.- CÁLCULO DE VALORES.

9.1.- MÉTODOS ADOPTADOS.

Método del Coste por comparación

9.2.- CÁLCULO VALOR DE REALIZACIÓN O DE MERCADO

9.2.1.- VALOR DEL TERRENO SIN CONSIDERAR EDIFICACIONES:

777,00 m2 X 5,20 €/m2 = 4.040,00 €.


Así, el terreno en total suma y redondeando, se valora en: **4.000 €.**

9.2.2.- VALOR DE REALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

Total
0,00 €

9.2.3.- VALOR DE REALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

No se contemplan.

Código Seguro De Verificación	mHVQSSGxWt6RKEQb/XP2JA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Seron	Firmado	24/04/2026 11:33:39	
Observaciones		Página	4/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mHVQSSGxWt6RKEQb/XP2JA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			


9.3 VALOR TOTAL DE REALIZACIÓN O MERCADO.

VALOR	EUROS
Valor estimado terreno	4.040,00 Euros
Valor estimado edificación	0,00 Euros
VALOR REDONDEADO	4.000,00 € 4.000,00 €

El valor de tasación de los bienes reseñados en el presente informe, se estima en la cantidad de **(4.000,00 €) cuatro mil euros**.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Código Seguro De Verificación	mHVQSsGxWt6RKEQb/XP2JA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Seron	Firmado	24/04/2026 11:33:39	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mHVQSsGxWt6RKEQb/XP2JA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			