

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
14/10/2022 12:33
3021

7.2. INFORME DE VALORACIÓN UA

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	1/204



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
14/10/2022 12:33
3021



EXPEDIENTE: 980520221362428
SOLICITANTE: PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.
VALORACIÓN DE TERRENO
ZONA CAMINO DEL JARDINILLO C/ POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA), nº 0
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE
SEVILLA
FECHA DE TASACIÓN: 03/06/2022



Gloval Valuation, S.A.U.
 Inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: Avda. de Manoteras 44 - 4ª planta 28050 Madrid.

Hoja Número: 1/16

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	2/204



INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	5
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	6
SUPERFICIES	10
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	10
ANÁLISIS DE MERCADO	10
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	11
VALOR DE TASACIÓN	13
CONDICIONANTES	13
ADVERTENCIAS	13
OBSERVACIONES FINALES	13
JUICIO CRÍTICO	13
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	13
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO	14
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO	15

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	3/204



HOJA RESUMEN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	TERRENO (TRR)
Situación:	ZONA CAMINO DEL JARDINILLO C/ POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA), nº 0
Municipio:	41927 MAIRENA DEL ALJARAFE
Provincia:	SEVILLA
Situación actual:	Inmueble vacío
Uso:	Producto a desarrollar: Viviendas de primera residencia libre
Clasificación urbanística:	URBANIZABLE SECTORIZADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	
Estado de ocupación:	No ocupado

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULAR
Solicitante:	PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.
Finalidad:	Informativos Por su finalidad, el presente informe no está sujeto a la ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE 85/2003, de 9 abr.).
Criterio de valoración:	La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero. No siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2 de la citada Orden.
Cualificación profesional:	Gloval Valuation, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Fecha de instrucción (encargo):	25/05/2022
Fecha de visita e inspección:	30/05/2022
Fecha de valoración:	03/06/2022
Fecha emisión informe:	03/06/2022
Fecha de caducidad:	05/12/2022
Limitación al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.U.
Independencia:	Gloval Valuation, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO

Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
0		111.384,00								8.055.290,88		
	UE-2 SR-12	111.384,00			0,00	8.055.290,88				8.055.290,88		
TOTALES		111.384,00		0,00			0,00	0,00	0,00	8.055.290,88		0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	4/204



LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:

La presente valoración queda condicionada a que se aporte documentación registral actualizada según Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre.

ADVERTENCIAS:

Se **ADVIERTE** que en el caso de que no se cumplan los plazos estimados para el desarrollo ni la aprobación de todas las etapas que permitan la finalización de la gestión urbanística, el valor informado se modificaría, y en caso de expropiación, le será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pudiendo ser justipreciado por su valor como suelo rural.

Se **ADVIERTE** que la valoración está realizada de acuerdo con los principios y metodología de la orden ministerial ECO 805/2.003, no siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2º de la citada orden. El presente informe no es válido para el mercado hipotecario.

Se **ADVIERTE** que se adoptan para la valoración las 49.269,60 UAs. Subjetivas (54.744,00 UAs objetivas) indicadas para la UE-2 del sector SR-12 en el PGOU de Mairena del Aljarafe.

No se ha dispuesto de cédula urbanística actualizada de los terrenos, habiéndose obtenido los parámetros de aplicación mediante consulta directa en el planeamiento urbanístico de la localidad. El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad o hubieran sufrido alguna variación.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante:	PARTICULAR
Solicitante:	PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.
Sociedad:	Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.
Finalidad:	Informativos
Método de valoración:	El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero.
Normativa:	No siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2 de la citada Orden.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de:	TERRENO (TRR)	Código Postal:	41927
Provincia:	SEVILLA	Localidad:	MAIRENA DEL ALJARAFA
Municipio:	MAIRENA DEL ALJARAFA	Dirección:	ZONA CAMINO DEL JARDINILLO C/ POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA), nº 0
Latitud:	37.3374946	Longitud:	-6.0599257

El Sector analizado se sitúa al sur del término municipal de Mairena del Aljarafe, junto a la Avenida de las Civilizaciones y Avenida Albert Einstein, y cerca de la carretera de Mairena del Aljarafe a Palomares del Río.

Se ha valorado la totalidad de la Unidad de Ejecución 2 incluida dentro del SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO del PGOU de Mairena del Aljarafe, descontando el 10% del aprovechamiento para cesiones al ayuntamiento, y calculando la repercusión por unidad de aprovechamiento.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES						DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO LIBRO FOLIO	FINCA SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6Y	Página	5/204



TRR	SAN JUAN DE AZNALFARACHE	0	0	0	0	0	00	100	0562449QB6306S0001QD,056 2450QB6306S0001YD,056240 7QB6306S0001UD,1061901Q B6316S0001ZJ,1061902QB63 16S0001UJ,1061921QB6316S 0001OJ,1061920QB6316S000 1MJ,1061919QB6316S0001KJ ,1061924QB6316S0001DJ	100
-----	--------------------------	---	---	---	---	---	----	-----	--	-----

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	Exterior
Estado de Ocupación y uso:	Estimado
Régimen de protección:	si
Adecuación al planeamiento:	si
Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Realizada Verificación Registral:	no

Documentación:

Doc. Catastral
Pdf OVC
Información Urb.
Matriz suelos BE
Normas
Planeamiento

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Comunicaciones:

Núcleo Autónomo con 46895 habitantes según padrón del 2021, habiendo experimentado un incremento del 0.0% respecto al año 2020. Mairena del Aljarafe es núcleo urbano autónomo de la provincia de Sevilla y perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía, formando parte importante del área metropolitana de la capital, dado que su casco urbano se encuentra a una distancia aproximada de 9 Km. de la capital de la provincia. Su desarrollo urbano se ha realizado bajo la influencia de las dimensiones de su término municipal y de su extrema cercanía con otras localidades de su entorno, pertenecientes a la Comarca del Aljarafe. El término municipal de la localidad cuenta con red radial de autovías así como carreteras nacionales y comarcales. Gran parte de la red viaria exterior se realizó al amparo de la celebración en la ciudad de Sevilla de la Exposición Universal Expo-92. Cuenta con transporte público interurbano de autobuses y taxis, y metro que une la localidad con la capital. En todo caso, su extrema cercanía con Sevilla capital permite un acceso rápido al equipamiento y dotaciones correspondientes a la ciudad y que complementan las de la localidad. Debido a esto es habitual el desplazamiento de la población de la localidad analizada, en tanto se puede catalogar como ciudad dormitorio respecto a la ciudad. Los accesos de la localidad son buenos, dado que aprovecha toda la base del entramado realizado en el término municipal de Sevilla capital y de las localidades cercanas, debido al desarrollo de las infraestructuras que trajo consigo la celebración de la Expo-92 en la Isla de la Cartuja. La localidad dispone de carreteras de acceso a la misma por sus extremos, siendo la autovía Sevilla-Corri del Río la forma principal de enlace con su casco urbano. Las carreteras de acceso desde San Juan de Aznalfarache, Bormujos, Tomares y Camas son otros modos de conexión. Dada la pertenencia de la Comarca del Aljarafe y de la localidad de Mairena del Aljarafe al área metropolitana de la ciudad de Sevilla, son de destacar la facilidad de acceso desde la zona a otras localidades del entorno y su rápida conexión con el entramado de poblaciones del resto de la Comarca. Aunque el casco urbano de la localidad es de pequeñas dimensiones, el desarrollo de determinadas barriadas periféricas, como Ciudad Expo, Ciudad Aljarafe, Cavaleri, Simón Verde, etc., producen que los índices de infraestructuras, dotaciones, servicios, etc..., aumenten en la misma proporción. Es por todo lo expuesto que las carencias que pudiera tener la localidad son complementadas por las dotaciones, equipamientos, infraestructuras y servicios de Sevilla capital y de otras localidades importantes, como San Juan de Aznalfarache, Tomares, Camas, etc. Además de contar con una red radial de carreteras que comunica con los pueblos colindantes con su término municipal, cuenta, así mismo, con red interurbana de autobuses y taxis. Las actividades económicas principales de la localidad son la agrícola, basada en el cultivo de olivar, cereal, cultivos industriales, así como la actividad industrial relacionada con los mismos. El desarrollo industrial de la localidad es de tipo medio, al igual que el de servicios.

Entorno:

El terreno objeto de la valoración está ubicado al sur del término municipal de Mairena del Aljarafe, en una zona de gran expansión y desarrollo urbanístico llevado a cabo en la última década, denominada Camino del Jardinillo, entre las localidades de Mairena y Palomares del Río.

Se sitúa dentro de un Plan Parcial, el cual tiene pendiente parte de su desarrollo urbanístico. La tipología predominante proyectada es la de viviendas plurifamiliares en bloques exentos de altura media. El grado de consolidación del entorno próximo en la actualidad es medio-bajo, siendo éste heterogéneo, con zonas ya urbanizadas correspondientes a la UE-1 y a otros planes parciales, zonas sin urbanizar y áreas correspondientes a suelo rústico. En la actualidad se observan promociones en venta y en construcción en el entorno inmediato, y en otras zonas próximas, tanto de viviendas plurifamiliares como unifamiliares, siendo éstas más escasas. Los accesos a la zona son buenos, a través de las propias calles del municipio, la Avenida de las Civilizaciones y la carretera que nos conduce a las localidades de Palomares del Río y Almensilla.

En la actualidad el terreno (UE-2) no está urbanizado, aunque linda con parte de la urbanización ya ejecutada perteneciente a la UE-1 del mismo sector SR-12. El Plan Parcial prevé un uso residencial de tipo plurifamiliar. La zona no dispone de servicios urbanos en su interior, contando con servicios urbanos en su linde.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	6/204



Aparcamientos públicos:	Escasos	Qué Tal Se Aparca:	Bien	Entorno Comercial:	Medio
Entorno terciario(Oficinas):	No Terciario	Entorno Industrial:	No Industrial	Dotaciones/Equipamientos:	Medios
Tipo Núcleo:	Nucleo Autonomo	Laboral:	Multiple	Nivel desempleo:	Medio
Tipo:	Urbano Periferico	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Medio
Calidad Edificios Entorno:	Bajo	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Medio
Antigüedad entorno:	Bajo	Renovación entorno:	Alto	Pavimentación:	Bien
Iluminación:	Bien	Metro:	Regular	Autobuses:	Bien
Ferrocarril:	No tiene	Transporte Público:	Medios	Jardines:	Bien
Restaurantes:	Bien	Comercial:	Bien	Escolar:	Bien
Sanitario:	Regular	Deportivo:	Bien		
Expectativas:	Neutra. No prevé revaluación/devaluación del 10%		Evolución:Estable		
Tipo de localización:	Alrededores de la capital(periferia)				

Inversiones pendientes

Agua (%)	100	Alumbrado (%)	100
Pavimentación (%)	100	Saneamiento (%)	100



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	7/204



TERRENO TERRENO	10774061
------------------------	----------

Identificación:
UE-2 SR-12

Referencia:

Superficie adoptada: 111384 m²

Descripción:

El tipo de bien objeto de valoración es un terreno clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, que a efectos de valoración se encuentra en Nivel I (terreno que tiene adjudicado aprovechamiento tipo, pendiente del desarrollo de parte de la gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización), donde se encuentra la UE-2 del sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO del PGOU de Mairena del Aljarafe. Posee uso residencial (libre y de protección), compatible con uso terciario.

Su situación viene definida en la documentación gráfica. Está al Sur de la localidad, en la cercanía con Palomares del Río. Éste es uno de los accesos al Sector, siendo el principal por el Norte, y por el este el viario ejecutado en la urbanización de la UE-1 del mismo Sector SR-12.

-Al Norte linda con el viario A-3120 junto a la Avenida de las Civilizaciones, que la separa del sector SR-10b.

-Al Este con la Avenida del Jardínillo, que da nombre al sector, y que la separa del sector SR-11.

-Al Oeste con camino y parte del sector SR-10c.

-Al sur con el sector SR-13.

La superficie total del Sector SR-12, asciende exactamente a la declarada en la ficha del mismo, 215.966,00 m² s formado por dos unidades de ejecución (UE-1 y UE-2). Si bien, en este informe nos centraremos exclusivamente en la Unidad de Ejecución 2.

Los parámetros urbanísticos que afectan a la UE-2 se han obtenido del Plan Parcial aprobado definitivamente del sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO:

UE-2 DEL SECTOR SR-12

Superficie Suelo Sector: 77.837,00 m²

Superficie Suelo SSGG adscritos: 33.547,00 m²

Superficie Total Suelo: 111.384,00 m²

Edificabilidad (m²): 58.392,00

Aprovechamiento (UA): 54.744,00

Aprovechamiento Unitario (UA/m²s): 0,491

Superficie Suelo Parcelas Lucrativas: 36.860,00 m²

Superficie Suelo Parcelas Dotacionales: 22.554,00 m²

Superficie Suelo ELP: 6.846,00 m²

Viario: 18.423,00 m²

El Sector está delimitado por elementos de red viaria previstos en el Plan Parcial.

La forma del Sector es sensiblemente rectangular, aunque sus lados son ligeramente curvos, con un desarrollo Norte Sur.

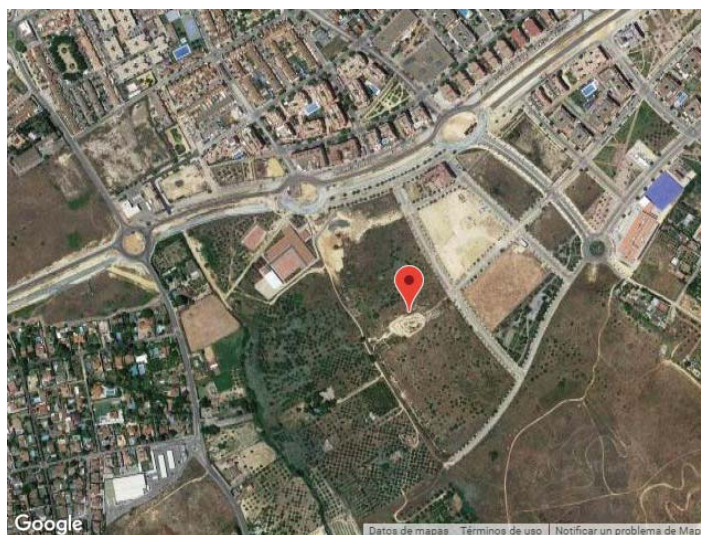
INFRAESTRUCTURAS

Se considera como infraestructura exterior la necesaria para dotar al terreno de los servicios urbanísticos para su consideración como solar. Aunque en el momento de la visita se observó que esto no es así, dado que la UE-2 objeto de valoración entra a formar parte de un sector urbanizable, el cual tiene pendiente parte de la gestión urbanística y de las obras de urbanización (pese a que la urbanización de la UE-1 con la que linda sí están ejecutadas), por lo tanto hasta que dichas obras de urbanización no estén totalmente desarrolladas y otorguen al terreno de accesos rodados con encintados de aceras, suministro de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, este no cumplirá con la denominación de solar, según la Ley del Suelo.

Actualmente, los terrenos analizados no disponen de la totalidad de los mencionados servicios a pie de parcela.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	8/204





Infraestructuras:

Electricidad: No Seguridad: No

Contaminación aparente:

Terreno: No Construcción: No Acustica: No
Ambiental: No Otros: No

Situación urbanística individualizada:

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	9/204



Situación urbanística individualizada:

Suelo: - UE-2 SR-12		
Clasificación: URBANIZABLE SECTORIZADO	Sist Gestión: Cooperación	
Calificación: RESIDENCIAL	Fase Gestión: Constitución de junta/asociación	
Nivel Suelo: I (Según ECO)	Estado Urb. (%): 0.00	
Producto Desarr.: Viviendas de primera residencia libre	Paraliz Urb.: No	
Desarr. Planea.: Proyecto de urbanización aprobado	Fch Fin Gest Urb.: 28/10/2033	
Prox Nucleo Urb.: Suelo Urbanizable colindante Urbano	Ambito valorado: 100 %	
V.P.O.: Si (Valor venta limitado)		

Ver ANEXO SITUACIÓN URBANÍSTICA

Hipótesis de trabajo:

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J. Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

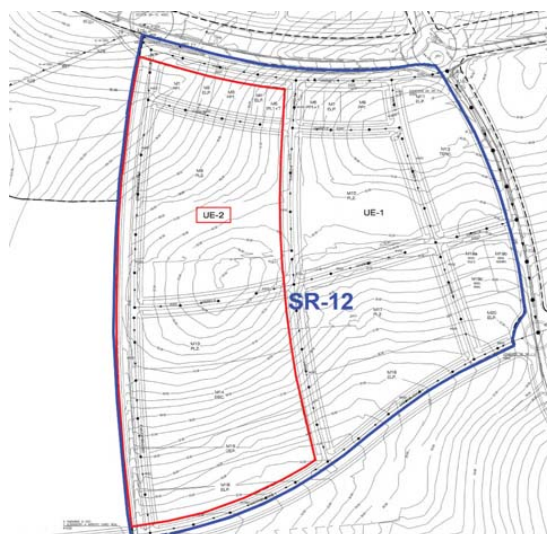
tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Se adjunta al expediente anexo con cálculo detallado.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	10/204





En base a los parámetros expuestos, la promoción inmobiliaria más probable para el terreno valorado (UE-2), que se corresponde con el Plan Parcial de Ordenación del sector SR-12, excluidos el 10% de cesión municipal, sería:

PARCELA	ORDENANZA / TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²)	Nº ELEMENTO	SUPERFICIE ELEMENTO (m²)
M5 - M9 - M13	PLURIFAMILIAR LIBRE	44.027,10	366	120,19
M1 - M3	PLURIFAMILIAR VPO	8.210,70	72	114,04
M5	TERCIARIO COMERCIAL	315,00	5	63,00
TOTAL		52.552,80		
M5 - M9 - M13	GARAJE LIBRE	9.157,50	366	25,00
M1 - M3	GARAJE VPO	1.800,00	72	25,00
M1 - M3	TRASTERO VPO	576,00	72	8,00

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES

Ref	Tipo Suelo	Finca	Registral (m2)	Ref. Catastral	Catastral (m2)	Tipo Superficie Adoptada	Adoptada (m2)
	TRR	0	77.837,00	0562449QB6306S0001QD.	62.610,00		111.384,00
	TRR	UE-2 SR-12				Medición bruta	111.384,00

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

No constan datos de renta.

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación se han considerado comparables que, debido a la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	11/204



HOMOGENEIZACIÓN VPT

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
14.86	9	89	0	1	0.969	0.983	1	0.98	170.000,00	1.910,11	0.933	1782.7
19.28	9	135	0	1	1.013	0.983	1	0.98	265.000,00	1.962,96	0.977	1916.9
16.01	9	103	0	1	0.986	0.983	1	0.98	170.000,00	1.650,49	0.951	1568.44
16.63	9	110	0	1	0.994	0.983	1	0.98	210.000,00	1.909,09	0.958	1827.93
18.91	9	132	0	1	1.011	0.983	1	0.98	220.000,00	1.666,67	0.975	1624.69
14.31	9	82	0	1	0.957	0.983	1	0.98	180.000,00	2.195,12	0.923	2024.96

Valor obtenido (€/m2) **1.782,10**

Gastos Comercialización (%) 2,00

HOMOGENEIZACIÓN PZT

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
10.82	P	28	16	1.032	1.011	1	1	1	9.000,00	321,43	1.043	334.82
15.07	P	27	2	1.004	1.007	1	1	1	17.000,00	629,63	1.011	637.21
12.27	9	25	13	1.026	1	1	1	1	9.700,00	388,00	1.026	398.09
12.27	9	25	13	1.026	1	1	1	1	11.000,00	440,00	1.026	451.44
12.27	P	25	13	1.026	1	1	1	1	10.000,00	400,00	1.026	410.4
12.65	P	23	16	1.032	0.991	1	1	1	14.000,00	608,70	1.023	623.02
10.75	P	29	15	1.03	1.014	1	1	1	15.000,00	517,24	1.044	539.85
13.91	F	24	10	1.02	0.996	1	1	1	8.200,00	341,67	1.016	347.39

Valor obtenido (€/m2) **470,48**

Gastos Comercialización (%) 3,00

HOMOGENEIZACIÓN LCT

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
9.27	I	105	11	1.022	1.04	1	0.96	0.96	104.000,00	990,48	0.98	969.75
17.14	I	173	11	1.022	1.064	1	0.96	0.96	172.900,00	999,42	1.002	1000.76
8.96	I	320	14	1.028	1.08	1	0.96	0.96	267.000,00	834,38	1.023	853.59
8.2	P	80	49	1.098	1.021	1	0.96	0.96	65.000,00	812,50	1.033	839.14
23.48	A	140	14	1.028	1.055	1	0.96	0.96	116.000,00	828,57	1	828.6
7.49	P	101	48	1.096	1.038	1	0.96	0.96	90.000,00	891,09	1.048	933.84
9.51	P	145	23	1.046	1.057	1	0.96	0.96	160.000,00	1.103,45	1.019	1123.42
15.94	A	150	14	1.028	1.058	1	0.96	0.96	194.000,00	1.293,33	1.002	1296.04

Valor obtenido (€/m2) **927,32**

Gastos Comercialización (%) 3,00

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

UE-2 SR-12

Valor residual dinámico

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6Y	Página	12/204



GESTIÓN URBANÍSTICA					
Sup. Bruta	Fecha fin plazo	Tipo periodicidad flujos de caja	Prima riesgo	Tasa apalancam hasta fin	Tipo actualización hasta fin
111384	28/04/2028	3	8.22	1.44	11.51

PROMOCIÓN						
Fecha fin plazo ejecución	Fecha plazo máx.fin comercializ	Tasac anual media variación mercado	Prima riesgo hasta fin	Tasa apalancamiento adoptada hasta fin	Tipo actualización desde fin	Tasa anualizada homogénea
28/10/2033	28-10-2034	0.01	8.22	1.44	11.51	10.07

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2
Residencial (Vivienda protegida)	8.210,70	630,25	19,0	119,75	750,00	19,78	124,66	1.782,10	3,0	53,46
Residencial (Vivienda libre primera)	44.027,10	659,66	19,0	125,34	785,00	19,5	128,63	1.782,10	3,0	53,46
Locales comerciales	315,00	357,14	19,0	67,86	425,00	18,83	67,25	927,32	3,0	27,82
Plazas garaje	1.800,00	294,12	19,0	55,88	350,00	16,92	49,77	470,48	3,0	14,11
Trasteros	576,00	294,12	19,0	55,88	350,00	16,92	49,77	470,48	3,0	14,11
Total	54.928,80									

VALOR RESIDUAL DEL SUELO **8.055.290,88 €**

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización

Resumen de valores:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
0		111.384,00									8.055.290,88	
UE-2 SR-12		111.384,00			0,00	8.055.290,88					8.055.290,88	
TOTALES		111.384,00		0,00			0,00	0,00	0,00		8.055.290,88	0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR TOTAL DE SUELO:

8.055.290,88 €

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4DQAXGIP6IY	Página	13/204



VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a OCHO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): 8.055.290,88 €

CONDICIONANTES

La presente valoración queda condicionada a que se aporte documentación registral actualizada según Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre.

ADVERTENCIAS

Se ADVIERTE que en el caso de que no se cumplan los plazos estimados para el desarrollo ni la aprobación de todas las etapas que permitan la finalización de la gestión urbanística, el valor informado se modificaría, y en caso de expropiación, le será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pudiendo ser justipreciado por su valor como suelo rural.

Se ADVIERTE que la valoración está realizada de acuerdo con los principios y metodología de la orden ministerial ECO 805/2.003, no siendo necesario sin embargo su integro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2º de la citada orden. El presente informe no es válido para el mercado hipotecario.

Se ADVIERTE que se adoptan para la valoración las 49.269,60 UAs. Subjetivas (54.744,00 UAs objetivas) indicadas para la UE-2 del sector SR-12 en el PGOU de Mairena del Aljarafe.

No se ha dispuesto de cédula urbanística actualizada de los terrenos, habiéndose obtenido los parámetros de aplicación mediante consulta directa en el planeamiento urbanístico de la localidad. El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad o hubieran sufrido alguna variación.

OBSERVACIONES FINALES

No se ha dispuesto de documentación registral de las fincas registrales que componen la UE-2 del sector SR-12.

UNIT. UNIDAD DE APROVECHAMIENTO: 163,49 euros/UA subjetiva sin urbanizar
UNIT. SOBRE SUELO BRUTO TOTAL (111.384,00 m²): 72,32 euros/m² suelo bruto
UNIT. SOBRE SUELO NETO SIN SSGG (77.837,00 m²): 103,49 euros/m² suelo neto

A efectos valorativos, en la estimación de plazos, se ha considerado como sistema de desarrollo el sistema de cooperación, no habiéndose completado el procedimiento de sustitución por el sistema compensación con el Ayuntamiento de Mairena, conforme información facilitada.

JUICIO CRÍTICO

El inmueble valorado se corresponde con la Unidad de Ejecución 2 del sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO del PGOU de Mairena del Aljarafe, con uso principal residencial, y terciario comercial, localizado en una zona de expansión del casco urbano, desarrollado en los últimos años. El sector analizado aún está pendiente de gestión urbanística y de las obras de urbanización. Los terrenos analizados se encuentran pendientes de desarrollar parte de la gestión urbanística y obras de urbanización necesarias para obtener el máximo aprovechamiento y ejecución de las obras de urbanización. El valor del terreno se ha obtenido en base al aprovechamiento habitual de la zona, aplicando los parámetros urbanísticos que le afectan. El valor de un inmueble susceptible de ser edificado es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor. El terreno cuenta con una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, al encontrarse apoyados por las principales vías de penetración a la zona del Aljarafe. Puede concebirse como un área de oportunidad para el desarrollo promociones residenciales. El Plan Parcial de Ordenación, desarrolló el Sector SR‐12 bajo las premisas establecidas en el vigente PGOU de Mairena del Aljarafe. Dicho Plan Parcial se encuentra dividido en dos Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2, siendo objeto de análisis en este informe la UE-2.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	14/204



FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

<p>Elaborada por:</p>  <p>CUADRADO RAMOS, RAFAEL JESÚS ARQUITECTO</p>	<p>Supervisada por:</p>  <p>MATEOS TEJADA, JUAN FERNANDO ARQUITECTO</p>	<p>Visitada el: 30/05/2022</p> 	<p>Emitida el: 03/06/2022</p>  <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	--	---	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día: 05/12/2022

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	15/204



CRITERIOS Y GLOSARIO

Criterios de valoración

1.- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.

2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):

2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Glosario

Antigüedad: Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Vida útil: Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	16/204



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
14/10/2022 12:33
3021

Expediente: 980520221362428
Referencia: Nº PEDIDO 4500112733

ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

Gloval Valuation, S.A.U.
Inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: Avda. de Manoteras 44 - 4ª planta 28050 Madrid.

Hoja Número: 16/16

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	17/204



ESTUDIO DE MERCADO

Dirección: C/ POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA) 0, MAIRENA DEL ALJARAFE,

Fecha: 6/6/2022

MAPA DE MUESTRAS



ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS

1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (VPT)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	AVDA CLARA CAMPOAMOR SN	0	2	2	S	0	170.000	89	1.910
Se han descontado 55.000 del precio por las terrazas y jardín.									
2	AVDA CLARA CAMPOAMOR SN	0	4	3	S	0	265.000	135	1.963
Se han descontado 70.000 del precio por las terrazas y jardín.									
3	Cª MAIRENA-ALMENSILLA SN	2	2	2	S	0	170.000	103	1.650
4	Cª MAIRENA-ALMENSILLA SN	3	3	2	S	0	210.000	110	1.909
Se han descontado 55.000 de la terraza.									
5	Cª MAIRENA-ALMENSILLA SN	2	4	3	S	0	220.000	132	1.667
Se han descontado 65.000 de la terraza.									
6	AVDA CIVILIZACIONES SN	UE	2	2	S	0	180.000	82	2.195

2 PLAZA DE GARAJE TERMINADA (PZT)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	Acc. Pea.	Acc. Pea. Ext	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	C/ HERMANAS MIRABAL 12	-1	1	1	S	16	9.000	28	321
Plaza de fácil acceso, en calle principal. nº de la plaza 31.									
2	AVDA ALBERT EINSTEIN 20	-1	1	1	S	2	17.000	27	630
3	AVDA CLARA CAMPOAMOR 16	-1	1	1	S	13	9.700	25	388
4	AVDA CLARA CAMPOAMOR 16	-1	1	1	S	13	11.000	25	440
5	C/ CAMPO ALEGRE 11	-1	1	1	S	13	10.000	25	400
6	AVDA CIVILIZACIONES (DE LAS) 29	-1	1	1	S	16	14.000	23	609
7	AVDA FILOSOFIA, DE LA 20	-1	1	1	S	15	15.000	29	517
8	C/ HAYA 17	-1	1	1	S	10	8.200	24	342

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Página	18/204



3 LOCAL COMERCIAL TERMINADO (LCT)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	Long Fach	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	C/ BEATRIZ DE SILVA 13	00	7	0	N	11	104.000	105	990
	LOCAL Nº 3. DIÁFANO. EN BRUTO.								
2	C/ BEATRIZ DE SILVA 13	00	11	0	N	11	172.900	173	999
	LOCAL Nº 5 DE UNA PROMOCIÓN DE LOCALES EN BRUTO.								
3	C/ HAYA 1	00	12	0	N	14	267.000	320	834
	LOCAL EN PLANTA BAJA EN BRUTO. A								
4	BO. CIUDAD ALJARAFE 17	00	5	1	N	49	65.000	80	812
	LOCAL EN PLANTA BAJA . 5 ESTANCIAS. 1 ASEO.								
5	C/ HERMANAS MIRABAL 6	00	8	0	N	14	116.000	140	829
	LOCAL EN PLANTA BAJA . EN BRUTO. A								
6	BO. CIUDAD ALJARAFE 24	00	10	2	N	48	90.000	101	891
	LOCAL EN PLANTA BAJA .Diáfano, 1 baño con ducha y termo, y otro habilitado para personas de movilidad reducida. Dos entradas y 5 ventanas. Seguridad doble en rejas y vallas. Fontanería e instalación subterránea de aguas y bajantes registradas.								
7	C/ HACIENDA 3	00	9	1	N	23	160.000	145	1.103
8	C/ HERMANAS MIRABAL 4	00	12	0	N	14	194.000	150	1.293
	LOCAL EN PLANTA BAJA . EN BRUTO. A								

OBSERVACIONES

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación se han considerado comparables que, debido a la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	19/204



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA Nº 1 - 11420999 VENTA

Ubicación: AVDA CLARA CAMPOAMOR SN, Planta:0, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 02/06/2022

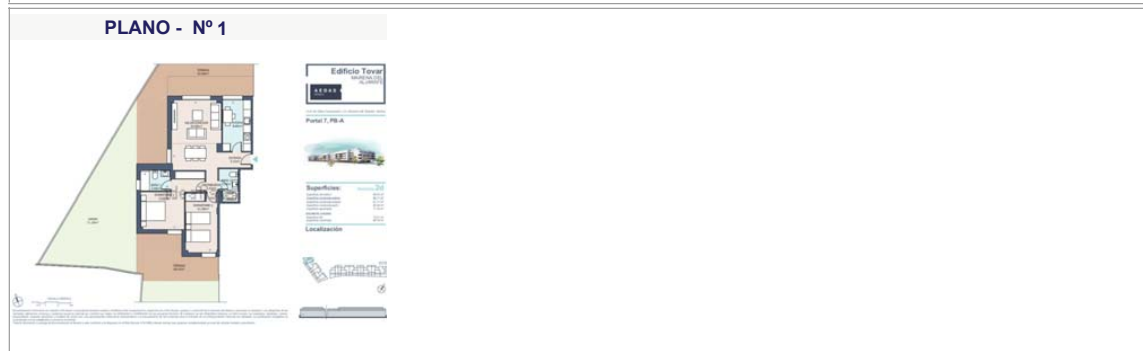
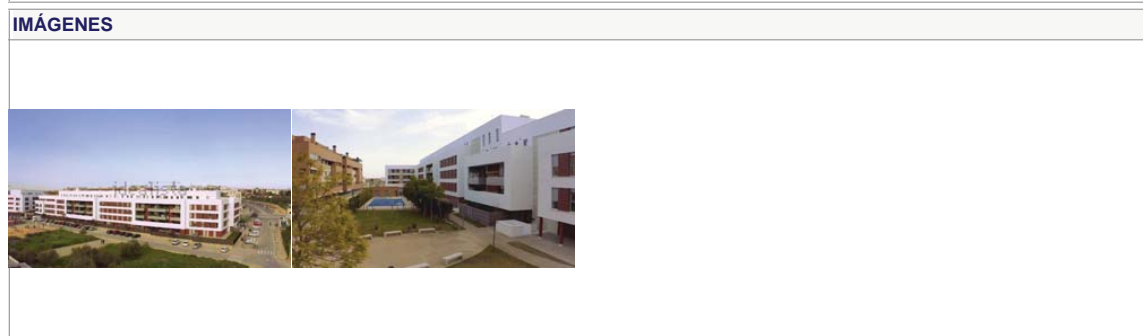
DATOS	
Superficie:	89 m ²
Dormitorios:	2
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	0 años
Estado conservación:	NUEVO
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA



OTROS DATOS	
Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	SI
Jardin:	INDIVIDUAL
Superficie sótano:	0
Superficie Terraza-Ático:	62
Otras superficies:	0
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	71 m ²
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN	
En venta por:	-
Admite Negociación:	SI
Precio total:	170.000,00 Euros
Precio unitario:	1.910,11 Euros/m ²
Precio garaje:	0,0 Euros
Precio trastero:	0,0 Euros
Comercialización:	2 %
Negociación:	25 %

OBSERVACIONES
Se han descontado 55.000 del precio por las terrazas y jardín.



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	20/204



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA Nº 2 - 11421040 VENTA

Ubicación: AVDA CLARA CAMPOAMOR SN, Planta:0, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 02/06/2022

DATOS	
Superficie:	135 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	3
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	0 años
Estado conservación:	NUEVO
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA



OTROS DATOS	
Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	SI
Jardin:	INDIVIDUAL
Superficie sótano:	0
Superficie Terraza-Ático:	60
Otras superficies:	0
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	125 m ²
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN	
En venta por:	-
Admite Negociación:	SI
Precio total:	265.000,00 Euros
Precio unitario:	1.962,96 Euros/m ²
Precio garaje:	0,0 Euros
Precio trastero:	0,0 Euros
Comercialización:	2 %
Negociación:	20 %

OBSERVACIONES

Se han descontado 70.000 del precio por las terrazas y jardín.

IMÁGENES



PLANO - Nº 1



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	21/204



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA Nº 3 - 11421340 VENTA

Ubicación: Cª MAIRENA-ALMENSILLA SN, Planta:2, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 02/06/2022

DATOS	
Superficie:	103 m ²
Dormitorios:	2
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	0 años
Estado conservación:	NUEVO
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA



OTROS DATOS	
Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	SI
Jardin:	NO
Superficie sótano:	0
Superficie Terraza-Ático:	10
Otras superficies:	0
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	0 m ²
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN	
En venta por:	-
Admite Negociación:	SI
Precio total:	170.000,00 Euros
Precio unitario:	1.650,49 Euros/m ²
Precio garaje:	0,0 Euros
Precio trastero:	0,0 Euros
Comercialización:	2 %
Negociación:	0 %

OBSERVACIONES

IMÁGENES



PLANO - Nº 1



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	22/204



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA Nº 4 - 11421404 VENTA

Ubicación: Cª MAIRENA-ALMENSILLA SN, Planta:3, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 02/06/2022

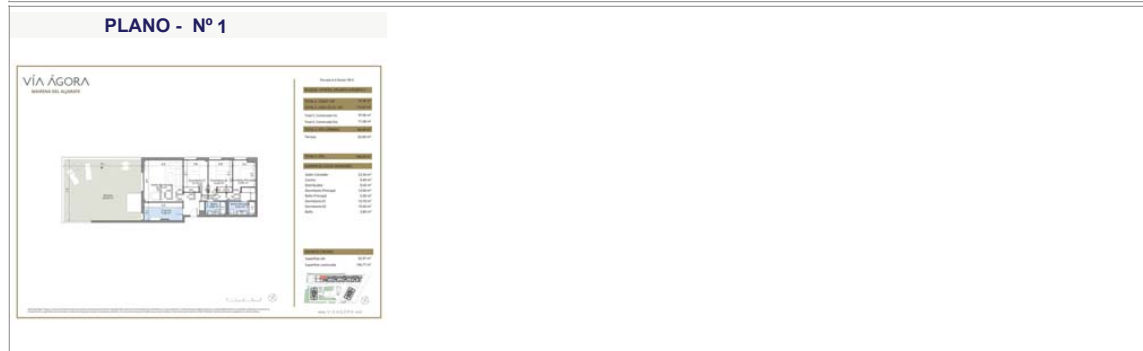
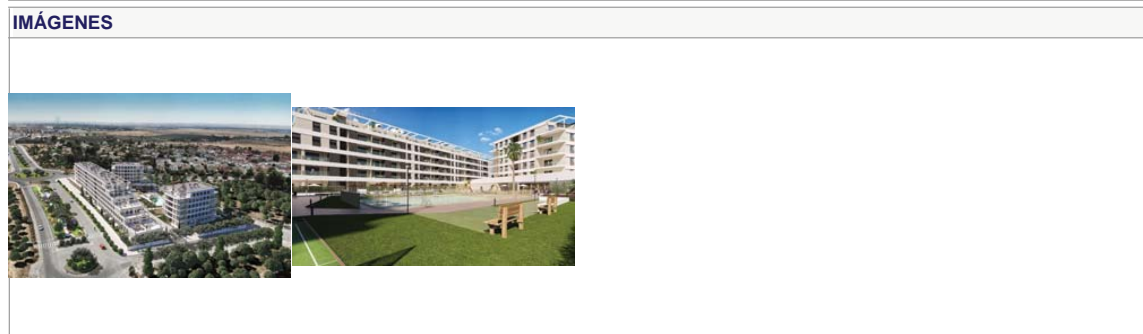
DATOS	
Superficie:	110 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	0 años
Estado conservación:	NUEVO
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA



OTROS DATOS	
Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	SI
Jardin:	NO
Superficie sótano:	0
Superficie Terraza-Ático:	10
Otras superficies:	0
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	0 m ²
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN	
En venta por:	-
Admite Negociación:	SI
Precio total:	210.000,00 Euros
Precio unitario:	1.909,09 Euros/m ²
Precio garaje:	0,0 Euros
Precio trastero:	0,0 Euros
Comercialización:	2 %
Negociación:	21 %

OBSERVACIONES
Se han descontado 55.000 de la terraza.



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	23/204



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA Nº 5 - 11421440 VENTA

Ubicación: Cª MAIRENA-ALMENSILLA SN, Planta:2, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 02/06/2022

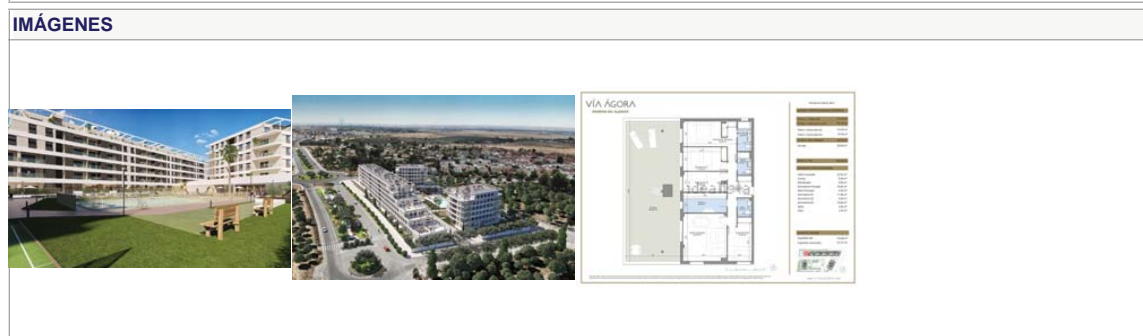
DATOS	
Superficie:	132 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	3
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	0 años
Estado conservación:	NUEVO
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA



OTROS DATOS	
Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	SI
Jardin:	NO
Superficie sótano:	0
Superficie Terraza-Ático:	10
Otras superficies:	0
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	0 m ²
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN	
En venta por:	-
Admite Negociación:	SI
Precio total:	220.000,00 Euros
Precio unitario:	1.666,67 Euros/m ²
Precio garaje:	0,0 Euros
Precio trastero:	0,0 Euros
Comercialización:	2 %
Negociación:	22 %

OBSERVACIONES
Se han descontado 65.000 de la terraza.



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	24/204



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA Nº 6 - 11421514 VENTA

Ubicación: AVDA CIVILIZACIONES SN, Planta:UE, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 02/06/2022

DATOS	PLANO SITUACIÓN
<p>Superficie: 82 m²</p> <p>Dormitorios: 2</p> <p>Baños: 2</p> <p>Ascensor: SI</p> <p>Garaje: SI</p> <p>Trastero: SI</p> <p>Antigüedad edificio: 0 años</p> <p>Estado conservación: NUEVO</p> <p>Uso actual: Residencial</p> <p>UBICACIÓN: NEUTRA</p>	

OTROS DATOS	COMERCIALIZACIÓN
<p>Vivienda- VPO: NO</p> <p>Parcela del edificio: -</p> <p>Vistas: EXTERIOR</p> <p>Piscina: COMUNITARIA</p> <p>Areas deportivas: SI</p> <p>Jardin: NO</p> <p>Superficie sótano: 0</p> <p>Superficie Terraza-Ático: 10</p> <p>Otras superficies: 0</p> <p>Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: 0 m²</p> <p>Superficie oficinas: 0 m²</p> <p>Sup. Z. Representativa: 0 m²</p> <p>Nº Plantas: 1</p>	<p>En venta por: -</p> <p>Admite Negociación: SI</p> <p>Precio total: 180.000,00 Euros</p> <p>Precio unitario: 2.195,12 Euros/m²</p> <p>Precio garaje: 0,0 Euros</p> <p>Precio trastero: 0,0 Euros</p> <p>Comercialización: 0 %</p> <p>Negociación: 4 %</p>

OBSERVACIONES

IMÁGENES



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	25/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 1 - 11024932 VENTA	
Ubicación: C/ HERMANAS MIRABAL 12, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFA, SEVILLA		Fecha: 07/03/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	28 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	16 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	Almacen-Estacionamiento		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por: PARTICULAR	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: NO	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 9.000,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 321,43 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL MEDIO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 0 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 0 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
Plaza de fácil acceso, en calle principal. nº de la plaza 31.			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	26/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 2 - 11149649 VENTA	
Ubicación: AVDA ALBERT EINSTEIN 20, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 29/03/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	27 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	2 años		
Estado conservación:	NUEVO		
Uso actual:	Almacen-Estacionamiento		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por: PARTICULAR	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: SI	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 17.000,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 629,63 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL PEQUEÑO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 0 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 11 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	27/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 3 - 11149657 VENTA	
Ubicación: AVDA CLARA CAMPOAMOR 16, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 29/03/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	25 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	13 años		
Estado conservación:	NUEVO		
Uso actual:	Almacen-Estacionamiento		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por:	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: SI	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 9.700,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 388,00 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL PEQUEÑO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 3 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 0 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	28/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 4 - 11149663 VENTA	
Ubicación: AVDA CLARA CAMPOAMOR 16, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 29/03/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	25 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	13 años		
Estado conservación:	NUEVO		
Uso actual:	Almacen-Estacionamiento		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por:	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: SI	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 11.000,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 440,00 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL PEQUEÑO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 3 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 1 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	29/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 5 - 11149710 VENTA	
Ubicación: C/ CAMPO ALEGRE 11, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 29/03/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	25 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	13 años		
Estado conservación:	NUEVO		
Uso actual:	Almacen-Estacionamiento		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por: PARTICULAR	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: NO	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 10.000,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 400,00 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL PEQUEÑO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 0 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 0 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	30/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 6 - 11421551 VENTA	
Ubicación: AVDA CIVILIZACIONES (DE LAS) 29, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFA, SEVILLA		Fecha: 02/06/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	23 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	16 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	GARAJE		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por: PARTICULAR	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: SI	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 14.000,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 608,70 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL PEQUEÑO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 0 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 12 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	31/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 7 - 11421558 VENTA	
Ubicación: AVDA FILOSOFIA, DE LA 20, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 02/06/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	29 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	15 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	GARAJE		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por: PARTICULAR	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: SI	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 15.000,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 517,24 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL PEQUEÑO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 0 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 3 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	32/204



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 8 - 11421569 VENTA	
Ubicación: C/ HAYA 17, Planta:-1, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 02/06/2022	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	24 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	SI		
Apertura automatizada:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	10 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	Almacen-Estacionamiento		
UBICACIÓN:	NEUTRA	COMERCIALIZACIÓN	
OTROS DATOS		En venta por:	
Garaje- VPO:	NO	Admite Negociación: SI	
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Precio total: 8.200,00 Euros	
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio unitario: 341,67 Euros/m ²	
Acceso rodado:	Rampa doble sentido y dos	Ancho calle int. acceso: - m	
Tamaño:	AUTOMÓVIL MEDIO	Precio trastero: - Euros	
Parcela del edificio:	0 m ²	Comercialización: 3 %	
Superficie sótano:	-	Negociación: 1 %	
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	33/204



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 1 - 11374124 VENTA	
Ubicación: C/ BEATRIZ DE SILVA 13, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 24/05/2022	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN	
Total:	105 m ²		
Nº Plantas:	1		
Planta sótano:	-		
Planta baja:	-		
Otras:	-		
OTROS DATOS		OBSERVACIONES	
Longitud fachada:	7 m	LOCAL Nº 3. DIÁFANO. EN BRUTO.	
Superficie parcela:	-		
Antigüedad edificio:	11 años		
Estado conservación:	NUEVO		
Uso actual:	COMERCIAL		
Ubicación:	EXCEPCIONAL		
COMERCIALIZACIÓN			
En venta por:	INMOBILIARIA		
Precio unitario:	990,48 Euros/m ²		
Precio total:	104.000,00 Euros		
Admite negociación:	SI		
Comercialización:	0 %		
Negociación:	0 %		
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	34/204



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES Nº 2 - 11374126 VENTA

Ubicación: C/ BEATRIZ DE SILVA 13, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 24/05/2022

SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN
Total:	173 m ²	
Nº Plantas:	1	
Planta sótano:	-	
Planta baja:	-	
Otras:	-	
OTROS DATOS		
Longitud fachada:	11 m	
Superficie parcela:	-	
Antigüedad edificio:	11 años	
Estado conservación:	NUEVO	
Uso actual:	Residencial	
Ubicación:	EXCEPCIONAL	

COMERCIALIZACIÓN		OBSERVACIONES
En venta por:	INMOBILIARIA	
Precio unitario:	999,42 Euros/m ²	
Precio total:	172.900,00 Euros	
Admite negociación:	SI	
Comercialización:	0 %	
Negociación:	0 %	LOCAL Nº 5 DE UNA PROMOCIÓN DE LOCALES EN BRUTO. DIÁFANO.



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	35/204



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES Nº 3 - 11374133 VENTA

Ubicación: C/ HAYA 1, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 24/05/2022

SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN
Total:	320 m ²	
Nº Plantas:	1	
Planta sótano:	-	
Planta baja:	-	
Otras:	-	
OTROS DATOS		
Longitud fachada:	12 m	
Superficie parcela:	-	
Antigüedad edificio:	14 años	
Estado conservación:	EN REFORMA	
Uso actual:	-	
Ubicación:	EXCEPCIONAL	

COMERCIALIZACIÓN		OBSERVACIONES
En venta por:	INMOBILIARIA	
Precio unitario:	834,38 Euros/m ²	
Precio total:	267.000,00 Euros	
Admite negociación:	SI	
Comercialización:	0 %	
Negociación:	0 %	
		LOCAL EN PLANTA BAJA EN BRUTO. A ESTRENAR.

IMÁGENES



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	36/204

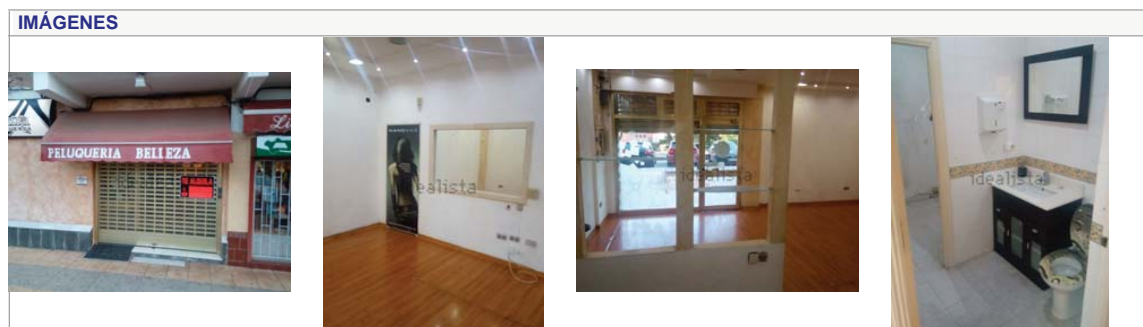


ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES Nº 4 - 11374136 VENTA

Ubicación: BO. CIUDAD ALJARAFE 17, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA Fecha: 24/05/2022

SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN
Total:	80 m ²	
Nº Plantas:	1	
Planta sótano:	-	
Planta baja:	-	
Otras:	-	
OTROS DATOS		
Longitud fachada:	5 m	
Superficie parcela:	-	
Antigüedad edificio:	49 años	
Estado conservación:	De origen con conservación media	
Uso actual:	COMERCIAL	
Ubicación:	EXCEPCIONAL	

COMERCIALIZACIÓN		OBSERVACIONES LOCAL EN PLANTA BAJA . 5 ESTANCIAS. 1 ASEO. A/A.
En venta por:	PARTICULAR	
Precio unitario:	812,50 Euros/m ²	
Precio total:	65.000,00 Euros	
Admite negociación:	NO	
Comercialización:	0 %	
Negociación:	0 %	



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	37/204



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 5 - 11374146 VENTA	
Ubicación: C/ HERMANAS MIRABAL 6, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 24/05/2022	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN	
Total:	140 m ²		
Nº Plantas:	1		
Planta sótano:	-		
Planta baja:	-		
Otras:	-		
OTROS DATOS		OBSERVACIONES	
Longitud fachada:	8 m	LOCAL EN PLANTA BAJA . EN BRUTO. A ESTRENAR.	
Superficie parcela:	-		
Antigüedad edificio:	14 años		
Estado conservación:	EN REFORMA		
Uso actual:	COMERCIAL		
Ubicación:	EXCEPCIONAL		
COMERCIALIZACIÓN		IMÁGENES	
En venta por:	A.P.I.		
Precio unitario:	828,57 Euros/m ²		
Precio total:	116.000,00 Euros		
Admite negociación:	SI		
Comercialización:	0 %		
Negociación:	0 %		

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	38/204



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 6 - 11374152 VENTA	
Ubicación: BO. CIUDAD ALJARAFE 24, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 24/05/2022	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN	
Total:	101 m ²		
Nº Plantas:	1		
Planta sótano:	-		
Planta baja:	-		
Otras:	-		
OTROS DATOS		OBSERVACIONES	
Longitud fachada:	10 m	LOCAL EN PLANTA BAJA .Diáfano, 1 baño con ducha y termo, y otro habilitado para personas de movilidad reducida. Dos entradas y 5 ventanas. Seguridad doble en rejas y vallas. Fontanería e instalación subterránea de aguas y bajantes registradas.	
Superficie parcela:	-		
Antigüedad edificio:	48 años		
Estado conservación:	De origen con conservación media		
Uso actual:	COMERCIAL		
Ubicación:	EXCEPCIONAL		
COMERCIALIZACIÓN		IMÁGENES	
En venta por:	PARTICULAR		
Precio unitario:	891,09 Euros/m ²		
Precio total:	90.000,00 Euros		
Admite negociación:	NO		
Comercialización:	0 %		
Negociación:	0 %		

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	39/204



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 7 - 11375656 VENTA	
Ubicación: C/ HACIENDA 3, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 24/05/2022	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN	
Total:	145 m²		
Nº Plantas:	1		
Planta sótano:	-		
Planta baja:	-		
Otras:	-		
OTROS DATOS		OBSERVACIONES	
Longitud fachada:	9 m		
Superficie parcela:	-		
Antigüedad edificio:	23 años		
Estado conservación:	De origen con conservación media		
Uso actual:	Comercial		
Ubicación:	EXCEPCIONAL		
COMERCIALIZACIÓN			
En venta por:	PARTICULAR		
Precio unitario:	1.103,45 Euros/m²		
Precio total:	160.000,00 Euros		
Admite negociación:	NO		
Comercialización:	0 %		
Negociación:	0 %		
IMÁGENES			

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	40/204



ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES		Nº 8 - 11375787 VENTA	
Ubicación: C/ HERMANAS MIRABAL 4, Planta:00, C.P. 41927, MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA		Fecha: 24/05/2022	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		PLANO SITUACIÓN	
Total:	150 m ²		
Nº Plantas:	1		
Planta sótano:	-		
Planta baja:	-		
Otras:	-		
OTROS DATOS		OBSERVACIONES	
Longitud fachada:	12 m	LOCAL EN PLANTA BAJA . EN BRUTO. A ESTRENAR.	
Superficie parcela:	-		
Antigüedad edificio:	14 años		
Estado conservación:	EN REFORMA		
Uso actual:	COMERCIAL		
Ubicación:	EXCEPCIONAL		
COMERCIALIZACIÓN		IMÁGENES	
En venta por:	A.P.I.		
Precio unitario:	1.293,33 Euros/m ²		
Precio total:	194.000,00 Euros		
Admite negociación:	SI		
Comercialización:	0 %		
Negociación:	0 %		

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	41/204



Expediente: 980520221362428
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULAR (PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.)
Código postal: 41927
Provincia: SEVILLA
Municipio: MAIRENA DEL ALJARAFE
Domicilio: POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA) 0

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo			3		
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento		2			
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión			3		
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado			3		
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2		2			
		< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2
Municipio	Aprovechamiento sobre rasante			3		
		< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Referencia catastral: 0562449QB6306S0001QD

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	42/204



ANÁLISIS DE COSTES PROMOCION INMOBILIARIA - MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO - FLUJO DE CALA

Bnd	Fecha	Compra medio	Cuenta Immatriculada	%GB/A	Cuenta compración	GASTOS			Gastos Inmatriculados	INBIENES			FINANCIACIÓN		FLUJO DE CALA							
						Proportión	Gastos Necesarios (%)	Gastos Inmatriculados		Intereses	Total Intereses	Amortización	Gastos Inmatriculados	Costes	Pagos	F.C.	Costes acumulados	Pagos acumulados				
1	14/10/2022	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6YI		Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6YI	Página	43/204	





RESUMEN

DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS - MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO
 EXPEDIENTE: 980520221362428

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: C/ Eucalpto 33 6ª planta 28016 Madrid. Hoja Número: 1/16

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
 Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	45/204



DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO DE TASACIÓN ADOPTADO A EFECTOS DE TASACIÓN:

NIVEL DEL TERRENO:	El terreno tasado se incluye actualmente dentro del NIVEL I.
MÉTODO DE VALORACIÓN APLICADO:	Método Residual Dinámico. Este método es el adecuado para este tipo de suelo, según establece el artículo 34.2.a de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:	Se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo: <ul style="list-style-type: none"> - Existencia de información adecuada sobre la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar. - Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción. - Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables. - Existencia de información suficiente sobre los rendimientos de Promociones semejantes. - Se cumple igualmente el requisito del artículo 35.2 sobre la existencia de información sobre los plazos de construcción, comercialización, gestión urbanística y urbanización.
CRITERIO DE VALORACIÓN:	Valoración de la totalidad de los aprovechamientos lucrativos del ámbito.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	46/204





probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^j} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO AL SUELO TASADO:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Se adjunta desglose de las etapas estimadas, con las siguientes consideraciones:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	PERIODO (MES)	1	72	61	138	67	150

Cronología por etapas:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	FECHA	30/05/2022	28/04/2028	28/05/2027	28/10/2033	28/11/2027	28/10/2034

- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: C/ Eucalipto 33 6ª planta 28016 Madrid. Hoja Número: 3/16

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	47/204



Edificabilidades computables a efectos de cálculo y valores de mercado estimados:

USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	EDIF. (M ² T)	VALOR VENTA (€/M ² T)	VALOR TOTAL MERCADO (€)
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda división horizontal		44.027,10	1.782,10	78.460.694,91
Garajes	Plaza de parking		9.157,50	470,48	4.308.420,60
Comercial	Local comercial		315,00	927,32	292.105,80
Residencial VPO	Vivienda división horizontal	V-VPO	8.210,70	1.782,10	14.632.288,47
Garajes	Plaza de parking	G-VPO	1.800,00	470,48	846.864,00
Trasteros	Trastero	T-VPO	576,00	470,48	270.996,48

La compraventa se realiza según las siguientes condiciones:

% Señal (aplicado a la cantidad a entregar hasta la entrega de llaves) = 25,00%

% Entrega llaves = 20,00%

ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS

Dependiendo de los factores intrínsecos de la promoción (adecuación tipológica a la demanda, superficie coherente, emplazamiento adecuado, arquitectura, situación general del mercado, comercialización y conocimiento y solvencia del promotor entre otros) las ventas pueden llevar un ritmo aleatorio.

Para el cálculo de los flujos, se ha considerado una duración total de las ventas de 84 meses, promocionadas en 4 fases.

Periodo (mes)	Fecha	% Ventas	TOTAL INGRESOS (€)
67	noviembre-27	0,56%	32.677,91
68	diciembre-27	0,56%	37.885,95
69	enero-28	0,56%	43.441,20
70	febrero-28	0,56%	49.393,25
71	marzo-28	0,56%	55.803,14
72	abril-28	0,56%	62.747,20
73	mayo-28	0,95%	94.742,22
74	junio-28	0,95%	108.831,16
75	julio-28	0,95%	124.485,53
76	agosto-28	0,95%	142.096,70
77	septiembre-28	0,95%	162.223,75
78	octubre-28	0,95%	185.705,32
79	noviembre-28	1,14%	228.947,52
80	diciembre-28	1,14%	271.231,27
81	enero-29	1,14%	327.609,60
82	febrero-29	1,14%	412.177,09
83	marzo-29	1,14%	581.312,07
84	abril-29	1,14%	12.812.810,12
85	mayo-29	1,51%	971.940,34
86	junio-29	1,51%	977.148,39
87	julio-29	1,51%	982.703,63
88	agosto-29	1,51%	988.655,68
89	septiembre-29	1,51%	995.065,58
90	octubre-29	1,51%	1.002.009,63
91	noviembre-29	1,51%	650.266,72
92	diciembre-29	1,51%	664.355,65
93	enero-30	1,51%	680.010,03
94	febrero-30	1,51%	697.621,20
95	marzo-30	1,51%	717.748,25
96	abril-30	1,51%	741.229,81
97	mayo-30	1,14%	228.947,52
98	junio-30	1,14%	271.231,27

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Página	48/204





99	julio-30	1,14%	327.609,60
100	agosto-30	1,14%	412.177,09
101	septiembre-30	1,14%	581.312,07
102	octubre-30	1,14%	12.812.810,12
103	noviembre-30	1,51%	971.940,34
104	diciembre-30	1,51%	977.148,39
105	enero-31	1,51%	982.703,63
106	febrero-31	1,51%	988.656,68
107	marzo-31	1,51%	995.065,58
108	abril-31	1,51%	1.002.009,63
109	mayo-31	1,51%	650.266,72
110	junio-31	1,51%	664.355,65
111	julio-31	1,51%	680.010,03
112	agosto-31	1,51%	697.621,20
113	septiembre-31	1,51%	717.748,25
114	octubre-31	1,51%	741.229,81
115	noviembre-31	1,14%	228.947,52
116	diciembre-31	1,14%	271.231,27
117	enero-32	1,14%	327.609,60
118	febrero-32	1,14%	412.177,09
119	marzo-32	1,14%	581.312,07
120	abril-32	1,14%	12.812.810,12
121	mayo-32	1,51%	971.940,34
122	junio-32	1,51%	977.148,39
123	julio-32	1,51%	982.703,63
124	agosto-32	1,51%	988.656,68
125	septiembre-32	1,51%	995.065,58
126	octubre-32	1,51%	1.002.009,63
127	noviembre-32	1,51%	650.266,72
128	diciembre-32	1,51%	664.355,65
129	enero-33	1,51%	680.010,03
130	febrero-33	1,51%	697.621,20
131	marzo-33	1,51%	717.748,25
132	abril-33	1,51%	741.229,81
133	mayo-33	1,14%	228.947,52
134	junio-33	1,14%	271.231,27
135	julio-33	1,14%	327.609,60
136	agosto-33	1,14%	412.177,09
137	septiembre-33	1,14%	581.312,07
138	octubre-33	1,14%	12.812.810,12
139	noviembre-33	0,95%	939.262,43
140	diciembre-33	0,95%	939.262,43
141	enero-34	0,95%	939.262,43
142	febrero-34	0,95%	939.262,43
143	marzo-34	0,95%	939.262,43
144	abril-34	0,95%	939.262,43
145	mayo-34	0,56%	555.524,50
146	junio-34	0,56%	555.524,50
147	julio-34	0,56%	555.524,50
148	agosto-34	0,56%	555.524,50
149	septiembre-34	0,56%	555.524,50
150	octubre-34	0,56%	555.524,50

2.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

ESTIMACIÓN DE COSTES + GASTOS (€/M²):

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Página	49/204





Se detallan a continuación los costes y gastos que intervienen en el proceso, describiendo los mismos y la temporalidad de su abono, distinguiendo entre al inicio, durante o fin del proceso constructivo.

Compra del solar:

- Actos jurídicos documentados.
- Notaría, según aranceles
- Registro propiedad: Según aranceles
- Se considera el I.V.A. de la compra del solar.
- Abono. Al inicio.

Coste de Construcción:

- Se determinará el coste de la construcción por contrata.
- Se considera un pago aplazado del promotor al contratista de 90 días.
- Se considera una retención del 5% en el importe de las certificaciones, que se mantendrá durante 1 año en previsión de las garantías para resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución.

Gastos asociados a la Construcción:

Honorarios profesionales:

- Se tomarán los correspondientes al Colegio Oficial de Arquitectos.
- Se calcularán los correspondientes al Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico.
- Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra.
- El abono de los Honorarios de proyecto se consideran al inicio, siendo proporcional al avance de las obras el abono de la Dirección de Obra.

Licencia de obras e impuesto a la construcción:

- Se considera un coste total del 4 % sobre el coste de ejecución material.

Tasas y otros gastos:

- El abono se reparte proporcionalmente al inicio y al final del proceso constructivo.

Impuestos no recuperables y aranceles:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos de Administración:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos Fiscales:

- El abono se realiza al final de las obras.

Gastos de Comercialización:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Calendario de obra:

Para el cálculo de los flujos, se consideran los porcentajes contenidos en las tablas de la aplicación informática, estimando una duración total de la obra de 77 meses aproximadamente.

Constitución hipoteca:

Para la determinación de los gastos derivados de la formalización de un crédito hipotecario al promotor, que será posteriormente subrogado por el comprador de las viviendas u otros elementos de que conste la promoción inmobiliaria, se consideran los siguientes parámetros, por ser los más frecuentes en la actualidad.

Comisión de apertura y comisión de estudio: Se estima en el 1,00 %. Se consideran los gastos de tasación.

Tipo de interés a promotor: Consideramos el 1,5% durante la construcción.

Porcentaje de financiación:

El importe de financiación por aprovechamiento, será el menor entre el coste de construcción que generará dicho aprovechamiento y el LTV (loan-to-value) adoptado para dicho producto, con el objetivo de que esta última cuantía cubra siempre las cantidades entregadas al promotor.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	50/204



USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	IMPORTE FINANCIABLE	% FINANCIACIÓN	IMPORTE FINANCIADO
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda división horizontal		40.223.681,41	80,00%	32.178.945,13
Garajes	Plaza de parking		3.660.948,27	80,00%	2.928.758,62
Comercial	Local comercial		155.060,23	80,00%	124.048,18
Residencial VPO	Vivienda división horizontal	V-VPO	7.181.647,52	80,00%	5.745.318,02
Garajes	Plaza de parking	G-VPO	719.596,71	70,61%	508.118,40
Trasteros	Trastero	T-VPO	230.270,95	70,61%	162.597,89

Impuestos:

Obra nueva: 0,5 % del coste de construcción.

División horizontal: 0,5 % del valor de ventas.

Hipoteca: 0,8 % del importe de la hipoteca.

Gastos:

Notaría: Estimamos para Obra Nueva y División Horizontal un costo medio de 27,05 Euros por finca.

Registro de la propiedad: Se toma como costo medio 120,20 Euros por finca registrada.

Gestoría: Consideramos un gasto total de 601,01 Euros.

Constitución de garantías:

Contratación de un seguro para cobertura de riesgos durante la financiación de la promoción.

Contratación de un seguro decenal para garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos de construcción.

Se estima un 1% del coste bruto de reposición del edificio.

Promoción y venta:

Incluye consumo de instalaciones, sueldo delegado de obra, auxiliares administrativos y personal de ventas, alquiler local, gastos de materiales de empresa, representación, auditoría de obra, etc. Se estima un 3% respectivamente del valor de venta de la promoción.

DESGLOSE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)

TIPOLOGÍA APROV.	CONTRATA	HONORARIOS Y DIRECCIÓN	LICENCIA	OTROS GASTOS NECES.	GASTOS COMERC.	TOTAL GASTOS
Vivienda división horizontal	785,00	53,89	26,39	48,33	53,46	967,07
Plaza de parking	350,00	24,03	11,76	13,98	14,11	413,89
Local comercial	425,00	29,18	14,29	23,79	27,82	520,07
Vivienda división horizontal	750,00	51,49	25,21	47,97	53,46	928,13
Plaza de parking	350,00	24,03	11,76	13,98	14,11	413,89
Trastero	350,00	24,03	11,76	13,98	14,11	413,89
GASTO PROMEDIO	700,46	48,09	23,54	41,98	46,26	860,33

GESTIÓN, URBANIZACIÓN, INACTIVIDAD Y/O ESTUDIOS PREVIOS

Se contemplan para el desarrollo de gestión y ejecución de la urbanización, los siguientes conceptos:

GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN	ESTADO	PERIODO INICIO (MES)	PERIODO FIN (MES)	COSTE TOTAL (€)
REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN. No iniciado		19	27	36.756,00
Urbanización		31	72	10.701.184,49

FLUJO DE GASTOS

PERIODO (MES)	FECHA	COMPRA SUELO (€)	URBANIZACIÓN (€)	PAGO CONTRATA (€)	GASTOS NECESARIOS (€)	GASTOS COMERC. (€)	TOTAL GASTOS (€)
---------------	-------	------------------	------------------	-------------------	-----------------------	--------------------	------------------

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Página	51/204





0		8.886.158,06	0,00	0,00	0,00	0,00	8.886.158,06
19	noviembre-23	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
20	diciembre-23	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
21	enero-24	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
22	febrero-24	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
23	marzo-24	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
24	abril-24	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
25	mayo-24	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
26	junio-24	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
27	julio-24	0,00	4.084,00	0,00	0,00	0,00	4.084,00
31	noviembre-24	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
32	diciembre-24	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
33	enero-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
34	febrero-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
35	marzo-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
36	abril-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
37	mayo-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
38	junio-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
39	julio-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
40	agosto-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
41	septiembre-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
42	octubre-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
43	noviembre-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
44	diciembre-25	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
45	enero-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
46	febrero-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
47	marzo-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
48	abril-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
49	mayo-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
50	junio-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
51	julio-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
52	agosto-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
53	septiembre-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
54	octubre-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
55	noviembre-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
56	diciembre-26	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
57	enero-27	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
58	febrero-27	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
59	marzo-27	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
60	abril-27	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
61	mayo-27	0,00	254.790,11	0,00	706.671,49	0,00	961.461,59
62	junio-27	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
63	julio-27	0,00	254.790,11	0,00	0,00	0,00	254.790,11
64	agosto-27	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	0,00	755.309,63
65	septiembre-27	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	0,00	755.309,63
66	octubre-27	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	16.665,73	771.975,36
67	noviembre-27	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	16.665,73	771.975,36
68	diciembre-27	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	16.665,73	771.975,36
69	enero-28	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	16.665,73	771.975,36
70	febrero-28	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	16.665,73	771.975,36
71	marzo-28	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	16.665,73	771.975,36
72	abril-28	0,00	254.790,11	467.603,11	32.916,41	28.177,87	783.487,50
73	mayo-28	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
74	junio-28	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
75	julio-28	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
76	agosto-28	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
77	septiembre-28	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
78	octubre-28	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
79	noviembre-28	0,00	0,00	467.603,11	739.587,90	33.827,00	1.241.018,00
80	diciembre-28	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
81	enero-29	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
82	febrero-29	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	33.827,00	1.034.866,04
83	marzo-29	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	33.827,00	1.034.866,04

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	52/204





84	abril-29	0,00	0,00	935.206,22	389.494,12	44.843,61	1.369.543,94
85	mayo-29	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
86	junio-29	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
87	julio-29	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
88	agosto-29	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
89	septiembre-29	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
90	octubre-29	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
91	noviembre-29	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
92	diciembre-29	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
93	enero-30	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
94	febrero-30	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
95	marzo-30	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
96	abril-30	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
97	mayo-30	0,00	0,00	467.603,11	739.587,90	33.827,00	1.241.018,00
98	junio-30	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
99	julio-30	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
100	agosto-30	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	33.827,00	1.034.866,04
101	septiembre-30	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	33.827,00	1.034.866,04
102	octubre-30	0,00	0,00	935.206,22	389.494,12	44.843,61	1.369.543,94
103	noviembre-30	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
104	diciembre-30	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
105	enero-31	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
106	febrero-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
107	marzo-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
108	abril-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
109	mayo-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
110	junio-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
111	julio-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
112	agosto-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
113	septiembre-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
114	octubre-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
115	noviembre-31	0,00	0,00	467.603,11	739.587,90	33.827,00	1.241.018,00
116	diciembre-31	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
117	enero-32	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
118	febrero-32	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	33.827,00	1.034.866,04
119	marzo-32	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	33.827,00	1.034.866,04
120	abril-32	0,00	0,00	935.206,22	389.494,12	44.843,61	1.369.543,94
121	mayo-32	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
122	junio-32	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
123	julio-32	0,00	0,00	935.206,22	65.832,82	44.843,61	1.045.882,65
124	agosto-32	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
125	septiembre-32	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
126	octubre-32	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
127	noviembre-32	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
128	diciembre-32	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
129	enero-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
130	febrero-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
131	marzo-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	44.843,61	545.363,13
132	abril-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
133	mayo-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
134	junio-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
135	julio-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
136	agosto-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
137	septiembre-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	33.827,00	534.346,52
138	octubre-33	0,00	0,00	467.603,11	356.577,71	28.177,87	852.358,69
139	noviembre-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
140	diciembre-33	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
141	enero-34	0,00	0,00	467.603,11	32.916,41	28.177,87	528.697,39
142	febrero-34	0,00	0,00	0,00	0,00	28.177,87	28.177,87
143	marzo-34	0,00	0,00	0,00	0,00	28.177,87	28.177,87
144	abril-34	0,00	0,00	0,00	0,00	16.665,73	16.665,73
145	mayo-34	0,00	0,00	0,00	0,00	16.665,73	16.665,73
146	junio-34	0,00	0,00	0,00	0,00	16.665,73	16.665,73

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Página	53/204



147	julio-34	0,00	0,00	0,00	0,00	16.665,73	16.665,73
148	agosto-34	0,00	0,00	0,00	0,00	16.665,73	16.665,73
149	septiembre-34	0,00	0,00	0,00	0,00	16.665,73	16.665,73
TOTAL		8.886.158,06	10.737.940,49	44.889.898,50	7.281.306,57	2.964.341,11	74.759.644,73

4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

La programación de cobros y pagos se ha realizado teniendo en cuenta el planeamiento y gestión urbanística pendiente.

5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

Ver ("Edificabilidades computables a efectos de cálculo y valores de mercado estimados")

6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

Tipo de Actualización (i):

Viene determinada por la ECO/805/2003 de 27 de Marzo y está referida a la rentabilidad media anual sobre fondos propios que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada, calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$i = \text{Tipo libre de riesgo} + \text{prima de riesgo.}$$

El Tipo libre de riesgo es la tasa representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado para plazo inferior a cinco años. Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

La prima de riesgo, de acuerdo como se refleja en el Art. 38.3 de la ECO 805/2003, se corresponde "La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria".

Tipo de activo inmobiliario: Según la Disposición Adicional Sexta de la Eco 805/2003, "Primas de riesgo sin financiación, ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades" y en función de la tipología se define una prima de riesgo. La Prima de riesgo viene fijada mediante la evaluación del riesgo de la promoción y no será inferior a la indicada por tipo de inmueble en la siguiente tabla:

TIPO DE INMUEBLE	PRIMA DE RIESGO
VIVIENDAS: Primera residencia	8%
Segunda residencia	12%
EDIFICIOS DE OFICINAS	10%
EDIFICIOS COMERCIALES	12%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	14%
PLAZAS DE APARCAMIENTO	9%
HOTELES	11%
RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y DE LA TERCERA EDAD	12%
OTROS	12%

En el Art. Art. 38.3 de la ECO 805/2003 se indica: "Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el número anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario"

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Página	54/204



$$T.I.R. = \frac{1 + rent}{1 + ipc} - 1 + pm + prs + pra$$

Rent:	Rentabilidad deuda 5 años.
IPC:	Incrementos precios de consumo.
Pm:	Prima mínima sin financiación ajena (ECO)
Prs:	Prima de riesgo suplementaria
Pra:	Prima por apalancamiento

IPC	RENT. DUEDA 5 AÑOS	Prima mínima sin financiación ajena (Pm)	Prima de riesgo suplementaria (Prs)	Prima por apalancamiento (Pra)	TIR apalancada	TIR desapalancada
1,89%	0,00%	8,07%	3,86%	1,44%	11,51%	10,07%

TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO: 11,51% en € constantes.

OBSERVACIONES AL TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO:

- Se actualizan flujos a una TASA INTERNA DE RETORNO del 11,51% en € constantes.
- La TIR adoptado es superior al mínimo establecido en la Orden ECO/805/2003.
- La TIR adoptado responde a la "rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor en una promoción de las características de la analizada". (Artículo 38.1 de la Orden ECO 805/2003).

7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{j}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{k}}$$

NOTA: Esta fórmula es la aplicada en el cálculo efectuado.

FLUJO DE CAJA							
PERIODO (MES)	FECHA	COBROS	PAGOS	F.C	COBROS (ACT.)	PAGOS (ACT.)	F.C. (ACT.)
0		0,00	8.886.158,06	-8.886.158,06	0,00	8.886.158,06	-8.886.158,06
1	mayo-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
2	junio-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
3	julio-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
4	agosto-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
5	septiembre-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
6	octubre-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
7	noviembre-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
8	diciembre-22	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
9	enero-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
10	febrero-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
11	marzo-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
12	abril-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
13	mayo-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
14	junio-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
15	julio-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
16	agosto-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: C/ Eucaalpto 33 6ª planta 28016 Madrid. Hoja Número: 11/16

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	55/204





17	septiembre-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
18	octubre-23	0,00	0,00	-8.886.158,06	0,00	0,00	-8.886.158,06
19	noviembre-23	0,00	4.084,00	-8.890.242,06	0,00	3.437,00	-8.889.595,06
20	diciembre-23	0,00	4.084,00	-8.894.326,06	0,00	3.405,94	-8.893.001,00
21	enero-24	0,00	4.084,00	-8.898.410,06	0,00	3.375,16	-8.896.376,16
22	febrero-24	0,00	4.084,00	-8.902.494,06	0,00	3.344,66	-8.899.720,82
23	marzo-24	0,00	4.084,00	-8.906.578,06	0,00	3.314,44	-8.903.035,26
24	abril-24	0,00	4.084,00	-8.910.662,06	0,00	3.284,48	-8.906.319,74
25	mayo-24	0,00	4.084,00	-8.914.746,06	0,00	3.254,80	-8.909.574,55
26	junio-24	0,00	4.084,00	-8.918.830,06	0,00	3.225,39	-8.912.799,94
27	julio-24	0,00	4.084,00	-8.922.914,06	0,00	3.196,24	-8.915.996,18
28	agosto-24	0,00	0,00	-8.922.914,06	0,00	0,00	-8.915.996,18
29	septiembre-24	0,00	0,00	-8.922.914,06	0,00	0,00	-8.915.996,18
30	octubre-24	0,00	0,00	-8.922.914,06	0,00	0,00	-8.915.996,18
31	noviembre-24	0,00	254.790,11	-9.177.704,17	0,00	192.294,56	-9.108.290,74
32	diciembre-24	0,00	254.790,11	-9.432.494,28	0,00	190.556,85	-9.298.847,59
33	enero-25	0,00	254.790,11	-9.687.284,38	0,00	188.834,84	-9.487.682,42
34	febrero-25	0,00	254.790,11	-9.942.074,49	0,00	187.128,39	-9.674.810,81
35	marzo-25	0,00	254.790,11	-10.196.864,60	0,00	185.437,36	-9.860.248,17
36	abril-25	0,00	254.790,11	-10.451.654,70	0,00	183.761,62	-10.044.009,79

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: C/ Eucaipto 33 6ª planta 28016 Madrid. Hoja Número: 12/16

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	56/204





37	mayo-25	0,00	254.790,11	-10.706.444,81	0,00	182.101,01	-10.226.110,81
38	junio-25	0,00	254.790,11	-10.961.234,92	0,00	180.455,42	-10.406.566,23
39	julio-25	0,00	254.790,11	-11.216.025,02	0,00	178.824,69	-10.585.390,92
40	agosto-25	0,00	254.790,11	-11.470.815,13	0,00	177.208,71	-10.762.599,63
41	septiembre-25	0,00	254.790,11	-11.725.605,24	0,00	175.607,32	-10.938.206,95
42	octubre-25	0,00	254.790,11	-11.980.395,35	0,00	174.020,41	-11.112.227,35
43	noviembre-25	0,00	254.790,11	-12.235.185,45	0,00	172.447,83	-11.284.675,18
44	diciembre-25	0,00	254.790,11	-12.489.975,56	0,00	170.889,47	-11.455.564,65
45	enero-26	0,00	254.790,11	-12.744.765,67	0,00	169.345,19	-11.624.909,84
46	febrero-26	0,00	254.790,11	-12.999.555,77	0,00	167.814,86	-11.792.724,71
47	marzo-26	0,00	254.790,11	-13.254.345,88	0,00	166.298,37	-11.959.023,08
48	abril-26	0,00	254.790,11	-13.509.135,99	0,00	164.795,58	-12.123.818,66
49	mayo-26	0,00	254.790,11	-13.763.926,09	0,00	163.306,37	-12.287.125,02
50	junio-26	0,00	254.790,11	-14.018.716,20	0,00	161.830,61	-12.448.955,63
51	julio-26	0,00	254.790,11	-14.273.506,31	0,00	160.368,19	-12.609.323,83
52	agosto-26	0,00	254.790,11	-14.528.296,41	0,00	158.918,99	-12.768.242,82
53	septiembre-26	0,00	254.790,11	-14.783.086,52	0,00	157.482,89	-12.925.725,70
54	octubre-26	0,00	254.790,11	-15.037.876,63	0,00	156.059,76	-13.081.785,46
55	noviembre-26	0,00	254.790,11	-15.292.666,73	0,00	154.649,49	-13.236.434,95
56	diciembre-26	0,00	254.790,11	-15.547.456,84	0,00	153.251,96	-13.389.686,91
57	enero-27	0,00	254.790,11	-15.802.246,95	0,00	151.867,07	-13.541.553,98
58	febrero-27	0,00	254.790,11	-16.057.037,06	0,00	150.494,69	-13.692.048,67
59	marzo-27	0,00	254.790,11	-16.311.827,16	0,00	149.134,71	-13.841.183,38
60	abril-27	0,00	254.790,11	-16.566.617,27	0,00	147.787,02	-13.988.970,41
61	mayo-27	564.125,85	961.461,59	-16.963.953,01	324.255,46	552.641,18	-14.217.356,12
62	junio-27	0,00	255.495,26	-17.219.448,28	0,00	145.529,73	-14.362.885,85
63	julio-27	0,00	255.495,26	-17.474.943,54	0,00	144.214,62	-14.507.100,47
64	agosto-27	399.553,96	756.014,78	-17.831.404,37	223.490,68	422.877,21	-14.706.486,99
65	septiembre-27	399.553,96	756.514,23	-18.188.364,64	221.471,06	419.332,62	-14.904.348,55
66	octubre-27	399.553,96	773.679,40	-18.562.490,08	219.469,69	424.971,84	-15.109.850,69
67	noviembre-27	432.231,87	774.178,85	-18.904.437,06	235.273,74	421.403,34	-15.295.980,29
68	diciembre-27	437.439,91	774.678,29	-19.241.675,44	235.956,88	417.864,64	-15.477.888,05
69	enero-28	442.995,16	775.177,73	-19.573.858,01	236.794,05	414.355,48	-15.655.449,49
70	febrero-28	448.947,21	775.677,17	-19.900.587,98	237.807,00	410.875,62	-15.828.518,11
71	marzo-28	455.357,10	776.176,62	-20.221.407,49	239.022,64	407.424,82	-15.996.920,29
72	abril-28	462.301,16	788.188,20	-20.547.294,53	240.474,74	409.991,08	-16.166.436,63
73	mayo-28	494.296,18	533.897,53	-20.586.895,88	254.794,06	275.207,31	-16.186.849,87
74	junio-28	508.385,12	534.396,97	-20.612.907,74	259.688,33	272.975,46	-16.200.137,00
75	julio-28	524.039,49	534.896,42	-20.623.764,67	265.265,76	270.761,47	-16.205.632,71
76	agosto-28	541.650,66	535.395,86	-20.617.509,87	271.702,74	268.565,20	-16.202.495,18
77	septiembre-28	561.777,71	535.895,30	-20.591.627,45	279.252,33	266.386,52	-16.189.629,37
78	octubre-28	585.259,27	542.043,87	-20.548.412,05	288.295,70	267.008,01	-16.168.341,69
79	noviembre-28	1.192.627,33	1.249.214,80	-20.604.999,52	582.173,16	609.795,96	-16.195.964,49
80	diciembre-28	670.785,22	543.747,91	-20.477.962,21	324.480,40	263.028,37	-16.134.512,45
81	enero-29	727.163,55	544.247,35	-20.295.046,01	348.573,73	260.890,87	-16.046.829,59
82	febrero-29	1.211.285,00	1.045.266,32	-20.129.027,32	575.395,49	496.531,80	-15.967.965,90
83	marzo-29	1.380.419,99	1.046.265,20	-19.794.872,53	649.813,77	492.514,99	-15.810.667,11
84	abril-29	13.870.443,74	1.381.941,99	-7.306.370,78	6.470.317,45	644.651,57	-9.985.001,24
85	mayo-29	1.771.048,26	1.059.602,74	-6.594.925,26	818.696,99	489.819,27	-9.656.123,52
86	junio-29	1.776.256,30	1.060.601,62	-5.879.270,58	813.684,40	485.850,49	-9.328.289,61
87	julio-29	1.781.811,55	1.061.600,51	-5.159.059,54	808.853,17	481.913,44	-9.001.349,89
88	agosto-29	1.388.209,64	10.974.026,43	-14.744.876,34	624.482,88	4.936.640,31	-13.313.507,31
89	septiembre-29	1.394.619,53	549.564,38	-13.899.821,19	621.697,03	244.986,20	-12.936.796,49
90	octubre-29	1.401.563,59	550.063,82	-13.048.321,42	619.146,49	242.992,96	-12.560.642,96
91	noviembre-29	1.049.820,68	550.563,27	-12.549.064,01	459.571,72	241.015,74	-12.342.086,98
92	diciembre-29	1.063.909,61	551.062,71	-12.036.217,11	461.530,56	239.054,41	-12.119.610,83
93	enero-30	1.079.563,99	551.562,15	-11.508.215,28	464.089,44	237.108,84	-11.892.630,23
94	febrero-30	1.097.175,16	552.061,59	-10.963.101,71	467.397,97	235.178,92	-11.660.411,18
95	marzo-30	1.117.302,21	552.561,04	-10.398.360,54	471.670,89	233.264,51	-11.422.004,81
96	abril-30	1.140.783,77	542.043,87	-9.799.620,64	477.231,73	226.756,85	-11.171.529,92
97	mayo-30	1.192.627,33	1.249.214,80	-9.856.208,11	494.411,20	517.869,89	-11.194.988,62
98	junio-30	670.785,22	543.747,91	-9.729.170,80	275.565,34	223.377,13	-11.142.800,41
99	julio-30	727.163,55	544.247,35	-9.546.254,60	296.026,62	221.561,86	-11.068.335,64

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6IY	Página	57/204





100	agosto-30	1.211.285,00	1.045.266,32	-9.380.235,91	488.655,25	421.680,18	-11.001.360,56
101	septiembre-30	1.380.419,99	1.046.265,20	-9.046.081,12	551.855,07	418.268,90	-10.867.774,40
102	octubre-30	13.870.443,74	1.381.941,99	3.442.420,62	5.494.924,26	547.471,06	-5.920.321,20
103	noviembre-30	1.771.048,26	1.059.602,74	4.153.866,14	695.279,32	415.979,56	-5.641.021,44
104	diciembre-30	1.776.256,30	1.060.601,62	4.869.520,82	691.022,38	412.609,07	-5.362.608,13
105	enero-31	1.781.811,55	1.061.600,51	5.589.731,86	686.919,45	409.265,52	-5.084.954,20
106	febrero-31	1.388.209,64	10.974.026,43	-3.996.084,93	530.342,78	4.192.447,25	-8.747.058,67
107	marzo-31	1.394.619,53	549.564,38	-3.151.029,78	527.976,89	208.054,80	-8.427.136,59
108	abril-31	1.401.563,59	550.063,82	-2.299.530,01	525.810,84	206.362,04	-8.107.687,79
109	mayo-31	1.049.820,68	550.563,27	-1.800.272,61	390.291,79	204.682,88	-7.922.078,88
110	junio-31	1.063.909,61	551.062,71	-1.287.425,70	391.955,34	203.017,22	-7.733.140,76
111	julio-31	1.079.563,99	551.562,15	-759.423,87	394.128,47	201.364,95	-7.540.377,24
112	agosto-31	1.097.175,16	552.061,59	-214.310,31	396.938,24	199.725,96	-7.343.164,96
113	septiembre-31	1.117.302,21	552.561,04	350.430,86	400.567,03	198.100,15	-7.140.698,08
114	octubre-31	1.140.783,77	542.043,87	949.170,76	405.289,58	192.573,51	-6.927.982,00
115	noviembre-31	1.192.627,33	1.249.214,80	892.583,29	419.879,26	439.801,58	-6.947.904,33
116	diciembre-31	670.785,22	543.747,91	1.019.620,61	234.024,17	189.703,28	-6.903.583,43
117	enero-32	727.163,55	544.247,35	1.202.536,81	251.400,94	188.161,65	-6.840.344,14
118	febrero-32	1.211.285,00	1.045.266,32	1.368.555,50	414.991,01	358.112,36	-6.783.465,49
119	marzo-32	1.380.419,99	1.046.265,20	1.702.710,29	468.663,53	355.215,33	-6.670.017,29
120	abril-32	13.870.443,74	1.381.941,99	14.191.212,03	4.666.570,51	464.940,41	-2.468.387,19
121	mayo-32	1.771.048,26	1.059.602,74	14.902.657,55	590.466,73	353.271,10	-2.231.191,55
122	junio-32	1.776.256,30	1.060.601,62	15.618.312,23	586.851,52	350.408,71	-1.994.748,74
123	julio-32	1.781.811,55	1.061.600,51	16.338.523,27	583.367,10	347.569,20	-1.758.950,84
124	agosto-32	1.388.209,64	10.974.026,43	6.752.706,47	450.394,19	3.560.440,46	-4.868.997,11
125	septiembre-32	1.394.619,53	549.564,38	7.597.761,63	448.384,96	176.690,77	-4.597.302,93
126	octubre-32	1.401.563,59	550.063,82	8.449.261,39	446.545,44	175.253,19	-4.326.010,68
127	noviembre-32	1.049.820,68	550.563,27	8.948.518,80	331.455,73	173.827,16	-4.168.382,11
128	diciembre-32	1.063.909,61	551.062,71	9.461.365,70	332.868,51	172.412,60	-4.007.926,20
129	enero-33	1.079.563,99	551.562,15	9.989.367,54	334.714,04	171.009,40	-3.844.221,57
130	febrero-33	1.097.175,16	552.061,59	10.534.481,10	337.100,24	169.617,49	-3.676.738,82
131	marzo-33	1.117.302,21	552.561,04	11.099.222,27	340.181,99	168.236,77	-3.504.793,60
132	abril-33	1.140.783,77	542.043,87	11.697.962,17	344.192,62	163.543,26	-3.324.144,24
133	mayo-33	628.501,48	542.543,31	11.783.920,34	187.915,28	162.214,70	-3.298.443,66
134	junio-33	670.785,22	543.042,75	11.911.662,81	198.745,29	160.896,79	-3.260.595,16
135	julio-33	727.163,55	543.542,20	12.095.284,17	213.502,52	159.589,45	-3.206.682,08
136	agosto-33	811.731,05	544.041,64	12.362.973,57	236.178,65	158.292,60	-3.128.796,04
137	septiembre-33	980.866,03	544.541,08	12.799.298,52	282.810,63	157.006,16	-3.002.991,56
138	octubre-33	13.470.889,78	863.052,70	25.407.135,61	3.848.928,84	246.593,10	599.344,18
139	noviembre-33	1.338.816,39	540.214,00	26.205.738,00	379.072,41	152.956,17	825.460,42
140	diciembre-33	1.338.816,39	540.713,44	27.003.840,95	375.646,84	151.714,08	1.049.393,19
141	enero-34	1.338.816,39	541.212,88	27.801.444,45	372.252,23	150.481,95	1.271.163,47
142	febrero-34	939.262,43	10.453.139,36	18.287.567,52	258.797,93	2.880.186,35	-1.350.224,96
143	marzo-34	939.262,43	28.177,87	19.198.652,08	256.459,25	7.693,78	-1.101.459,49
144	abril-34	939.262,43	16.665,73	20.121.248,78	254.141,70	4.509,34	-851.827,14
145	mayo-34	555.524,50	16.665,73	20.660.107,54	148.953,17	4.468,60	-707.342,56
146	junio-34	555.524,50	16.665,73	21.198.966,30	147.607,12	4.428,21	-564.163,65
147	julio-34	555.524,50	16.665,73	21.737.825,06	146.273,24	4.388,20	-422.278,61
148	agosto-34	555.524,50	16.665,73	22.276.683,82	144.951,41	4.348,54	-281.675,75
149	septiembre-34	555.524,50	16.665,73	22.815.542,58	143.641,52	4.309,25	-142.343,47
150	octubre-34	555.524,50	0,00	23.371.067,07	142.343,47	0,00	0,00

VALOR SUELO (€) 8.886.158,06

El valor obtenido se corresponde con el calculado para la totalidad del ámbito analizado. El valor de tasación es coincidente con el valor total del ámbito de 8.886.158,06 euros, al corresponderse la participación de las fincas valoradas con el 100% del sector.

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

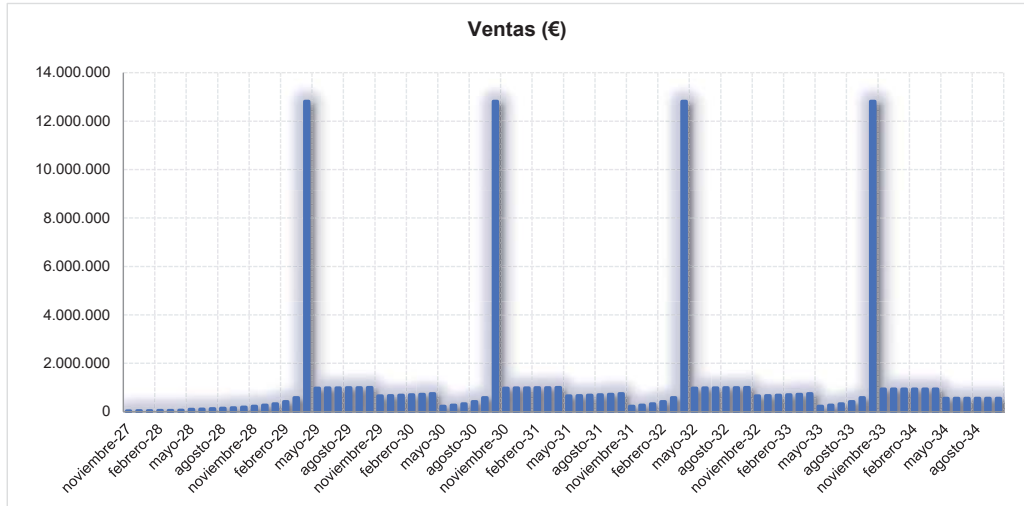
Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Página	58/204





GRAFICOS

ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS



DESGLOSE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)



Gloval Valuation, S.A.U. inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: C/ Eucalipto 33 6ª planta 28016 Madrid. Hoja Número: 15/16

Residual

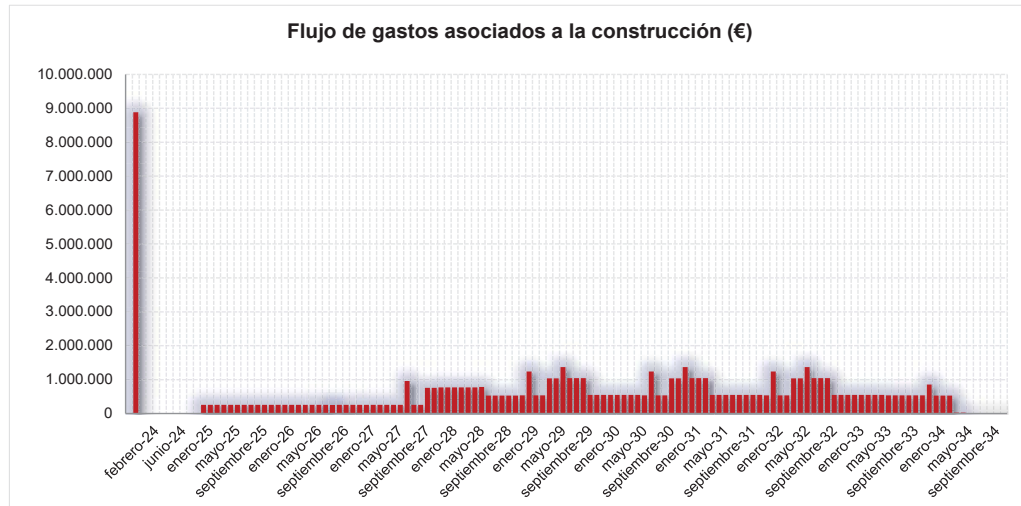
Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	59/204

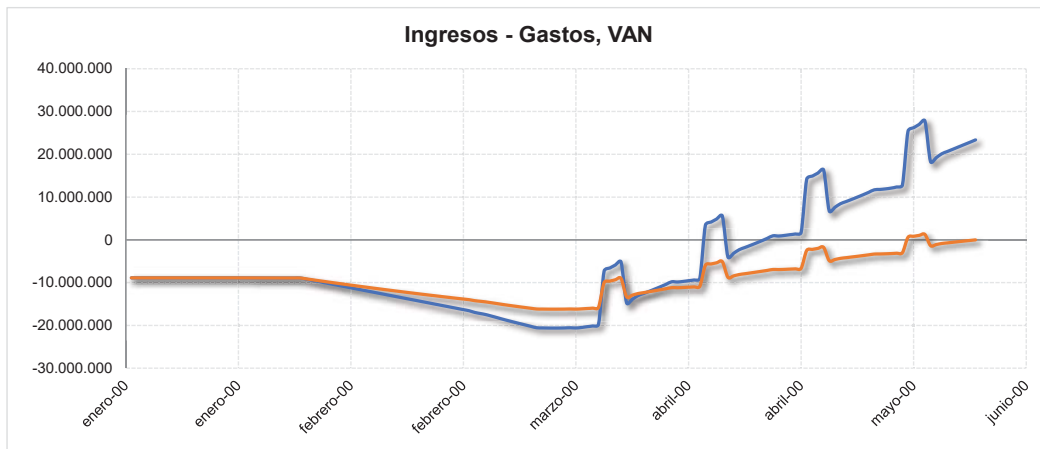




FLUJO DE GASTOS



FLUJO DE CAJA



Gloval Valuation, S.A.U. inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº 4311. Servicios centrales: C/ Eucalipto 33 6ª planta 28016 Madrid. Hoja Número: 16/16

Residual

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPEDQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPEDQAXGIP6IY	Página	60/204





Entorno



Entorno



Entorno



Entorno

Reportaje fotográfico

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	61/204





Fachada representativa



Placa



Vista general



Vista general

Reportaje fotográfico

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	62/204





Vista general



Vista general



Vista general



Vista representativa

Reportaje fotográfico

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	63/204





Fachada posterior



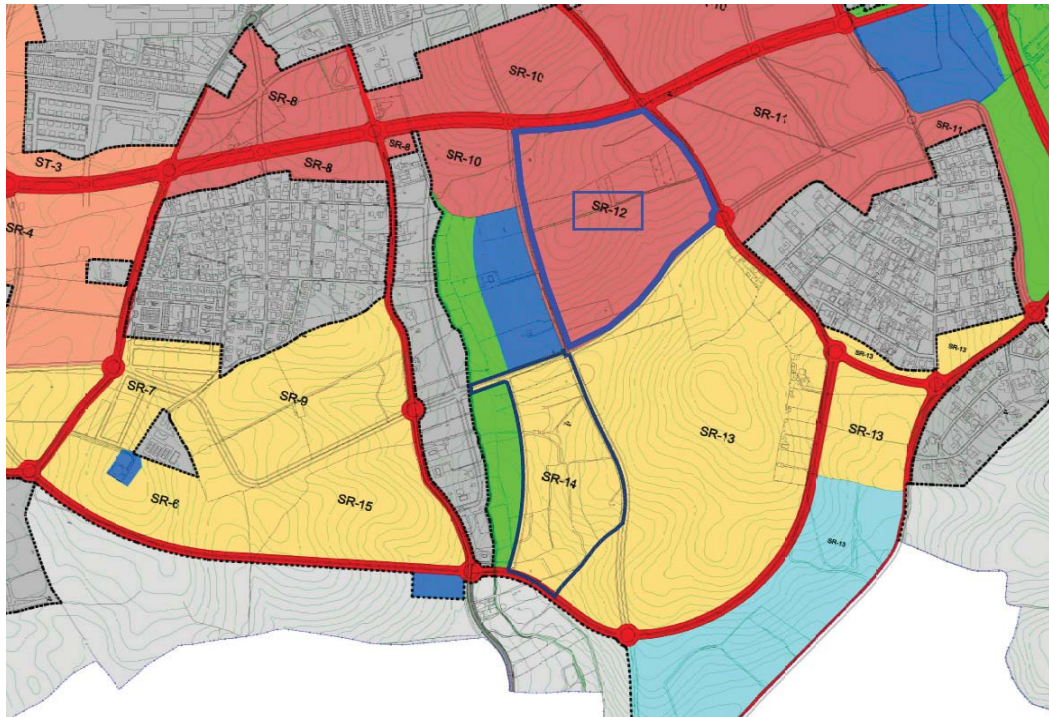
Vista interior

Reportaje fotográfico

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	64/204



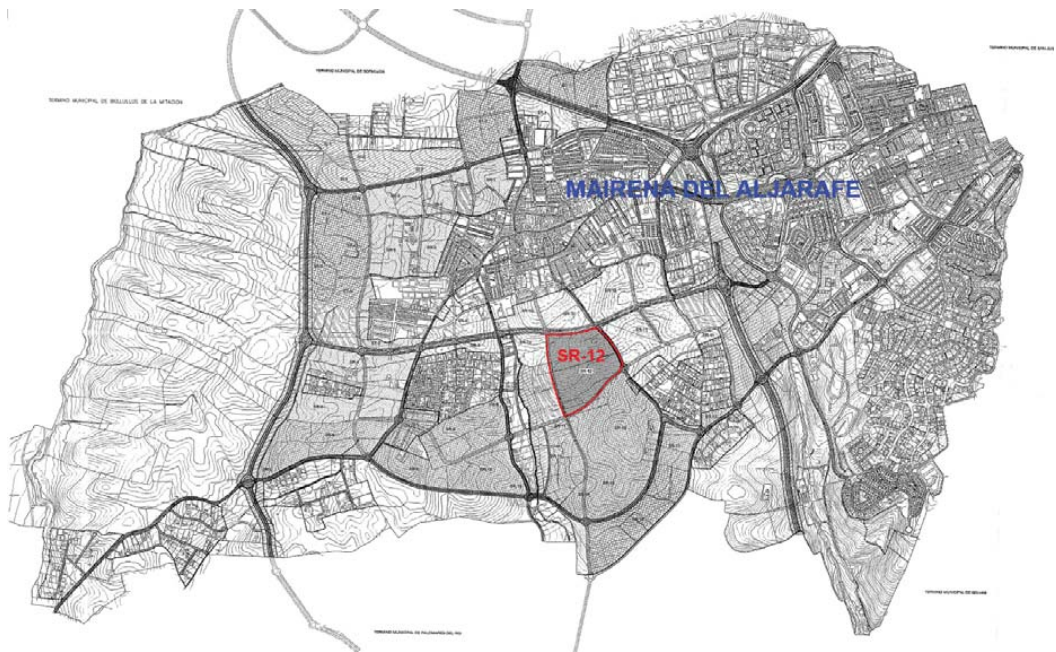


Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	65/204



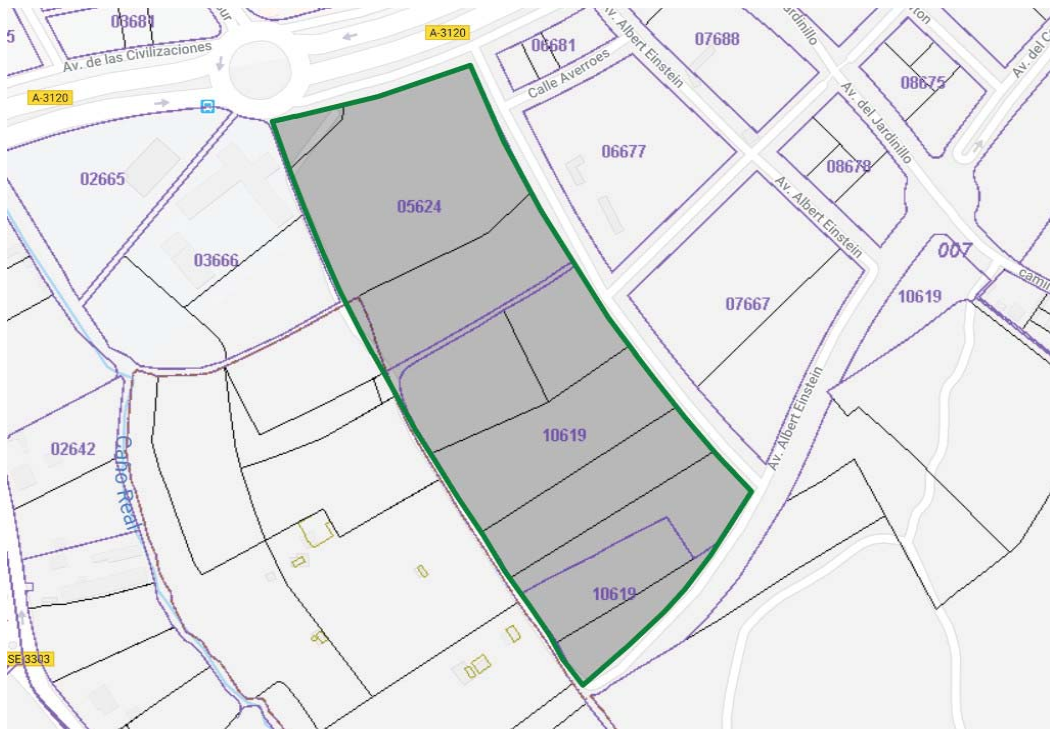


Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	66/204





Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXGIP6IY	Página	67/204



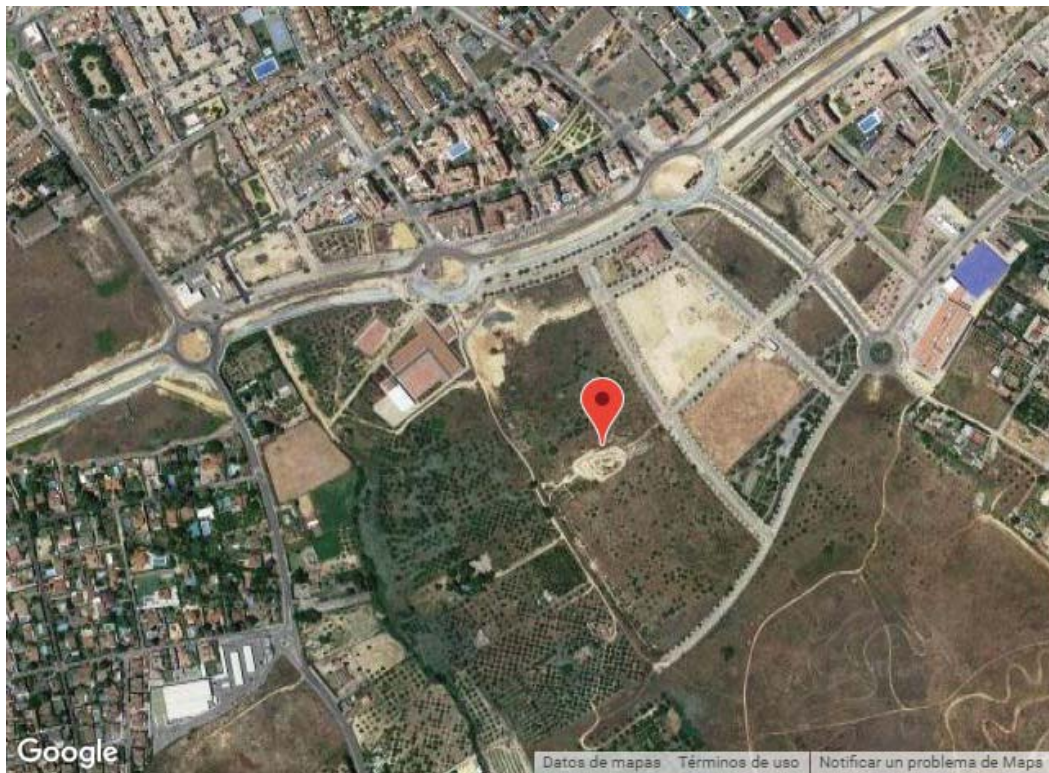


Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	68/204





Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Página	69/204





Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4DQAXGIP6IY	Página	70/204





Entorno y Situación

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	71/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1061924QB6316S0001DJ

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

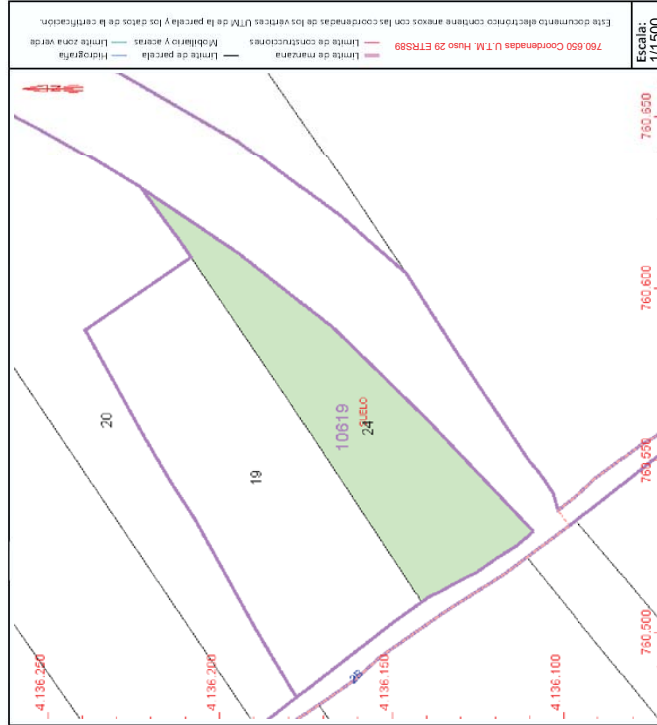
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM JARDINILLO Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.266 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Página	72/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1061919QB6316S0001KJ

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

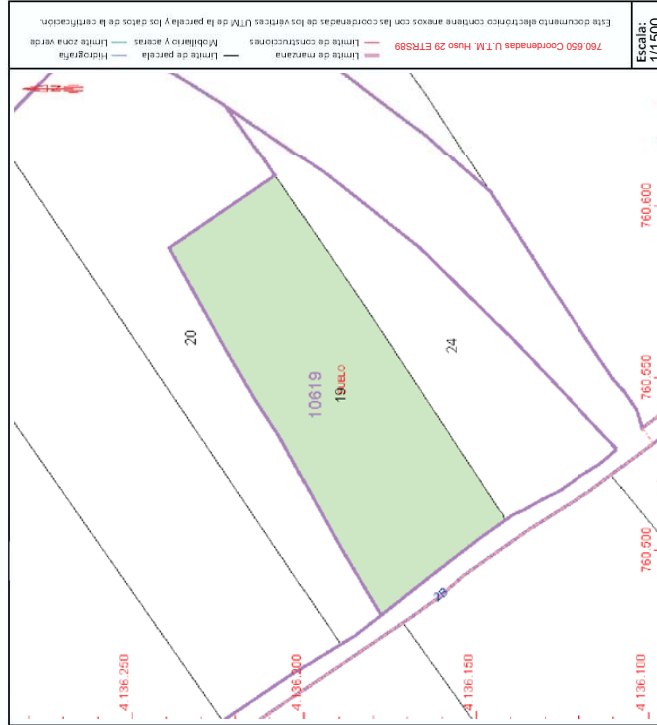
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

PARCELA

Superficie gráfica: 5.066 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM JARDINILLO Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6Y	Página	73/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 10619204 06B1630001SD

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

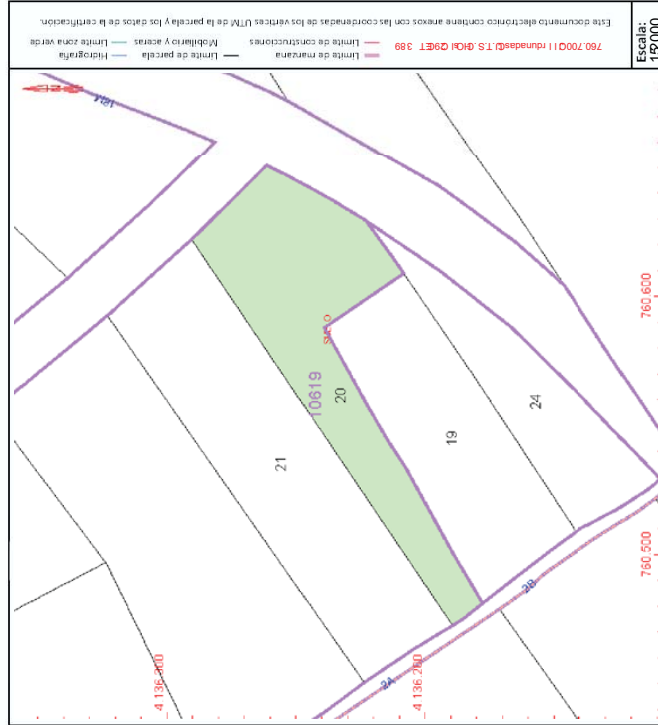
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

PARCELA

Superficie gráfica: m600C 2
Participación del inmueble: 100%00C
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: JSQM / AR RNLC QJ4
0192705 MR EI MAENBNDM MFEQSEV/RNMJ
Clase: U QM L
Uso principal: 3 QJ4 GinQdif.
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	74/204

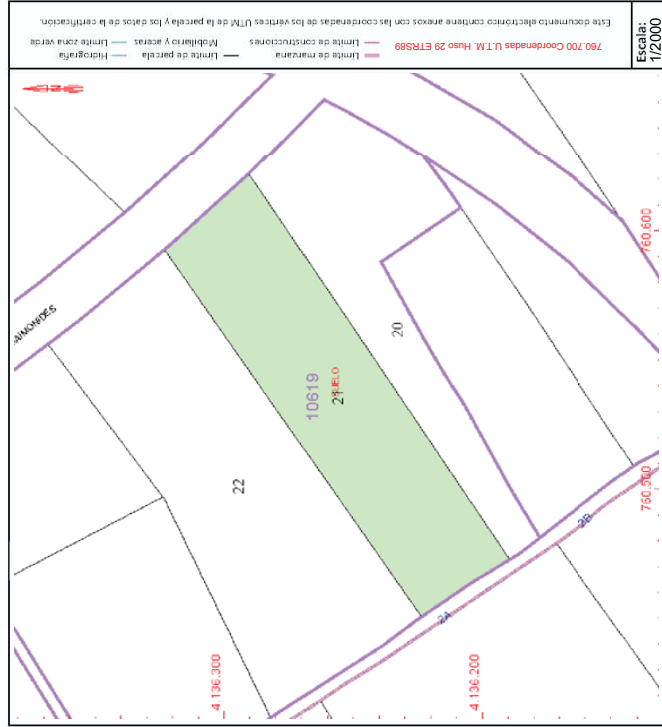


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1061921QB6316S00010J

PARCELA

Superficie gráfica: 7.429 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM JARDINILLO Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	75/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 10619024 06B1630001SD

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

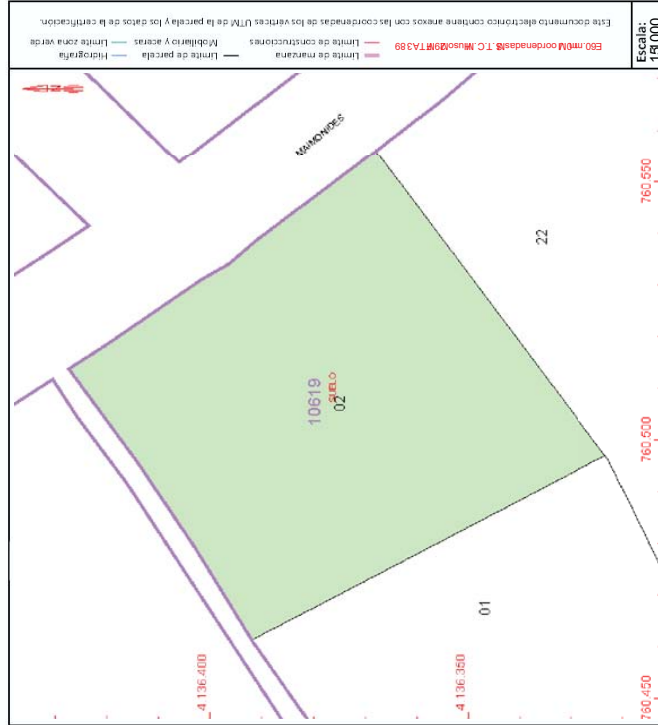
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

PARCELA

Superficie gráfica: m066M 2
Participación del inmueble: 100%00M
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
J C I D A R I N I L L O U I E L O
7 1 9 2 E C I A F N W F L M L D A [F N S F] I L L U
Clase: SAQ NO
Uso principal: 3 u e l o i n i n d i f .
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Página	76/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1061901QB6316S0001ZJ

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

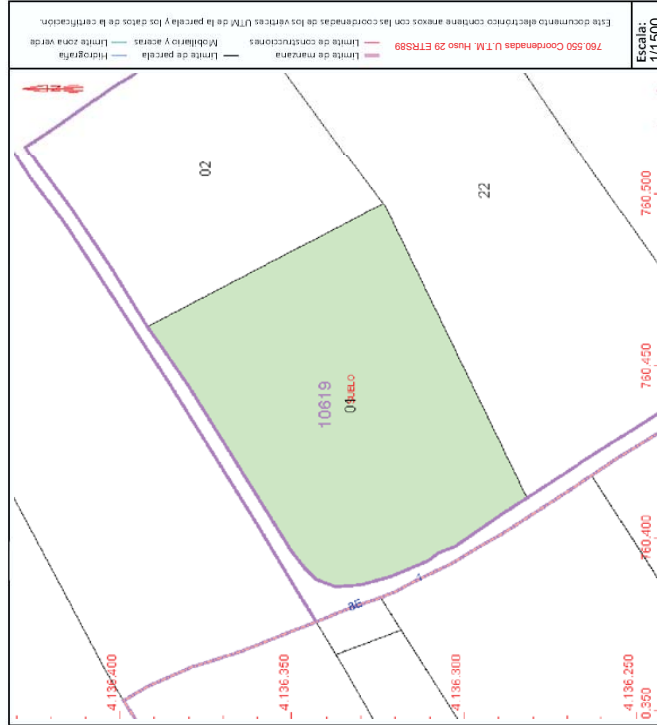
PARCELA

Superficie gráfica: 6.824 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM JARDINILLO Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	77/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1069214QB6316S111DJ C

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

M / R I N C I O l u e A S I o E
2DF94A I I N I O I A C I u A u R N I V I A S I U l u u l s

Clase: J N B I O e

Uso principal: S i o E A m / A f n m

Superficie construida:

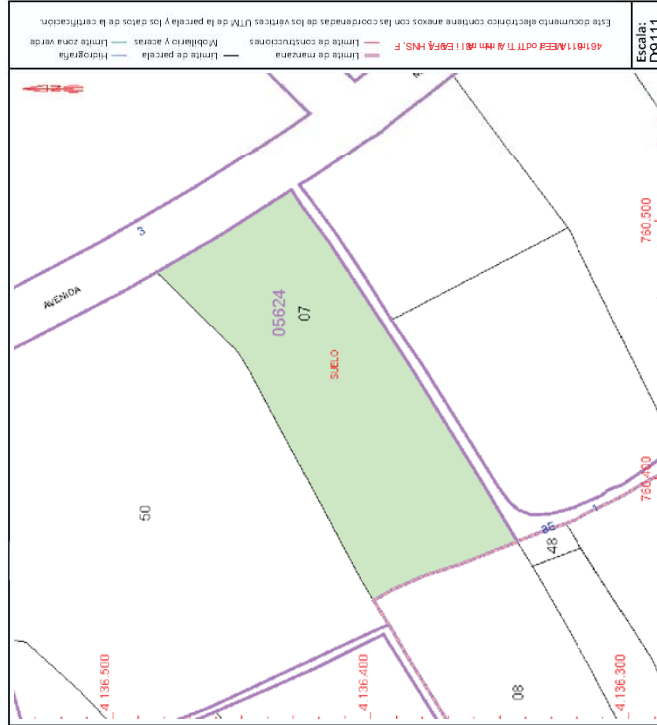
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: . m2 0 9 9

Participación del inmueble: D1 / 1 / 1 1 / 6

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	78/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0562450QB6306S00001YD

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

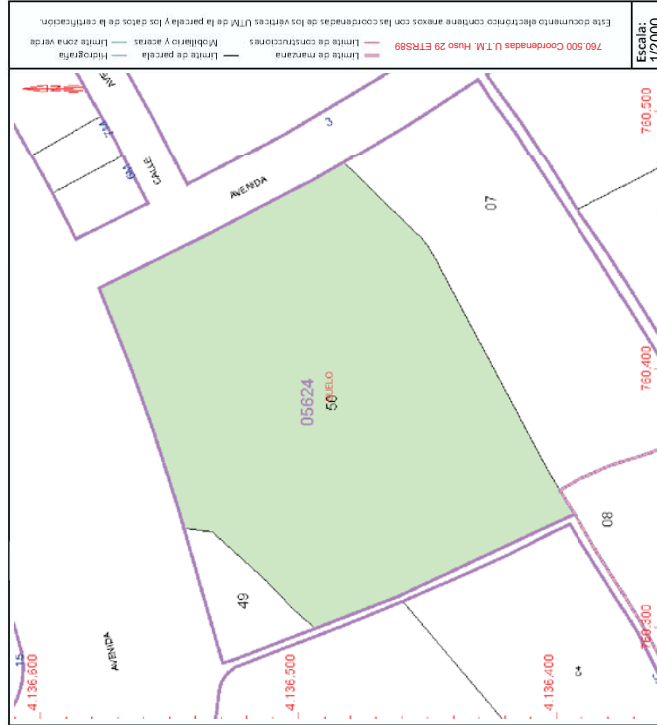
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM JARDINILLO Suelo
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 19.279 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4DQAXGIP6IY	Página	79/204



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1069224QB6316S111DQJ

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

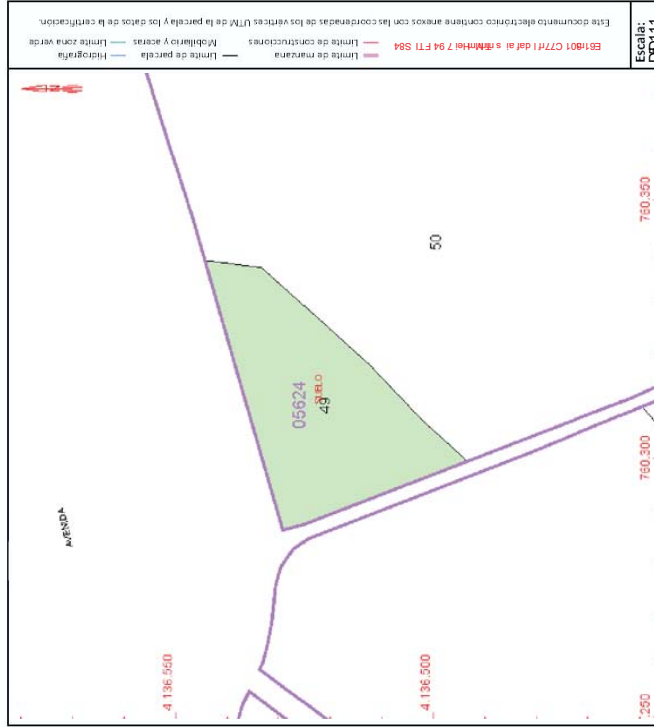
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

PARCELA

Superficie gráfica: D092, 9
Participación del inmueble: D11%1 /
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM AR J IN NOJ Sel 0
2D49E MRN FL R J FOROPRI R F NSFJ MORU
Clase: s l BRL u
Uso principal: Sel 0 i n l f m
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Junio de 2022

Pdf OVC

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	80/204



ANEXO DE CÁLCULO

CARGAS URBANÍSTICAS:

Por tratarse de un terreno pendiente de gestión urbanística y la EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION, (NIVEL I), al valor obtenido en la hipótesis de suelo totalmente gestionado y urbanizado, a través del método residual dinámico, deben descontarse los gastos necesarios para que su desarrollo sea completo.

Para homogeneizar el valor del suelo obtenido en suelo Nivel I y trasladarlo a Nivel I pendiente de urbanización, reduciremos solamente el valor según los costes de urbanización pendientes, a petición del solicitante.

Los gastos de gestiones urbanísticas y obras de urbanización correspondientes a la UE-2 del sector SR-12 "Camino del Jardínillo", atendiendo Plan Parcial son los siguientes:

DEDUCIONES	IMPORTE
Redacción Plan Parcial (parte correspondiente UE-2)	0,00 €
Redacción Proyecto Urbanización, de Dirección de Obras y Dirección de Ejecución de las Obras	40.000,00 €
Redacción Nuevas Bases y Estatutos Junta de Compensación e inscripción en el Registro	6.000,00 €
Redacción Proyecto de Reparcelación	36.756,00 €
PEC sobre PEM Obras de Urbanización (actualizado Costes COAS 2022)	4.950.433,20 €
Honorarios Control de Calidad Obras de Urbanización (1% PEM Obras de Urbanización)	41.251,36 €
Contribución a los SSGG según PGOU Mairena del Aljarafe	5.255.131,37 €
Convenio Aljarafesa	0,00 €
Convenio con Sevillana – Endesa	0,00 €
Indemnizaciones	350.000,00 €
Tasas y varios	58.368,56 €
TOTAL	10.737.940,49

RESUMEN VALORACIÓN UE-2 DEL SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"

	Sup. (m ²)	Aprov. Objetivo (UAs)	Aprov. Subjetivo (UAs)	Gastos Pendientes	Repercusión Gastos (€/UA) (sin actualización)	Valor suelo (€) sin urbanizar (actualizado)	€/UA subjetiva sin urbanizar (actualizado)
Superficie	111.384,00	54.744,00	49.269,60	10.737.940,49	217,54	8.055.290,88	163,49

VALOR UNITARIO UNIDAD DE APROVECHAMIENTO	163,49	€/UA subjetiva sin urbanizar
VALOR UNITARIO SOBRE SUELO BRUTO TOTAL (111.384 m²)	72,32	€/m² suelo bruto
VALOR UNITARIO SOBRE SUELO NETO TOTAL (77.837 m²)	103,49	€/m² suelo neto

Planeamiento

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	81/204



Expediente: 980520221362428
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULAR (PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.)
Código postal: 41927
Provincia: SEVILLA
Municipio: MAIRENA DEL ALJARAFE
Domicilio: POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA) 0

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2
	Aprovechamiento sobre rasante	< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2
Municipio	Categoría del municipio	> 100.000 hab.	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar	VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Referencia catastral: 0562449QB6306S0001QD

Matriz suelos BE

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Página	82/204



Precios máximos de las Viviendas Protegidas

Módulo básico y módulo ponderado.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 760 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

Se establece un módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el **Anexo V** del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Precio de referencia

El precio de referencia se obtiene como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 14 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se fija en:

- a) 1,5 para régimen especial.
- b) 1,7 para régimen general.
- c) 2 para precio limitado.

Para la determinación del precio, podrá incluirse, en su caso, la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes excluidos los de mero tránsito, hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie privativa, cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes, pudiéndose alcanzar hasta el total de 90 metros cuadrados.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Precios máximos

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia. Para segundas y posteriores transmisiones se atenderá a lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 4 por ciento del precio de referencia o el 4,5 por ciento, en el caso de las viviendas y alojamientos que se arrienden amueblados.
- c) Si en el contrato de arrendamiento se pacta una opción de compra a favor del arrendatario, la renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de referencia.
- d) El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:
 $0,8 \times \text{precio de referencia} \times t/75$, siendo t el número de años que restan de uso.

Planeamiento

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	83/204



Este importe será el máximo en caso de que la contraprestación a percibir por la cesión del uso o el derecho de superficie se contemple en un único pago. En el caso de que la contraprestación se realice mediante pagos anuales, el importe máximo a percibir no podrá superar el 4 por ciento anual de dicha cantidad.

Precios de referencia en €/m ² útil			
Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1,5)	Régimen General (1,7)	Precio limitado (2,0)
Grupo 4 (1,07)	1.219,80 €/m ² útil	1.382,44 €/m ² útil	1.626,40 €/m ² útil
Grupo 3 (1,15)	1.311,00 €/m ² útil	1.485,80 €/m ² útil	1.748,00 €/m ² útil
Grupo 2 (1,30)	1.482,00 €/m ² útil	1.679,60 €/m ² útil	1.976,00 €/m ² útil
Grupo 1 (1,45)	1.653,00 €/m ² útil	1.873,40 €/m ² útil	2.204,00 €/m ² útil

Según **Anexo V** del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-20301, **Mairena del Aljif.** se encuentra dentro del Grupo 2 (Coef. 1,30).

En nuestro caso, por tanto, considerando que se desarrollase una promoción en régimen general, deberemos multiplicar los metros cuadrados útiles por:

Vivienda: **1.679,60 €/m²útil**

Y en para los anexos, se aplicaría el 60% del módulo, es decir:

Garaje o trastero: **1.007,76 €/m²útil**

En el caso analizado los valores del residual en el supuesto de vivienda libre serán superiores al Valor Máximo Legal como VPO, adoptando el valor de este último para la reserva de suelo protegido.

Planeamiento

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	84/204



ANEXO SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE:

- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE, aprobado el 23 de mayo de 2.003, Texto Refundido aprobado el 9 de diciembre de 2.003 y su posterior adaptación a la LOUA con fecha 26 de marzo de 2.010.
- PLAN PARCIAL SR-12 "Camino del Jardinillo", con fecha de aprobación definitiva el 01 de Marzo de 2.006.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbanizable Sectorizado.

CALIFICACION URBANÍSTICA: Residencial y Terciario.

Según planeamiento vigente, los parámetros urbanísticos que afectan al suelo analizado son los siguientes:

PARCELA	CALIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m2)	RESIDENCIAL (m2t)	TERCIARIO (m2t)	TOTAL (m2t)
M1	PP1	Residencial Plurfamiliar Protegido Tipo 1	1.297,00	4.561,00		4.561,00
M2	ELP	Espacios Libres Público	397,00			
M3	PP1	Residencial Plurfamiliar Protegido Tipo 1	1.315,00	4.562,00		4.562,00
M4	ELP	Espacios Libres Público	398,00			
M5	PL1+T	Residencial Plurfamiliar Libre Tipo 1 Terciario en PB	615,00	2.400,00	350,00	2.750,00
M9	PL2	Residencial Plurfamiliar Protegido Tipo 2	23.828,00	30.728,00		30.728,00
M13	PL2	Residencial Plurfamiliar Protegido Tipo 2	9.805,00	15.791,00		15.791,00
M14	ESC	Equipamiento Escolar	10.464,00			
M15	DEP	Equipamiento Deportivo	5.244,00			
M16	DEP	Espacios Libres Público	6.051,00			
TOTAL			59.414,00	58.042,00	350,00	58.392,00

PARCELA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD VIV. (m²t/viv)	COEF. EDIF. (m²t/m²s)	Nº VIV (3x2)	SC/viv (m²t/viv)
M1	40	114,03	3,52	50	91,22
M3	40	114,05	3,47	51	89,45
M5	20	120,00	4,47	22	109,09
M9	256	120,03	1,29	288	106,69
M13	131	120,54	1,61	148	106,70
TOTAL	487			559	

Planeamiento

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	85/204



DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	ELEMENTOS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m ² t) (- 10% CESIÓN AYTO.)
RESIDENCIAL LIBRE	48.919,00	407	44.027,10
RESIDENCIAL VPO	9.123,00	80	8.210,70
TERCIARIO	350,00		315,00
TOTAL	58.392,00		52.552,80

GESTIÓN URBANÍSTICA

La gestión Urbanística desarrollada hasta el momento de la UE-2 correspondiente al SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO" del PGOU de Mairena del Aljarafe es la siguiente:

- Plan Parcial: Aprobado Definitivamente (01-03-2006).
- Bases y Estatutos: Aprobados, aunque la constitución del sistema de compensación se encuentra paralizado, considerándose el sistema de cooperación a efectos valorativos.
- Proyecto de Reparcelación: Pendiente.
- Proyecto de Urbanización: Aprobado Definitivamente 29-9-2.006.
- Obras de Urbanización: No ejecutadas (UE-2).

Tras dichos pasos se realizará la ejecución de las obras de urbanización y se concederán las correspondientes licencias.

Planeamiento

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	86/204



EL PRESENTE TEXTO REELIUNDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
 La Administración no tiene un plan de actuación directa del planeamiento de este suelo.

El artículo 51. A y B LOUA, establece los deberes de los propietarios de este suelo, siendo en este caso, privado, el sistema de ejecución previsto.

El artículo 53 LOUA, establece el regimen de este suelo en tanto no cuente con ordenación pormenorizada.

Una vez se obtenga la aprobación definitiva del Plan Parcial, el regimen urbanístico aplicable será el que se contiene en el artículo 54 de la LOUA.

El aprovechamiento medio del Área de Reparto al que pertenece este suelo (1º Cuadrante) es de 0,465337 UA/m².

En el Documento Nº 5 de este Plan, "Plan de Etapas", se contiene con detalle las determinaciones de programación y gestión para la materialización de los derechos y deberes de los propietarios.

Asimismo serán de aplicación a estos suelos todas las determinaciones del Capítulo III, del Título XI del PGOU de Mairena: "Regimen del Suelo Urbanizable".

En caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de edificación, se comunicará la aparición de los mismos a la Consejería de Cultura, y se paralizará cautelarmente la zona afectada, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Asimismo, el aprovechamiento bajo rasante que otorga el Plan Parcial al propietario de la parcela quedará suspendido, y se delimitará el nuevo aprovechamiento que puede materializarse y patrimonializarse por el titular, y que será el compatible con los citados restos arqueológicos.

TITULO III: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

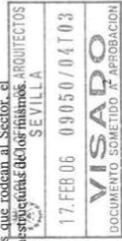
Artículo 5:

El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del Sector.

Dado que la ejecución esta prevista en dos etapas, el Proyecto de Urbanización delimitará los elementos de urbanización que son exclusivos de cada etapa e identificará aquellos otros que sean comunes a ambas.

Se separarán los costos de ejecución de la urbanización correspondientes a cada Unidad de Ejecución.

Si en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización no estuviesen aprobados los Proyectos de Obra de los Varios Sistemas Generales que rodean al Sector, el Proyecto de Urbanización contendrá previsiones sobre rasantes e infraestructuras de los mismos.



EL PRESENTE TEXTO REELIUNDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-12 DEL SUELO URBANIZABLE "CAMINO DEL JARDINILLO", MAIRENA DEL ALJARAFE, (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito Territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector SR-12.

La delimitación del Sector se contiene en la documentación gráfica del Documento Nº 3, Plano ORD-1.

Artículo 2: Vigencia y Modificación.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida.

No obstante el Plan podrá ser modificado en los supuestos y por el procedimiento legalmente establecido.

Artículo 3: Documentación del Plan Parcial.

El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

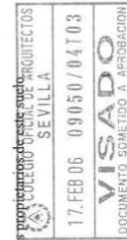
- DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA
- DOCUMENTO Nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN
- DOCUMENTO Nº 3: PLANOS DE PROYECTO
- DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO Nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS DE GESTIÓN: PLAN DE ETAPAS Y FASES DE EJECUCIÓN
- DOCUMENTO Nº 6: EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4: Régimen Urbanístico.

El PGOU de Mairena, clasifica este suelo como Urbanizable Sectorizado.

En consecuencia, el contenido urbanístico legal del derecho de los propietarios de este suelo, será el correspondiente a esta clasificación, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Ley 7/2002, de 17 de Diciembre).



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Página	87/204



EL PRESENTE TEXTO REQUERIDO HA SIDO APROBADO DEBIDAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACION EN SESION CELEBRADA EL 01/03/2008 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

d) Cuando se desee trazar rasantes, alineaciones y rasantes, definidas en la localización pormenorizada del suelo dotacional público.

e) Cuando se desee la parcelación de una parcela calificada PL2 ó Terciario.

El Estudio de Detalle se tramitará previo o simultáneamente al Proyecto de Parcelación.

f) Cuando se desee adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes, definidas en el Plan Parcial, el trazado local del viario secundario o la localización del suelo público dotacional.

Artículo 8: Determinaciones de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle limitarán sus determinaciones, a las permitidas a estos instrumentos de desarrollo en el artículo 15 de la LOUA, no pudiendo en ningún caso contener las determinaciones que se citan en el apartado 2 de ese artículo 15.

Artículo 9: Contenido de los Estudios de Detalle, cuando se redacten como consecuencia de la edificación parcial de una parcela o de operaciones de Parcelación.

Se ajustarán con carácter general al contenido establecido en la legislación urbanística vigente.

Cuando se redacte como consecuencia de la edificación parcial de una parcela y no se desee presentar Proyecto Básico de la totalidad de la parcela, o bien cuando se redacten con carácter previo o simultáneo a una operación de parcelación, el Estudio de Detalle contendrá además las siguientes determinaciones:

- Ordenación de Volúmenes, sobre y bajo rasante.
 - Delimitación de las áreas de suelo que se vinculan unívocamente con cada una de las edificaciones que se definen en la ordenación de volúmenes.
 - Se definirá para cada una de las áreas de edificación, los usos, la edificabilidad y nº de viviendas, en caso de uso residencial, y la dotación de aparcamientos.
 - Delimitación de las áreas de suelo que se destinen a espacios libres de uso mancomunado al servicio de las diferentes edificaciones de la parcela, si ha lugar.
- Se especificará también su edificabilidad.
- Definición de alineaciones y rasantes de los varios interiores de titularidad privada que se proyecten.
 - Definición de los accesos de vehículos a las construcciones bajo rasante.



EL PRESENTE TEXTO REQUERIDO HA SIDO APROBADO DEBIDAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACION EN SESION CELEBRADA EL 01/03/2008 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Aunque se indicarán con carácter previo o simultáneo la necesaria coordinación con las determinaciones del Sector de Infraestructuras de los Proyectos de Obra de los Sistemas Generales.

En caso contrario, el Proyecto de Ejecución ajustará sus determinaciones a las de los Proyectos de Obra de esos Sistemas Generales.

El Proyecto de Ejecución desarrollará las determinaciones del Plan Parcial relativas a la urbanización con el grado de desarrollo suficiente para la ejecución de la obra, pudiendo ajustar sus determinaciones de manera justificada y siempre que no se altere la zonificación.

En este sentido, podrán ajustarse las rasantes definidas en el Plan Parcial y modificarse los trazados de redes de infraestructuras y la bases de cálculo recogidas en el Plan Parcial, siempre que se justifique su idoneidad, y en base al completo desarrollo que el Proyecto de Urbanización realiza respecto de las previsiones del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización definirá las fases de ejecución en las que se divida la ejecución de la urbanización, justificándose su coherencia y su independencia funcional y cumpliendo las condiciones establecidas en el documento Normas Urbanísticas de Gestión.

El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General y en la Declaración de Impacto Ambiental que sean de aplicación.

El Proyecto de Urbanización cumplirá con las determinaciones establecidas por las Compañías Suministradoras en su preceptivos Informes del Plan Parcial, así como con las Normas de diseño de estas empresas suministradoras.

El Proyecto de Urbanización cumplirá con las determinaciones establecidas en el PGOU en su Título 7. "Normas de Urbanización".

CAPÍTULO 2: ESTUDIOS DE DETALLE.-

Artículo 6: Ámbito.

El ámbito de los Estudios de Detalle que se desarrollen, comprenderá los suelos sobre los que se vayan a alterar ó completar parámetros urbanísticos del Plan Parcial, y como mínimo el de una parcela de las definidas en el Plan Parcial.

Artículo 7: Obligatoriedad de su Redacción.

Será necesario redactar Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

- Quando se plantee la edificación parcial de una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, y no se tramite Proyecto Básico de edificación de la totalidad de la parcela.
- Quando se desee efectuar transvases de edificabilidad y nº de viviendas entre parcelas del Plan Parcial.
- Quando se desee modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de los contenidos de la Propuesta de Imagen".



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQXAGIP6IY	Página	88/204



EL PRESENTE TEXTO REFINCIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 13: Condiciones de los Usos.

Los usos pormenorizados relacionados en el artículo 12, están incluidos en la Clasificación de usos que establece el artículo 56 del PGOU de Mairena del Aljarafe

Todos ellos cumplirán las condiciones que para los mismos se establecen en el Título V, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Asimismo cumplirán las condiciones establecidas para la zona en la que estén implantados, y que se contienen en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 14:

Las edificaciones y su reurbanización complementaria, que se proyecten en el ámbito de este Plan Parcial, se ajustará a las determinaciones contenidas en el Título 6 de las Normas del PGOU de Mairena del Aljarafe, "Condiciones Generales de la Edificación", en cumplimiento de lo establecido en el apartado 1, del artículo 6.1 de las NNUU del PGOU.

Estas Normas definen las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso al que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en la que se localicen.

TITULO VI: NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

CAPITULO I: ESPACIO LIBRE PÚBLICO.-

Artículo 15: Ámbito.

Serán de aplicación en las parcelas en las que se asigna este uso en el planos de Calificación ORD

Artículo 16: Condiciones.

El Proyecto de estos espacios se ajustará a las condiciones del Título V establecidos para este uso en el Capítulo VI de las NNUU del PGOU de Mairena.

Asimismo cumplirán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial aplicable, en especial en las Áreas de Juegos de niños.

En parcelas de superficie superior a 2.500 m², y en relación a los usos deportivos y sociales permitidos en el artículo 5.30.1 de las NNUU del PGOU, las edificaciones correspondientes a esos usos se atenderán a las siguientes limitaciones:

a) Su altura será de 1 planta

b) La edificabilidad máxima de la suma de todas las edificaciones de esos usos implantados no superará 0,05 m²/m² de parcela plana.



EL PRESENTE TEXTO REFINCIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

CAPITULO 3: PARCELACIONES Y REGIMEN DE LAS PARCELACIONES.

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo preceptuado en la Sección Sexta, Capítulo II, Título II, artículo 66 a 68 de la LOUA.

Artículo 10: Regimen de las Parcelaciones.

Será necesario la tramitación de Proyecto de Parcelación cuando se desee la división de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Parcelación definirá los parámetros urbanísticos de las parcelas resultantes de la división, fruto del reparto de los parámetros de la parcela de procedencia entre las nuevas parcelas proyectadas.

Asimismo se identificarán en cada parcela resultantes, las cargas, afecciones y servidumbres que le correspondan por distribución o traslado de las existentes en la parcela de origen.

El contenido de los Proyectos de Parcelación se ajustará a las determinaciones del Plan Parcial y a las reglas establecidas en los artículos 66 a 68 de la LOUA.

TITULO IV: REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 12: Usos Proyectados.

Este Plan Parcial establece los siguientes usos pormenorizados.

1. Espacio Libre Público, en sus dos categorías de Jardines y Áreas de Juego y Recreo.
2. Vialio y aparcamiento-público.
3. Equipamiento Públicos.
 - Escolar
 - Deportivo
 - Administrativo
 - Sanitario
 - Otros Equipamientos de interés público y social
4. Residencial Plurifamiliar Protegido Tipo 1 en edificio exclusivo.
5. Residencial Plurifamiliar Protegido Tipo 1, con Terciario en planta baja.
6. Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 1, con terciario en planta baja.
7. Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6Y	Página	89/204



EL PRESENTE TEXTO REFINIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 20: Dominio.

Estos suelos serán de dominio público.

CAPÍTULO 3: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.-

Artículo 21: Ámbito.

Se aplicarán estas Normas a las parcelas calificadas en el plano ORD-2, con los siguientes usos pormenorizados:

- a) Equipamiento Escolar (ESC)
- b) Equipamiento Deportivo (DEP)
- c) Equipamiento Administrativo (SOC. ADMIN.)
- d) Equipamiento Sanitario (SOC. SAN)
- e) Otros equipamientos de Interés Público y Social (SOC. CULT.)

Artículo 22: Condiciones.

Las edificaciones que se proyecten en estas parcelas y sus urbanizaciones complementarias, se ajustarán a las determinaciones del Capítulo 5 del Título 5 de las NNUU del PGOU y a las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 3 plantas, y estarán retranqueadas de todos sus linderos un mínimo de 3 m, que deberán ajustarse, para mantener la tipología ciudad-jardín utilizada de forma predominante en este Plan Parcial, con el objetivo de imprimir este carácter de ciudad-jardín a este desarrollo urbano, al que deben colaborar igualmente los equipamientos públicos.

La dotación de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el artículo 5.43.3 de las NNUU del PGOU.

El resto de parámetros se dejan libres, salvo las limitaciones anteriormente reseñadas de la normativa de rango superior y la sectorial, con la finalidad de permitir la mayor flexibilidad posible a la gran cantidad de usos que pueden albergar, y por cuanto su carácter público garantiza su control.

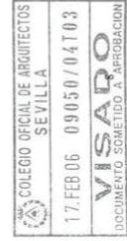
Artículo 23: Dominio.

Estos suelos son de dominio público.

CAPÍTULO 4: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO I.-

Artículo 24: Ámbito.

Se aplicará esta Ordenanza a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PP1.



EL PRESENTE TEXTO REFINIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Se permitirán asimismo elementos de mobiliario de uso público, como bancos, papeleras, contenedores de basura, y otros similares, acometidas a infraestructuras, buzones de recogida de basura, y otros similares.

Cuando esos usos sean de titularidad privada, se autorizarán mediante concesión administrativa dado su carácter de dominio público.

No se permite la subdivisión por parcelación de las parcelas así calificadas.

El diseño y la ejecución de los jardines, cumplirán las condiciones que se recogen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU, relativas a la elección de especies autóctonas, aptas para el clima y suelo de estos terrenos, a la reutilización del manto vegetal, a la utilización de sistemas eficientes de riego, y al mantenimiento de la topografía original del terreno, salvo las necesarias adaptaciones a las rasantes de los viarios circundantes.

Las áreas peatonales con tratamiento duro no podrán exceder el 20% de la superficie total de las zonas calificadas como Espacios Libres

Artículo 17: Dominio.

Estas parcelas serán de dominio público.

CAPÍTULO 2: VIARIO Y APARCAMIENTO PÚBLICO.-

Artículo 18: Ámbito.

Serán de aplicación en los suelos con esa Calificación en el plano ORD

Se incluyen las siguientes categorías:

- Distribuidor
- Viario

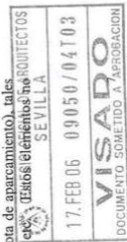
Artículo 19: Condiciones.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las condiciones establecidas para este uso, en el Capítulo VII del Título 5 de las NNUU del PGOU de Mairena, y a las determinaciones de la Normativa Sectorial aplicable.

Su diseño cumplirá con las determinaciones contenidas en el Título VII, "Normas de Urbanización" de las NNUU del PGOU, con las determinaciones establecidas en los planos correspondientes de este documento, y con el Decreto 72/92 de Presidencia de la Junta de Andalucía sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Las modificaciones que introduzca el Proyecto de Urbanización en el diseño del viario respecto de las determinaciones de este Plan Parcial, no podrán alterar la dotación de aparcamientos exigida en el artículo 11.27.3 de las NNUU del PGOU.

Se permite la situación de elementos de instalaciones en las aceras o en bandas de aparcamientos (con elevación de 14 cm del piso respecto de la cota de aparcamiento), tales como buzones de recogida de basuras, armarios de instalaciones, etc. Estos elementos no podrán reducir los itinerarios practicables para minusválidos.



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQXAGIP6IY	Página	90/204



EL PRESENTE TEXTO REVISADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

La medición de la altura de ~~cemento~~ ~~de~~ ~~los~~ ~~voladizos~~ ~~de~~ ~~los~~ ~~espacios~~ ~~exteriores~~ hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta ~~de~~ ~~los~~ ~~voladizos~~ ~~de~~ ~~los~~ ~~espacios~~ ~~exteriores~~ exterior hasta la fachada, y cuerpos y elementos salientes.

Como rasante exterior se tomará el valor medio de las rasantes del perímetro de la parcela ((valor máximo - valor mínimo)/2).

Artículo 29: Ordenación Volumétrica.

Salvo las limitaciones establecidas en los artículos 27 y 28, se le permite a los edificios una ordenación volumétrica libre, pudiendo presentar retranquos en el plano de fachada, y cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos no podrán exceder en 1 m, las alineaciones exteriores de las parcelas.

No se exigen distancias a linderos, salvo la obligación de situar la planta baja, alineada al lindero frontal al Vialto 1.

Sólo podrá proyectarse una única edificación en cada parcela.

Las rampas de acceso a los sótanos podrán situarse dentro de la edificación sobre rasante, o en el espacio libre de la edificación.

Artículo 30: Edificabilidad y nº de Viviendas.

Ambos parámetros están definidos en los cuadros del Plano ORD-2, y en los cuadros de características de la Memoria de este Plan Parcial.

Artículo 31: Dotación de Aparcamientos.

Según la dotación indicada en el artículo 25.

Artículo 32: Cerramientos de Parcela.

No se permite vallar los espacios libres de edificación de la parcela, que serán de acceso público.

Artículo 33: Construcciones Auxiliares.

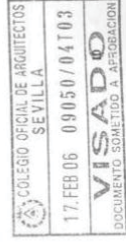
Se permiten exclusivamente elementos de instalaciones, en los espacios libres de parcela, tales como transformadores, cuadros de alumbrado, armarios de instalaciones, etc..

Artículo 34: Pátios.

Se permiten patios de luces cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

Artículo 35: Sportales.

Se permiten sportales y plantas bajas diáfanas, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación.



EL PRESENTE TEXTO REVISADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El uso característico es el residencial plurifamiliar o colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda protegida.

Sobre rasante, se permite, en plantas bajas, el uso terciario, como compatible, y en las siguientes categorías:

- Comercio, con las limitaciones del Artículo 5.20 de la NNUU del PGOU.
 - Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.
 - Hostelería, en la categoría "sin actividad comercial".
- Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m² construidos del uso residencial, ó 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario.

Como uso complementario se permiten tanto en plantas sobre rasante y bajo rasante, traseros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

Artículo 26: Condiciones de Parcelación.

No se permite la división de las parcelas definidas en el Plan Parcial con esta Calificación.

Artículo 27: Situación de la Edificación.

La edificación situará su planta baja, alineada al lindero que da fachada al Vialto 1, en toda la longitud de la fachada de la planta baja.

No se exige alineación obligatoria de la edificación, en ninguna de sus plantas al resto de los linderos (a Vialtos 2, 4, 5, Distribuidor 2 y Espacios Libres), pudiendo retranquearse la edificación libremente, respecto de ellos.

Se permite la ocupación sobre y bajo rasante de la parcela, en el 100% de su superficie.

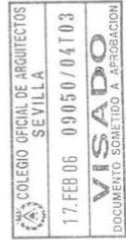
Artículo 28 Alturas.

La altura máxima es de PB+5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La altura está grafiada en cada parcela, en el plano ORD-2.

La altura libre en uso residencial se establece en 2,70 m. Esta altura podrá reducirse a 2,20 cm en baños, aseos, vestíbulos, pasillos, y en el 20% de la superficies útiles de las habitaciones. En cocinas las alturas libres podrán reducirse a 2,40 m.

La altura libre mínima para usos no residenciales será la especificada en el Artículo 6.32 de las NNUU del PGOU.



Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Página	91/204



EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO DE FORMA UNÁNIME EN LA SESIÓN DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2008 EL SECRETARIO

No se exige alineación obligatoria de la edificación en ninguno de sus lados, los linderos frontales a los Vialos 2 y 4 y al Vialo Libre. No se podrá edificar en la edificación libremente, respecto de esos tres linderos.

Se permite la ocupación sobre y bajo rasante de la parcela, en el 100% de su superficie.

Artículo 42: Alturas.

La altura máxima es de PB+5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La altura está grafada en cada parcela, en el plano ORD-2.

La altura libre en uso residencial se establece en 2,70 m. Esta altura podrá reducirse a 2,20 cm en baños, aseos, vestíbulos, pasillos, y en el 20% de las superficies útiles de las habitaciones. En cocinas las alturas libres podrán reducirse a 2,40 m.

La altura libre mínima para usos no residenciales será la especificada en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU.

La medición de la altura de cornisa se realizará desde la rasante exterior hasta la cara superior del fojado de techo de la última planta permitida.

Como rasante exterior se tomará el valor medio de las rasantes del perímetro de la parcela (valor máximo – valor mínimo)/2).

Artículo 43: Ordenación Volumétrica.

Salvo las limitaciones establecidas en los artículos 41 y 42, se le permite a los edificios una ordenación volumétrica libre, pudiendo presentar retranqueos en el plano de fachada, y cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos no podrán exceder en 1 m, las alineaciones exteriores de las parcelas.

No se exigen distancias a linderos, salvo la obligación de situar la planta baja, alineada al lindero frontal al Vialo 1.

Sólo podrá proyectarse una única edificación en cada parcela.

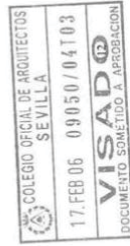
Las rampas de acceso a los sótanos podrán situarse dentro de la edificación sobre rasante, o en el espacio libre de la edificación.

Artículo 44: Edificabilidad y nº de Viviendas.

Ambos parámetros están definidos en los cuadros del Plano ORD-2, y en los cuadros de características de la Memoria de este Plan Parcial.

La edificabilidad terciaria es un valor mínimo.

La edificabilidad residencial es un valor máximo, pudiéndose reducir el tope residencial y aumentar el terciario.



EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO DE FORMA UNÁNIME EN LA SESIÓN DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2008 EL SECRETARIO

Se prohíbe el revestimiento íntegro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas. Estos revestimientos sólo se autorizan, en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

Se autoriza, en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

Artículo 36: Condiciones Estéticas.

Se prohíbe el revestimiento íntegro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan, en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

Artículo 37: Titularidad.

Estos suelos son de titularidad pública dado que el Plan Parcial localiza en ellos la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento del Sector.

CAPÍTULO 5: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO 1, CON TERCARIO OBLIGATORIO EN PLANTA BAJA.-

Artículo 38: Ámbito.

Se aplicará esta Ordenanzas a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PPI+T

Artículo 39: Condiciones de Uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda protegida.

En planta bajas se localizará uso terciario como compatible, y obligado, en la cuantía mínima que se especifica en los cuadros de características incluidos en el Plano ORD-2, y en la Memoria del Plan Parcial y en las siguientes categorías:

Comercio, con las limitaciones del artículo 5.20 de las NNUU del PGOU. Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU. Hostelería, en la categoría "sin actividad musical".

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m² construidos del uso residencial, ó 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario.

Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

Artículo 40: Condiciones de Parcelación.

No se permite la división de las parcelas definidas en el Plan Parcial con esta Calificación.

Artículo 41: Situación de la Edificación.

La edificación situará su planta baja alineada al lindero que da fachada al Vialo 1, en toda la longitud de la misma.



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	92/204



EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2020 EL SECRETARIO

En planta baja, se localizará el uso de garaje-aparcamiento, en la cuantía mínima que se especifica en los cuadros de condiciones de uso residencial, o 1 plaza por vivienda, -utilizándose el estándar más restrictivo-, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario.

Comercio, con las limitaciones del artículo 5.20 de las NNUU del PGOU. Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU. Hostería, en la categoría "sin actividad musical".

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m² construidos del uso residencial, o 1 plaza por vivienda, -utilizándose el estándar más restrictivo-, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario.

Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

La titularidad del subsuelo de estas parcelas será privada, con las limitaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU y en el artículo 49.3 de la LOUA.

Artículo 54: Condiciones de Parcelación.

No se permite la división de las parcelas definidas en el Plan Parcial con esta Calificación.

Artículo 55: Situación de la Edificación.

La edificación situará su planta baja alineada al lindero que da fachada al Vialto 1, en toda la longitud de la misma.

No se exige alineación obligatoria de la edificación en ninguna de sus plantas, a los linderos frontales de los Vialtos 2 y 4, y al Espacio Libre M4, pudiendo retranquearse la edificación libremente, respecto de esos tres linderos.

Se permite la ocupación sobre y bajo rasante de la parcela, en el 100% de su superficie.

Artículo 56: Alturas.

La altura máxima es de PP+5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La altura está grafada en cada parcela, en el plano ORD-2.

La altura libre mínima en uso residencial se establece en 2,70 m. Esta altura podrá reducirse a 2,20 cm en baños, aseos, vestíbulos, pasillos, y en el 20% de la superficies útiles de las habitaciones. En cocinas las alturas libres podrán reducirse a 2,40 m.

La altura libre mínima para usos no residenciales será la especificada en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU.

La medición de la altura de cornisa se realizará desde el rasante exterior hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida.

Como rasante exterior se tomará el valor medio de las superficies del perímetro de la parcela (valor máximo - valor mínimo/2).

EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2020 EL SECRETARIO

Según la dotación indicada en el artículo 39.

Artículo 45: Dotación de Aparcamientos.

No se permite vallar los espacios libres de edificación de la parcela, que serán de acceso público.

Artículo 46: Carramientos de Parcela.

Se permiten exclusivamente elementos de instalaciones, en los espacios libres de parcela, tales como transformadores, cuadros de alumbrado, armarios de instalaciones, etc..

Artículo 47: Construcciones Auxiliares.

Se permiten patios de luces cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

Artículo 48: Portales.

Se permiten soportales y plantas bajas diáfanas, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación.

Artículo 49: Soportales.

Se prohíbe el revestimiento íntegro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

Artículo 50: Condiciones Estéticas.

Estos suelos son de titularidad pública dado que el Plan Parcial localiza en ellos la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento del Sector.

CAPÍTULO 6: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 1, CON TERCERIO OBLIGATORIO EN PLANTA BAJA.

Artículo 51: Titularidad.

Se aplicará esta Ordenanza a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PL1-F

Artículo 52: Ambiente.

El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda libre.

Artículo 53: Condiciones de Uso.



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQXGIP6IY	Página	93/204



EL PRESENTE TEXTO REFINADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 64: Condiciones Estéticas.

Se prohíbe el revestimiento íntegro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfosados o muros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

Artículo 65: Titularidad.

Los suelos con esta calificación son de titularidad privada, correspondiendo a su propietario el aprovechamiento, tanto en el vuelo como en el subsuelo.

CAPITULO 7: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 2.-

Artículo 66: Ámbito.

Se aplicará esta Ordenanza a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PL2.

Artículo 67: Condiciones de Uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda libre.

Sobre rasante, se permite, en plantas bajas, el uso terciario, como compatible, y en las siguientes categorías:

- Comercio, con las limitaciones del Artículo 5.20 de la NNUU del PGOU.
- Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.
- Hostelería, en la categoría "sin actividad comercial".

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento en extensión suficiente, para obtener la dotación de 1 plaza/100 m² construidos ó 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario.

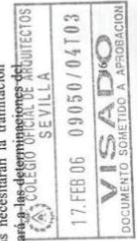
Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, transteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

La titularidad del subsuelo de estas parcelas será privada, con las limitaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU y en el artículo 49.3 de la LOUA.

Artículo 68: Condiciones de Parcelación.

Se permite la subdivisión de las parcelas definidas en el Plan Parcial, con esta Calificación, en lotes menores.

Las operaciones de parcelación de estas parcelas necesitarán la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 9 de estas NNUU.



EL PRESENTE TEXTO REFINADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 57: Ordenación Volumétrica.

Salvo las limitaciones establecidas en los artículos 55 y 56, se le permite a los edificios una ordenación volumétrica libre, pudiendo presentar retranqueos en el plano de fachada, y cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos no podrán exceder en 1 m, las alineaciones exteriores de las parcelas.

No se exigen distancias a linderos, salvo la obligación de situar la planta baja, alineada al lindero frontal al Vario 1.

Sólo podrá proyectarse una única edificación en cada parcela.

Las rampas de acceso a los sótanos podrán situarse dentro de la edificación sobre rasante, o en el espacio libre de la edificación.

Artículo 58: Edificabilidad y nº de Viviendas.

Ambos parámetros están definidos en los cuadros del Plano ORD-2, y en los cuadros de características de la Memoria de este Plan Parcial.

La edificabilidad terciaria es un valor mínimo.

La edificabilidad residencial es un valor máximo, pudiéndose reducir el tope residencial y aumentar el terciario.

Artículo 59: Dotación de Aparcamientos.

Según la dotación indicada en el artículo 53.

Artículo 60: Cerramientos de Parcela.

No se permite vallar los espacios libres de edificación de la parcela, que serán de acceso público.

Artículo 61: Construcciones Auxiliares.

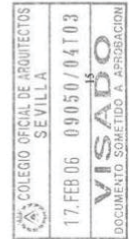
Se permiten exclusivamente elementos de instalaciones, en los espacios libres de parcela, tales como transformadores, cuadros de alumbrado, armarios de instalaciones, etc..

Artículo 62: Patios.

Se permiten patios de luces cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

Artículo 63: Soportales.

Se permiten soportales y plantas bajas diáfanas, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación.



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXGIP6IY	Página	94/204



EL PRESENTE TEXTO REELABORADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 07/03/2008 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Se exceptúan las edificaciones en las que las rampas podrán ocupar esa banda de 3 m, con la condición, de que se cree un espacio libre detrás de la rampa, entre ella y la edificación, de al menos 3 m de anchura.

Los espacios libres de edificación (sobre y bajo rasante) se ajustarán íntegramente, salvo los espacios libres de los linderos frontales, en los casos en los que la planta baja sea destinada a los usos terciarios permitidos.

Las áreas ajardinadas podrán incluir áreas peatonales que podrán tratarse con pavimento duro, hasta el límite del 20% de su área total.

Artículo 70: Alturas.

La altura máxima es de PB+3, con una altura máxima de cornisa de 1,4 m.

No se permite reducir la altura, para maximizar la superficie de los espacios libres de parcela.

Por encima de la altura máxima autorizable (PB+3), se permitirán, además de los castilletes y recintos de instalaciones, áticos y espacios vivideros bajo cubiertas inclinadas.

Se permitirán áticos habitables con una altura máxima de 4,0 m, sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada esté retraqueado como mínimo 3 metros respecto del plano de fachada del resto de plantas inferiores.

En este caso, los remates de escaleras, ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto, la altura máxima del ático.

Los espacios bajos cubiertas inclinadas, podrán ser habitables si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado residencial, que se establece en 2,70 m, al menos en el 50% de su superficie.

Todas estas construcciones por encima de la altura reguladora máxima aquí citadas, computarán a los efectos de medición de la altura edificada por planta, de acuerdo al artículo 6.20 del PGOU.

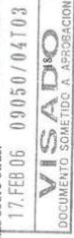
La medición de altura de cornisa se realizará siguiendo los oriteros de las NN UU del PGOU para edificación exenta, esto es, el origen de referencia de la medición, es la solería de planta baja, que a su vez estará situada +1,50 m ó - 1,50 m respecto de las rasantes del terreno.

Debe de entenderse por rasante del terreno, la rasante del acerado, en el lindero o linderos frontales del edificio no debiendo superar la cota de solería de planta baja + 1,50 m respecto de la rasante más baja de esos tramos de acerado, ni - 1,50 m respecto de la más alta.

Cuando como consecuencia de la pendiente de los viarios, estos parámetros no pudieran cumplirse, la edificación se escalonará de manera que en cada uno de sus tramos se dé cumplimiento a los mismos.

Artículo 71: Ordenación Volumétrica.

Salvo las limitaciones contenidas en los artículos 69 y 70, se permite a los arquitectos edificios una composición volumétrica libre, pudiendo presentar retranqueos en el plano de fachada, cuerpos y elementos salientes, y retranqueos de unas plantas sobre otras.



EL PRESENTE TEXTO REELABORADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 07/03/2008 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Las parcelas resultantes estarán vinculadas por las rampas de acceso vinculadas uniformemente a cada una de las edificaciones definidas en la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle.

En los casos que el Estudio de Detalle delimita áreas con destino a espacios libres privados de uso mancomunado, al servicio de las edificaciones implantadas en la parcela de origen, el Proyecto de Parcelación especificará, para esa parcela o resto de línea, que la titularidad de la misma corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que sirve, en régimen de copropiedad.

Estas parcelas o restos de fincas serán indivisibles.

Artículo 69: Situación de la Edificación.

La ordenación de la edificación en el interior de las parcelas, se ajustará a los criterios que se contienen en el Plano ORD-14 "Propuesta de Imagen".

Estas pautas de ordenación, son orientativas, pudiendo efectuar el proyecto de edificación los ajustes necesarios en relación a las dimensiones de los edificios representados, y a la configuración de sus volúmenes, aunque debe mantenerse el criterio expresado en el Plano ORD-14.

No puede entenderse por tanto, el contenido del Plano ORD-14, como áreas de movimiento de la edificación.

Puede asimismo modificarse, incluso los criterios de ordenación del Plano ORD-14, mediante la interposición de Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo a lo establecido en el Art. 7.e).

Las edificaciones sobre rasante se separarán de los linderos de sus parcelas, una distancia mínima igual a H/2, siendo H la altura de cornisa de las edificaciones, salvo en los linderos frontales, respecto a los que las edificaciones se situarán obligatoriamente a una distancia de 3 m.

Para el cumplimiento de esta condición será suficiente que los puntos más salientes de la edificación en planta tipo, se sitúen en una línea paralela 3 m al lindero frontal.

En edificaciones en esquinas, con dos fachadas frontales, la situación obligatoria a 3 m del lindero frontal se exige sólo en uno de los linderos, pudiendo retraquearse en el otro lindero frontal una distancia del mismo, superior a 3 m.

La distancia entre edificaciones sobre rasante de una misma parcela, será mayor o igual a H/2, siendo H la altura de cornisa de las edificaciones.

Las edificaciones bajo rasante, podrán exceder un máximo de 4 m sobre los puntos más salientes de la proyección de la edificación sobre rasante, debiendo en cualquier caso estar retraqueada un mínimo de 3 m de todos los linderos de la parcela.

Las rampas de acceso a garaje podrán exceder el ámbito determinado para la edificación bajo rasante, pero no podrán situarse nunca en una banda de 3 m paralela a los linderos frontales.



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	95/204



EL PRESENTE TEXTO REVISADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 SOBRE EL REVESTIMIENTO DE LAS CARRETERAS EN LAS CALZADAS DE LOS TERCIARIOS

Se prohíbe el revestimiento de las calzadas con asfalto o morteros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

Artículo 79: Titularidad.

Los suelos con esta calificación son de titularidad privada, correspondiendo a su propietario el aprovechamiento del suelo y del subsuelo.

CAPITULO 8: TERCIARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y AISLADO.

Artículo 80: Ámbito.

Se aplicará esta Ordenanza a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como TERC.

Artículo 81: Condiciones de Uso.

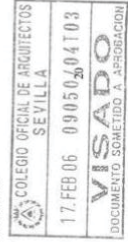
El uso característico es el terciario en todas sus categorías:

- a) Hospedaje
- b) Comercio
- c) Oficinas
- d) Recreativo
- e) Hostelería

Como uso complementario y obligado, se establece el de aparcamientos, en extensión suficiente para obtener la siguiente dotación:

- a) Hospedaje:
 Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza/3 habitaciones.
 Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza/4 habitaciones.
 Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza/5 habitaciones.
 Instalaciones de 2 ó menos estrellas: 1 plaza/6 habitaciones.
- b) Comercio:
 Establecimientos de > 2.500 m²: 1 plaza/25 m²
 Establecimientos de < 2.500 m²: 1 plaza/50 m²
- c) Oficinas: 1 plaza/50 m²
- d) Recreativo:
 Instalaciones de < 500 localidades de aforo: 1 plaza/15 localidades
 Instalaciones de > 500 localidades de aforo: 1 plaza/10 localidades
- e) Hostelería: 1 plaza/50 m²

El aparcamiento se resolverá necesariamente en planta sótano.



EL PRESENTE TEXTO REVISADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 SOBRE EL REVESTIMIENTO DE LAS CARRETERAS EN LAS CALZADAS DE LOS TERCIARIOS

Los suelos no pueden excavar ni construirse en la línea de fachada, linderos, distancias entre edificios o posiciones obligatorias de la línea de fachada.

Artículo 72: Edificabilidad y nº de Viviendas.

Ambos parámetros están definidos en los cuadros de características incluidos en el Plano ORD-2, y en la Memoria.

Artículo 73: Dotación de Aparcamientos.

Según la dotación indicada en el artículo 67.

Artículo 74: Cerramientos de Parcela.

Será obligatorio dotar a las parcelas de cerramientos ajustados a las determinaciones contenidas en el artículo 6.84 de las NN UU del PGOU, salvo en los tramos de linderos en los que la planta baja de la edificación sea destinada a los usos terciarios permitidos.

Para el caso de formación de muros de contención en la alineación exterior, como consecuencia de la topografía del terreno, se limita la altura de los mismos a 2 m, y su acabado se realizará en hormigón visto, fábrica de ladrillo cara vista o aplacado de piedra natural.

Sobre estos muros sólo se permitirá coronarlos con elementos de cerrajería de altura máxima 1,00 m.

Artículo 75: Construcciones Auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares de servicio, que alberguen dependencias tales como aseos, vestuarios, botiquín, al servicio de instalaciones deportivas en el espacio libre de las parcelas, casetas de guarda y control de acceso, e instalaciones técnicas, tales como transformadores, recintos de instalaciones de telecomunicación, etc.

Su altura máxima será de 1 planta y 3,5 m de altura de cornisa, tomando como referencia la cota de la rasante del terreno modificada, en el perímetro de estas construcciones.

Estas construcciones auxiliares se situarán a distancia no menor a 3 m de los linderos frontales de la parcela, a excepción de los elementos de instalaciones y las casetas de guarda y control, que podrán situarse en la alineación exterior.

Artículo 76: Patios.

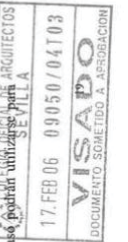
Se permiten patios de luces, abiertos y cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

Artículo 77: Plantas Bajas Fortificadas.

Se permiten plantas bajas fortificadas.

Artículo 78: Condiciones Estéticas.

Los patios abiertos a fachadas se tratarán con los mismos elementos de composición y materiales, del resto de las fachadas y en ningún caso podrán utilizarse para resolver el secado de ropa.



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQXAGIP6IY	Página	96/204



EL PRESENTE TEXTO REFINIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y ENTAMAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 87: Dotación de Aparcamientos
Según la dotación establecida en el artículo 94.

Artículo 88: Cerramientos de Parcela.
No se permiten.

Artículo 89: Construcciones Auxiliares.
No se permiten.

Artículo 90: Patios.
Se permiten todo tipo de patios en las condiciones reguladas en las NNUU del PGOU.

Artículo 91: Plantas Bajas Porficadas y Sopotales.
Se permiten sopotales y plantas bajas porficadas.

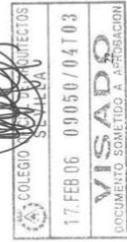
Artículo 92: Condiciones Estéticas.
Se prohíbe la utilización de pinturas sobre morteros y morteros monocapas. Las fachadas exteriores se resolverán con fábrica de ladrillo cara vista, chapados o combinación de ambos.

Artículo 93: Titularidad.
Los suelos con esta calificación son de titularidad privada, correspondiendo a su propietario el aprovechamiento del vuelo y del subsuelo.

Sevilla, Febrero de 2006.

El Arquitecto.

El Promotor.



EL PRESENTE TEXTO REFINIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006 EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y ENTAMAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

La titularidad del subsuelo de **ANEXO I** y **ANEXO II** de las ordenaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU, y en el artículo 49.3 de la LOUA.

Los usos implantados se ajustarán a las determinaciones establecidas en el Capítulo IV, del Título V de las NNUU del PGOU.

Artículo 82: Parcelación.
Las operaciones de parcelación precisarán la tramitación previa o simultánea de un Estudio de Detalle, cuyo contenido se ajustará a las determinaciones contenidas en el artículo 9 de estas Ordenanzas.

Las parcelas resultantes estarán constituidas por las áreas de suelo vinculadas unívocamente a cada una de las edificaciones definidas en la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle.

Artículo 83: Situación de la Edificación.
La edificación se separará de los linderos frontales un mínimo de 3 m, y H/2 del resto de linderos, con un mínimo de 3 m, siendo H la altura de cornisa de las edificaciones.

La distancia entre edificaciones sobre rasante será mayor o igual que la semisuma de sus alturas de cornisa.

La edificación bajo rasante podrá extenderse al 100% de la parcela definida en el Plan Parcial.

En caso de parcelas resultantes de operaciones de parcelación, la extensión de los sótanos vendrá fijada por el Estudio de Detalle.

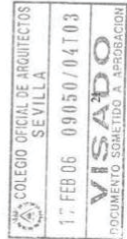
Artículo 84: Alturas.
La altura máxima de la edificación será de PB+3, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La medición de alturas se realizará siguiendo los criterios de las NNUU del PGOU para edificación exenta, tomando como origen de referencia de alturas la solera de planta baja, que podrá situarse en el intervalo (+1,50 / -1,00 m) respecto de las rasantes del acerado en los linderos frontales del edificio.

Artículo 85: Ordenación Volumétrica.
Salvo las limitaciones contenidas en los artículos 96 y 97 la ordenación volumétrica es libre.

Los vuelos no podrán exceder las distancias fijadas para retranqueos.

Artículo 86: Edificabilidad.
La edificabilidad de este suelo viene fijada en los Cuadros de Características incluidos en el Plano ORD-2 y en la Memoria.



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	97/204



BASES DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (UE-2) DEL SECTOR SR-12 MAIRENA DEL ALJARAFE

Título I

Disposiciones Generales

Base.1 Objeto y finalidad.

El objeto y finalidad de las presentes Bases para el Sistema de Actuación por Compensación, es regular la participación de los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, así como a los que correspondan derechos de aprovechamientos, dentro de la futura Junta de Compensación.

La actuación urbanística comprende la Unidad de Ejecución (UE-2) del Sector SR- 12 del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, la cual queda delimitada del siguiente modo:

Norte: Con viario 4 y parte del viario1 del Plan Parcial.

Sur: Con distribuidor 1 del Plan Parcial y con parcela catastral 102 propiedad de Don Miguel Migues Marcos y Doña Carmen Vela Durán, con catastral 113, propiedad de Doña Rosario Pérez Lora, con catastral 114, propiedad de Don Manuel Borrero Vázquez y parcela catastral 115, propiedad de Don Enrique Naranjo Solís y Doña Mercedes Antúnez Carrasco.

Este: Con distribuidor 1 del Plan Parcial y viario 4.

Oeste: Con viario 1, con el Sector SR-10, y con parcelas catastrales 174, 116, 92 y 93 propiedad respectivamente de Doña Encarnación Toro Borrero, de Don José Toro Borrero, Don Casimiro Ortega Tején y Don Francisco Gaviño Novoa.

Base. 2 Obligatoriedad.

2.1 La aprobación de las Bases de Actuación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe y la incorporación de los interesados a la Junta de Compensación, suponen que éstos aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las Bases de Actuación en los términos en que fueran aprobadas, por lo que les vinculan a todos los efectos.

2.2 Se ejecutará la Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación, (una vez constituido nuevamente dicho Sistema mediante la aprobación de las presentes Bases y Estatutos, en sustitución de la anterior Junta de Compensación de la unidad, tras un periodo de incumplimiento y cambio de Sistema a cooperación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, sin que el mismo hubiese sido ejecutado, y vuelta actualmente al Sistema de Compensación) regulado por los artículos 129 a 138 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo lo establecido en el artículo 130 c) de la LOUA, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y sus modificaciones y

Código Seguro de Verificación	IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Fecha	11.07.2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59.2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902 MARCOS HIJANO (R:A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Página	143



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXAGIP6IY	Página	98/204



disposiciones concordantes; siendo igualmente de aplicación, con carácter supletorio, la siguiente legislación:

- a) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquella parte de su articulado que no sea contrario a lo establecido en la LOUA.
- b) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en aquella parte de su articulado que no sea contrario a lo establecido en la LOUA.
- c) El Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- d) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística.
- e) El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Base 3. Sujetos interesados.

- 3.1 Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, se constituirá dicha Junta de Compensación, que surtirá efectos frente a terceros desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 3.2 Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios promotores, los que se incorporen en forma reglamentaria a aquella conforme a los artículos 162 y 163 del RGU y, 129 y siguientes de la LOUA-si no lo hubiesen hecho anteriormente- y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubiesen de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determine por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación conforme a sus Estatutos.
- 3.3 Un representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe designado por esta, en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación, formará parte de la Asamblea General, en todo caso.
- 3.4 Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Código Seguro de Verificación	IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Fecha	11.07.2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59.2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902 MARCOS HIJANO (R:A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Página	2/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXAGIP6IY	Página	99/204



Base 4. Actuaciones que comprende.

La actuación de compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- b) La transmisión gratuita a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deben ejecutar a su costa los propietarios conforme el Planeamiento aprobado y a lo prevenido en los artículos 179, 180 y concordantes del RGU, y el art. 129 de la LOUA.
- c) La cesión del diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio de la Unidad a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- d) Realización a su costa, según dispone el art. 129 de la LOUA, de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el Planeamiento y que incluirá el posterior Proyecto de Urbanización.
- e) La distribución de los terrenos susceptibles de apropiación privada -excluidos, en su caso, los que deban ser cedidos a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe-, conforme a la LOUA y su RGU, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus respectivas cuotas.

Base 5. Edificación en la unidad de Ejecución.

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente Licencia Municipal, conforme a lo prevenido en el artículo 169 de la LOUA y concordantes de su Reglamento de Disciplina Urbanística, y de la Legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 42 del RGU.

Base 6. Vigencia y modificación de las Bases.

Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la extinción de la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte únicamente a la valoración de las fincas aportadas o a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta y sea adoptado por unanimidad, dicho acuerdo será válido sin necesidad de tramitar la modificación de las mismas.

De estos acuerdos se dará en todo caso, traslado a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.

Código Seguro de Verificación	IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Fecha	11.07.2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59.2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902 MARCOS HIJANO (R:A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Página	3.43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	100/204



Título II

Criterios para valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística

Base 7. Criterios para valorar las fincas aportadas.

7.1 La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación vendrá definida por el coeficiente porcentual que le corresponda en el total del aprovechamiento lucrativo materializable en la unidad de ejecución, en función de la superficie aportada.

Sin perjuicio de ello, desde la constitución de la Junta y hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, se utilizará transitoriamente como criterio de participación de los miembros de la Junta el del coeficiente porcentual que corresponda a la superficie total aportada por los miembros adheridos, que se definirá en la Asamblea General de la Junta de Compensación en su sesión constitutiva.

Se acompañará a la escritura de constitución un plano de "Parcelas aportadas".

Dicho criterio se aplicará hasta la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Proyecto de Reparcelación; una vez inscrito éste, los beneficios o pérdidas se distribuirán, con carácter retroactivo, en atención a la proporcionalidad entre el valor de las parcelas adjudicadas a cada miembro y el valor total de éstas.

7.2 En el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos, conforme al Art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

7.3 La valoración de los terrenos aportados se determinará de conformidad con su uso, situación, características y los criterios que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente. No obstante, la Junta en Asamblea por unanimidad, podrá determinar otros.

7.4 El valor de los restantes bienes y derechos afectados por la ejecución del sistema, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los miembros de la Junta de Compensación, si bien se determinará dicho valor a los efectos de su indemnización en la forma establecida en las presentes Bases.

Base 8. Criterios de valoración derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

8.1 Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el Planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular.

Código Seguro de Verificación	IV6QRS2L5HM LG36QH U7Q4U	Fecha	11.07.2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59.2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902 MARCOS HIJANO (R:A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRS2L5HM LG36QH U7Q4U	Página	4.43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXGIP6IY	Página	101/204



Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

8.2 Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el Planeamiento a ejecutar, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, y del art. 98 del R.G.U., pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, se estará a lo previsto en el artículo 102 de la LOUA, relativo a las reparcelaciones.

8.3 El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá también la extinción de los derechos de arrendamiento y servidumbres prediales o cualesquiera otros derechos personales de ocupación y uso de los inmuebles afectados, siempre que éstos no puedan conservarse conforme al art. 98.2 RGU.

Base 9. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.

9.1 Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derriuirse o demolerse, así como el cese necesario de industrias o negocios, serán valorados independientemente del suelo, en el proyecto de reparcelación, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

9.2 Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

9.3 Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los elementos materiales empleados y posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

9.4 En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

Base 10. Valoración de la aportación de empresas urbanizadoras que participen en la Junta.

Código Seguro de Verificación	IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Fecha	11.07.2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59.2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902 MARCOS HIJANO (R:A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRS2L5HM LG36QH IU7Q4U	Página	5.43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	102/204



- 10.1 En el supuesto en el que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste de las partidas que vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo la Asamblea General de la Junta de compensación.
- 10.2 La Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa urbanizadora, por remisión a los precios del mercado o mediante un cuadro de equivalencias entre la inversión a efectuar por la empresa y el valor de las cuotas de participación en aprovechamientos y/o solares que hayan de corresponderle en compensación.
- 10.3 El derecho de las empresas urbanizadoras que se integren como miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la participación que sobre la totalidad de aprovechamiento real de la unidad reciban en compensación a la obra de urbanización que se obliguen a aportar, y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre dicho aprovechamiento.
- 10.4 La participación de las empresas urbanizadoras disminuirá la de los miembros de la Junta que se adhieran al convenio de aportación e integración de las mismas, y de aquellos que hayan quedado sujetos a la reparcelación forzosa de sus terrenos. El resto de los propietarios miembros de la Junta mantendrá su participación según los terrenos o derechos que hubieran aportado.

Título III

Ejecución de las obras de urbanización

Base 11. Forma de contratación.

- 11.1 Las obras de urbanización se ejecutarán por la empresa o empresas idóneas que se determinen en virtud de acuerdo del órgano competente de la Junta de Compensación, consignándose en el contrato de ejecución de obras además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las circunstancias determinadas en el artículo 176.3 RGU.
- 11.2 La ejecución de las obras de urbanización también podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.
- 11.3 La contratación de las obras de urbanización se hará por adjudicación directa, seleccionando la oferta que se estime más favorable, previa solicitud y evaluación de un mínimo de tres ofertas a empresas urbanizadoras de reconocida capacidad y solvencia.
- 11.4 Si entre los miembros de la Junta existieran empresas constructoras, éstas tendrán un derecho de tanteo sobre la contratación de las obras de urbanización de la unidad. A estos efectos, una vez presentadas las ofertas de las empresas que

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	6/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	103/204



hubieran concurrido a la selección para la contratación de la ejecución de las obras de urbanización y seleccionada entre las misma la oferta más ventajosa, dicha oferta se notificará a las empresas integradas en la Junta a fin de que, en el plazo de 15 días naturales, opte por la adjudicación de las obras en idénticas condiciones.

- 11.5 La Junta de Compensación en virtud de acuerdo de la Asamblea General podrá, una vez esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución, poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización; sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación. Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 185 RGU, los miembros de la Junta no podrán promover interdictos o juicio verbal de retener y recobrar la posesión cuando ésta ocupe las fincas para la realización de las referidas obras de urbanización.

Base 12. Abono de los costes de urbanización.

- 12.1 De acuerdo con lo previsto en la LOUA, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, que lo hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el Sector, mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes. La nota marginal tendrá una duración de **tres años** y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Junta. Tomada la nota se producirán los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes del Reglamento Hipotecario Urbanístico, R.D.1093/1997, de 4 de julio.
- 12.2 Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de la Urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los mismos.
- 12.3 Los costes de la urbanización serán satisfechos por quienes resulten propietarios de suelo conforme al proyecto de reparcelación.
- 12.4 Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 113 de la LOUA y concordantes del RGU y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso para realizar las obras. A tal fin se consideran costes de urbanización:
- a) El importe total de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, y en su caso, el de sus modificados complementarios y liquidación, así como el de la demolición y levantamiento de las obras; plantaciones e instalaciones necesarios para la ejecución de la urbanización.
 - b) Las indemnizaciones a satisfacer a los propietarios de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones etc, existentes sobre las fincas aportadas y cuyo levantamiento o demolición venga impuesta por la ejecución del Plan; o bien, que sin ser necesaria su demolición queden integradas sobre suelo calificado de dotacional público que haya da cederse gratuitamente.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	7/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	104/204



- c) Los costes derivados del pago de las indemnizaciones que proceda satisfacer a los propietarios de terrenos no incorporados a la Junta que hayan solicitado la expropiación de aquellos.
 - d) Los gastos de redacción de los proyectos de planeamiento y urbanización de la unidad, de los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y Reparcelación, de los proyectos de obras, así como cualesquiera otros gastos u honorarios de empresas y profesionales cuyos servicios se estimen necesarios para el desarrollo, gestión y urbanización de la unidad.
 - e) Los impuestos, tasas y cualquier otro gasto que se devenguen en la tramitación de los proyectos técnicos y documentos mencionados en el anterior apartado y en orden, a la ejecución de la unidad en general.
 - f) Los gastos derivados de la constitución, funcionamiento y liquidación de la Junta de Compensación, así como de la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.
 - g) El coste de la conservación de las obras de urbanización hasta que se produzca su recepción por la Gerencia de Urbanismo.
 - h) Los intereses y la amortización de los préstamos que, en su caso, concierte la Junta de Compensación.
 - i) Cualquier otro gasto cualquiera que sea su naturaleza que sea consecuencia de la ejecución del sistema y no corresponda ser sufragado por los propietarios de modo individualizado.
- 12.5 El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios.
- 12.6 El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas participaciones.

Título IV

Distribución de beneficios y cargas

Base 13. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

- 13.1 Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación produce la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en Pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por esta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	8/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	105/204



- 13.2 Una vez que la Junta de Compensación reciba de la Empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan de ordenación y el Proyecto de urbanización aprobados, aquella ofrecerá formalmente su cesión al Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en un plazo no superior a tres meses, contados desde la fecha de recepción definitiva para la Junta, debiendo resolver la Gerencia, sobre su recepción en un plazo máximo de cuatro meses prorrogables a dos meses por causa justificada. Transcurrido dicho plazo sin que la recepción de las obras por parte de la Administración actuante haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevada la Junta de Compensación de la conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.
- 13.3 Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el para el pago de cuotas de conservación.
- 13.4 El periodo de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por la Junta ante la administración actuante será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de este.

Base 14. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

14.1 Toda la superficie de la unidad de actuación que con arreglo al plan no esté afectada a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación. Se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación, determinados conforme a lo previsto en la Base VII.

14.2 El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

14.3 La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, por referencia a su aprovechamiento real, expresado en el número de metros cuadrados del uso y tipología que tengan asignado, con arreglo a la legislación aplicable.

Las valoraciones podrán hacerse en unidades de aprovechamientos, pero éstas habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones en el caso de que existieren diferencias de adjudicación. Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados valorándose al precio de repercusión de los terrenos resultantes, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir «in natura». Sin perjuicio de lo expuesto, se estará a lo acordado por los miembros de la Junta de Compensación.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	9/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	106/204



14.4 Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.
- Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
- Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita.
- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independientemente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse mediante monetización.
- Si el derecho de algún propietario no alcanzase el 20 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
- Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad en pro indiviso, la adjudicación de las parcelas resultantes se efectuará también en pro indiviso, salvo que la cuantía de su derecho permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquella.

Base 15. Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento acreditativo con las solemnidades y requisitos de las actas de los acuerdos del contenido señalado en el artículo 172 del RGU, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en el artículo 137 de la LOUA.

Base 16. Régimen económico.

16.1 Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros asociados deberán ingresar en la Junta de Compensación las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de treinta días desde que se efectuase el requerimiento por el Presidente de la Asamblea General a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	10/43



Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	107/204



sufrirá, un recargo equivalente al 8%; sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base. A estos efectos la Junta abrirá una cuenta corriente en una entidad bancaria.

- 16.2 Sin embargo, la Junta de Compensación podrá, por acuerdo de la asamblea, exigir a sus miembros el ingreso en la entidad bancaria, con antelación de 60 días meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.
- 16.3 El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo de los propietarios interesados y a su vez aprobado por la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.
- 16.4 La Junta de Compensación, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, la vía de apremio para exigir a sus miembros asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar de la administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal como se regula en el artículo 181.2 del RGU, en beneficio de la Junta de Compensación.

A tal efecto, previo acuerdo de la asamblea, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

La Gerencia requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

- 16.5 También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la LOUA en los términos señalados en el artículo 135 de esta y, 181 y concordantes del RGU.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

Base 17. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

- 17.1 La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, de la urbanización completa de la unidad de actuación, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y en los

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	11/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	108/204



plazos fijados en el Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración actuante.

17.2 En el caso que, en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones urbanísticas se estará a lo previsto en el art 183 RGU.

Base 18. Distribución de beneficios y pérdidas.

18.1 La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de los beneficios como en las cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación, será proporcional a su cuota de participación en la Junta de Compensación.

18.2 La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación, constituye el criterio para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones, así como el de distribución de los beneficios y cargas de la Junta siempre que hayan solicitado participar en la gestión del sistema con abono en metálico de las cuotas de carga urbanísticas que le correspondan, sin embargo, en el supuesto de que por alguno de los propietarios se solicite la participación en la gestión del sistema mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a la parte de los costes urbanísticos, su cuota de participación en los derechos de aprovechamientos lucrativos se verá disminuida en proporción al valor de los costes urbanísticos que le sean imputables.

18.3 Los propietarios que hayan quedado sujetos a la Reparcelación forzosa, por no haber optado entre por la expropiación o la adhesión a la Junta durante el trámite de la información pública de la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación, tendrán una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan, una vez deducido todos los gastos y cargas que le sean imputables.

18.4 No obstante, los miembros de la Junta de Compensación responden de las deudas de la misma y de las que ellos contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas y, en su caso, con las que se le adjudiquen en proporción a sus derechos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera: Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la propuesta de actuación.

A los efectos de lo previsto en el art. 130.2 A) d) LOUA, el promotor de la Propuesta de Actuación Urbanística para el establecimiento del sistema de compensación efectúa al resto de propietarios de las fincas de origen incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución una oferta de compra de 184,86 € por cada Unidad de Aprovechamiento Objetiva (UA) que le corresponda a la finca de su propiedad incluida en dicho ámbito.

Disposición Adicional Segunda: Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	12/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	109/204



En los supuestos en los que legalmente procediera el abono de los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento (artículos 129.3 a) y 129.4 de la LOUA), el promotor de la Propuesta de Actuación Urbanística ofrece a los propietarios de fincas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, abonar la totalidad de los costes de urbanización que les correspondan, a cambio de un porcentaje fijo del (47,45 %) del aprovechamiento a que dicho propietario tenga derecho (351,83 €/UA como si estuviese concluida la urbanización, (incluida la contribución a los Sistemas Generales) menos (184,86) €/UA del valor del aprovechamiento en el estado actual, equivale a que los gastos de urbanización ascienden a (166,97 €/ UA, es decir, un (47,45 %).

La compensación en especie se obtiene con base en el informe de valoración, que se acompañan a esta iniciativa, por el que se determinó el cálculo de:

(i) GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN **9.141.054,29 €** (incluida la contribución a los Sistemas Generales)

(ii) LA VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO es de **184,86 €/UA**.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	13/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	110/204



Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	14/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	111/204



ESTATUTOS DE LA JUNTA COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (UE-2) DEL SECTOR SR-12 MAIRENA DEL ALJARAFE

Título I

De la denominación, domicilio, objeto y fines

Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla), se constituye una Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora.

Artículo 2. Naturaleza.

2.1 La Junta es una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, por lo que podrá realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo de la referida actuación urbanística por el sistema de compensación, gozando para ello de plena autonomía económica y financiera.

La personalidad jurídica se entenderá adquirida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

2.2 La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos incluidos, que se incorporen voluntariamente a la misma, a efectos de reparto de beneficios y cargas, conforme a la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Urbana.

Igualmente quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito territorial de la Junta de Compensación.

La transmisión de la titularidad que determina la pertenencia a esta Junta de Compensación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación en el momento de la transmisión, teniendo que ser comunicadas dichas transacciones.

Artículo 3. Normativa aplicable.

La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan, así como por la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	15/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	112/204



- a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquella parte de su articulado que sea compatible con la LOUA.
- c) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en aquella parte de su articulado que sea compatible con la LOUA.
- d) Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- e) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRHU).
- f) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- g) Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley de Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004.

Artículo 4. Domicilio.

- 4.1 El domicilio de la Junta de Compensación se establece en el domicilio social de (...), sita (...) o en cualquier otro lugar donde esta se ubique, por acuerdo del consejo rector.
- 4.2 Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, o por acuerdo del consejo rector, a otro lugar, dando cuenta a los organismos urbanísticos competentes.

Artículo 5. Objeto.

La Junta tendrá por Objeto la gestión, desarrollo urbanístico, y urbanización por el Sistema de Compensación del Unidad de Ejecución n ° 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla) cuyo ámbito territorial viene definido en el artículo 8 de estos estatutos.

Artículo 6. Fines.

- 6.1 Serán Fines primordiales de la Junta de Compensación los siguientes:

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	16/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	113/204



- a) La integración de los propietarios del suelo en la actuación urbanística a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de estos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone.
- b) Solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que hayan renunciado a su derecho de integrarse a la Junta de Compensación y solicitando expresamente dentro del plazo otorgado, la expropiación del suelo u otros bienes y derechos afectos a la gestión de esta actuación urbanística.
- c) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación que vayan a participar con los propietarios en la gestión y financiación de la actuación urbanística.
- d) Impulsar, o, en su caso, ratificar la tramitación de los Proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución urbanística de los suelos insertos en la Unidad.
- e) La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Actuar como fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, incluidas en la actuación urbanística, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
- g) La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la actuación urbanística en los términos y condiciones establecidos por el planeamiento vigente.
- h) Exigir de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente. Así como, efectuar a dichas empresas suministradoras las cesiones de las instalaciones que procedan.
- i) La enajenación de los terrenos en beneficio común cuando fuera acordada.
- j) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de los miembros que incumplan sus obligaciones o, cuando así lo hubieren manifestado fehacientemente en el plazo de quince días, solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa en beneficio de la Junta, respecto de sus terrenos.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	17/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	114/204



- k) Demandar a sus miembros su contribución a los costes urbanísticos de la actuación urbanística.
- l) Solicitar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros, cuando no se opte por la reparcelación forzosa o expropiación de los terrenos de éstos.
- m) Acreditar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe el cumplimiento de los deberes de ceder, equidistribuir y urbanizar la actuación urbanística en los plazos establecidos en el planeamiento e instar la expedición de la certificación pertinente.
- n) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- o) La cesión efectiva a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como de las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.
- p) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- q) La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
- r) La actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- s) El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, basándose en la legislación vigente.
- t) Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de las mismas y, las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- u) Y, en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que con carácter general marca la legislación vigente para una Junta de compensación.

6.2 El desarrollo de estas funciones se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones de las Bases de Actuación que se anexan a estos Estatutos, las cuales constituyen complemento indispensable de éstos.

Título II

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	18/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	115/204



Del órgano urbanístico de control

Artículo 7. Órgano urbanístico de control.

7.1 La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que lo complementan, resolviendo efectivamente sobre los conflictos de interpretación que puedan suscitarse entre sus miembros, y ejercerá, en relación con la actuación de la Junta de Compensación, las funciones de control y fiscalización atribuidos a la Administración urbanística actuante por la legislación vigente.

7.2 La Gerencia designará, como Administración actuante, un representante en la Junta de Compensación, con independencia de los representantes que haya de designar, en su caso, por su condición de titular de suelo y/o de aprovechamiento urbanístico en la unidad de ejecución.

Título III

Del ámbito y duración

Artículo 8. Ámbito.

El ámbito territorial de la Junta de Compensación es aquel que define la Unidad de Ejecución Nº 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla) aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 9 de diciembre de 2003.

Artículo 9. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, comenzando a actuar en la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, del acuerdo aprobatorio de su constitución por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y no procederá su disolución y liquidación hasta el total cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de los supuestos en que procede la disolución anticipada. La disolución se producirá conforme al artículo 56 de estos Estatutos.

Título IV

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	19/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	116/204



Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación, efecto de establecimiento del sistema y constitución de garantía económica

Artículo 10. Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación.

- 10.1 Los presentes estatutos son reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas y criterios conforme al cual sus miembros han de proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.
- 10.2 La modificación de los Estatutos y/o las Bases requiere el acuerdo de la Asamblea General votado favorablemente por miembros que representen más del 50% de la superficie del suelo incluida en la unidad de actuación, y habrá de ser aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- 10.3 En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará por la Junta el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las resultantes, con sus titulares y adjudicatarios, los terrenos a ceder a la Gerencia Municipal de Urbanismo y la determinación de la aportación financiera que se ha de imponer a los miembros de la Entidad como consecuencia de los costes de la actuación, incluyendo, en su caso, las compensaciones de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables así como, el importe de las compensaciones en metálico, si fueran procedentes.
- 10.4 Una vez aprobado por la Junta de Compensación y por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el Proyecto de Reparcelación servirá de título para la adjudicación definitiva de las fincas resultantes.

Artículo 11. Efecto del Establecimiento del Sistema.

- 11.1 El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 12. Constitución de garantía económica.

- 12.1 Antes de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos deberá, la Junta de Compensación, constituir, por medio de su Presidente, una garantía económica para asegurar el desarrollo de los trabajos de la Unidad de actuación que nos ocupa, que no podrá ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización, en cumplimiento de lo estipulado en el art. 130 de la LOUA.

Título V

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	20/43



Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	117/204



De los requisitos de incorporación

Artículo 13. Composición de la Junta de Compensación.

- 13.1 La Junta de compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, propietarios de terrenos en el ámbito del Sector delimitado, incorporados a aquella en forma reglamentaria, así como por los titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, ya sea en calidad de promotores o adheridos a la misma, por las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales en dicho ámbito, y por los propietarios de suelo de Sistemas Generales adscritos al reseñado sector.
- 13.2 La Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe formará parte de la Junta de Compensación, como Administración actuante.
- 13.3 También podrán, en su caso, ser miembros de la Junta de Compensación, las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la unidad de actuación.

Artículo 14. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

- 14.1 La Junta de Compensación quedara integrada por los promotores del establecimiento del sistema de compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la misma durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al art. 129.3 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.
- 14.2 La incorporación se solicitará por los propios interesados mediante escrito presentado en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, haciendo constar expresamente de conformidad a lo dispuesto en el art 129.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) su voluntad en cuanto a si participan o no, en la gestión del sistema de compensación. A dichos efectos, podrán optar por algunas de las siguientes alternativas, mediante notificación:
- Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. Si se opta por esta opción, los propietarios en su solicitud de incorporación podrán elegir, entre abonar la parte de los costes de carga urbanística que le sean imputables, bien mediante el pago en metálico o, con la aportación de terrenos edificables por valor equivalente a dicha parte de los costes.
 - No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse a la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que resultaren afectados a la gestión de la unidad de actuación.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	21/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	118/204



- 14.3 El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante la reparcelación, sin más trámites, respecto de aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna de las alternativas expresadas en el párrafo anterior dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de los presentes estatutos y bases de actuación concedido, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 129.3 de la LOUA.
- 14.4 Los propietarios deberán entregar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, certificación registral o los títulos acreditativos de su titularidad así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y domicilio de titulares de los derechos reales o arrendamientos.
- 14.5 Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo, y, del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.
- 14.6 La incorporación de los miembros a la Junta de Compensación supone su plena aceptación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.
- 14.7 Cuando las fincas pertenezcan a menores o que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
- 14.8 Todos los miembros de la Junta tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones, no obstante, atendiendo a las respectivas cuotas de participación que se les asignen.

Artículo 15. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

- 15.1 Podrán incorporarse, en cualquier momento, a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente fondos o los medios necesarios para la urbanización. Para dicho supuesto, la urbanizadora estará representada en la Junta por medio de una sola persona, de conformidad con lo dispuesto en el art 166. f) del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 15.2 La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para la cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, asunción en esta por la urbanizadora de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el voto favorable de más del 50% de las cuotas de la Junta.
- 15.3 Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen la gestión y financiación de la unidad en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.
- 15.4 En el caso de propietarios disconformes con la incorporación de empresa urbanizadora para la ejecución de las obras de urbanización, se hará constar

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	22/43



Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	119/204



expresamente tal circunstancia en el acuerdo de incorporación, y se entenderá que dichos propietarios asumirán el abono de sus correspondientes costes de urbanización en el plazo requerido por la Junta.

15.5 Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 16. Constitución de la Junta de Compensación.

16.1 Acto de constitución: Aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos, y Bases de Actuación de la Junta por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, los promotores del establecimiento del sistema convocarán con una antelación mínima de diez días hábiles mediante carta certificada, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Entidad dentro del plazo de información pública conferido, para que otorguen la Escritura pública de constitución de la Junta, señalando en aquella la Notaría, la fecha y la hora fijadas para dicho otorgamiento.

16.2 Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, si lo solicitan en forma, según lo estipulado en el art. 129.3 de la LOUA, serán expropiados en favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

16.3 La constitución se hará mediante Escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, Empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación, en su caso, así como el otorgamiento de los apoderamientos que procedan.

16.4 Si en el acto de otorgamiento de la escritura pública de constitución hubieran concurrido propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación, a continuación del mismo se celebrará Asamblea General, la cual, tras adoptar el orden el día, deliberará y adoptará los acuerdos que procedan.

16.5 Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones si las hubiere, se trasladarán, a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, quién adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura al organismo que corresponda a efectos de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

16.6 Hasta que se produzca la inscripción de la nueva Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los que fueran nombrados Presidente y

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	23/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	120/204



Secretario de la misma quedarán apoderados por los promotores de aquella, para que realicen los actos de gestión necesarios para lograr su inscripción en el mencionado Registro y los preparatorios de su puesta en funcionamiento.

Artículo 17. Expropiación por la Administración urbanística actuante de los miembros no incorporados a la Junta de Compensación.

Los propietarios que hayan optado por no participar en el sistema de compensación, renunciado a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y hayan solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al art. 129.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, serán expropiados por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en beneficio de la Junta de Compensación.

Artículo 18. Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.

18.1 En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y, especialmente, a lo previsto en les art. 76, 103 y 166 e) y f) R.G.U, así como en la legislación de expropiación forzosa.

18.2 En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición en la misma. Si no designasen representante en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al que fueron requeridos para ello, serán nombrados por el Presidente o por órgano actuante, en su caso.

Si los terrenos pertenecieren a una sociedad de gananciales, la incorporación deberán suscribirla ambos cónyuges.

En el supuesto de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba su rendimiento económico correspondiente.

Artículo 19. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.

19.1 Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la Junta de Compensación actúa como fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, en orden a la gestión y urbanización de la unidad de actuación, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

19.2 La Junta de Compensación, a través de su órgano gestor podrá poner a disposición, de quienes ejecuten la obra urbanizadora, las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	24/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	121/204



Artículo 20. Transmisión de bienes y derechos.

20.1 Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar los terrenos aportados al Sistema de Compensación con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de su necesaria constancia. Hasta tanto no se produzca la citada notificación a la Junta de Compensación el transmitente seguirá siendo a todos los efectos el titular de las obligaciones que se derivan de la compensación.
- b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión.

20.2 Estas transmisiones, al igual que la incorporación de nuevos asociados o de empresas urbanizadoras implicará de modo inmediato y sin más trámite, la correspondiente modificación de las cuotas de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.

20.3 Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

Artículo 21. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.

21.1 La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los terrenos y bienes tanto de aquellos propietarios que hubieran solicitado expresamente, durante el plazo concedido al efecto, la aplicación del instituto expropiatorio como, en su caso, de aquellos propietarios que incumplieran sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema.

21.2 Para el caso de miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, podrá optarse también por la expropiación, o en su caso, por aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

21.3 Así mismo la Junta de Compensación, previo acuerdo adoptado en Asamblea General, podrá adquirir terrenos incluidos en la unidad de actuación por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.

21.4 En todo caso, la adquisición de terrenos incluidos en la unidad de actuación que efectúe la Junta por expropiación o compra, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará en la Asamblea General y llevará aparejada una modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente a la atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos, y que se hará

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	25/43



Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	122/204



prorrateándolas entre el resto de los miembros de la Junta. Dichos terrenos podrán ser también gravados o enajenados por la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en la Asamblea General.

Artículo 22. Participación en la Junta de Compensación.

- 22.1 La participación de los miembros de la Junta de Compensación estará en función de la superficie de las fincas incluidas en la unidad de actuación de las que sean propietarios y, en su caso, del derecho al aprovechamiento urbanístico que hayan de hacer efectivo en la misma.
- 22.2 La participación de los miembros de la Junta se expresará en cuotas porcentuales de participación sobre la superficie total de las fincas aportadas incluidas en la unidad de actuación computables a los efectos de patrimonializar sus aprovechamientos urbanísticos, ya sean éstas de titularidad privada o de titularidad municipal de carácter patrimonial integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, y, en su caso, en cuotas porcentuales de participación del aprovechamiento urbanístico que les corresponda sobre el aprovechamiento objetivo total asignado a la unidad.
- 22.3 La participación correspondiente a los propietarios que hayan de ser expropiados, o de aquellos que se les adquiera el terreno o parte de este por quedar sujeto a la reparcelación forzosa, corresponderá a los miembros de la Junta de Compensación, según su cuota de participación; pero solo podrán hacer valer su cuota una vez que garanticen los pagos extraordinarios para que su adquisición proceda.
- 22.4 Desde el acto de la constitución de la Junta y hasta que, en su caso, sus miembros acepten y garanticen los pagos extraordinarios a que se refiere el apartado anterior, el cómputo de las cuotas de participación, tanto para fijar sus aportaciones como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará excluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la misma.
- 22.5 Las cuotas de participación serán actualizadas con cada transmisión de terrenos o de aprovechamiento urbanístico que se produzca, también por las compensaciones de los costes de urbanización por terrenos edificables que se realicen o, tras la expropiación de los miembros que lo hayan solicitado, así como en el supuesto de incorporación de nuevos miembros a la Junta.
- 22.6 La actualización de las cuotas procederá de forma automática salvo cuando algún miembro de la Junta haya hecho renuncia del prorrateo previsto en el apartado 3 del artículo anterior.
- 22.7 La superficie de cada finca se tendrá que acreditar por su propietario mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la misma, arrendatarios, u ocupantes, y si existe o no procedimientos judiciales sobre la misma. Acompañará también, copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	26/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQXGIP6IY	Página	123/204



22.8 Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física sin perjuicio de las reclamaciones que por vía civil pudieran proceder con los propietarios colindantes.

22.9 Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, esta salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca resultante o participación indivisa en la finca resultante que le sea atribuida en compensación al propietario cuya propiedad estaba gravada. En el supuesto de no declararse la carga o gravamen, o que lo declarado no se ajuste a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.

Artículo 23. Derechos de los miembros.

23.1 Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Adjudicarse los terrenos que cómo resultado de la aplicación del sistema les corresponda.
- b) Que se le compensen los costes de urbanización que le corresponden mediante la cesión de terrenos de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- c) Solicitar la expropiación de los terrenos afectados si no desean incorporarse a la gestión del sistema, siempre que dicha solicitud se efectuó durante el trámite de información pública tras la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación.
- d) Participar en las sesiones de la Asamblea General por si o por medio de representante, presentando proposiciones y sugerencias.
- e) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- f) Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas.
- g) Recibir información puntual de la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- h) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- i) Y, en general, los derechos que le correspondan conforme a estos Estatutos y a la legislación vigente.
- j) En la disolución percibir el patrimonio de su participación.

23.2 Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la entidad.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	27/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	124/204



Artículo 24. Obligaciones de los miembros.

Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las que se enumeran a continuación:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que afectan a éstas; con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos.
- b) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General.
- c) Estar sujetos a reparcelación forzosa para el caso de que no hayan solicitado expresamente en el plazo conferido la expropiación de sus terrenos.
- d) Facilitar la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- e) Sufragar los gastos de la urbanización, los de conservación de la misma, y los de constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación, abonando en los plazos establecidos las cuotas o derramas que se establezcan. A estos efectos, la Asamblea General fijará la cantidad correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que tenga asignada.
- f) Cumplir con las obligaciones dimanantes de la actuación urbanística y con los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- g) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- h) Notificar a la Junta con un mes de antelación, su propósito de transmitir a un tercero no miembro la Junta de Compensación de sus terrenos incluidos en la unidad de actuación. Y, para el caso de que la transmisión a tercero se haga efectiva deberá notificarlo en forma fehaciente a la Junta, a los efectos de su necesaria constancia, y en evitación de las consecuencias previstas en el artículo 20.1 a) de los presentes Estatutos.
- i) Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estas Bases y Estatutos y a la legislación aplicable.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	28/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	125/204



Artículo 25. Medios Económicos.

25.1 Las aportaciones a realizar por los miembros de la Junta de Compensación estarán constituidas por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación, por las cuotas ordinarias y extraordinarias y por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de incorporarse a la Junta, y se acordarán para alguno de los siguientes fines:

- a) Para adquirir por compraventa o expropiación forzosa, otras fincas o inmuebles incluidos en la delimitación de la actuación urbanística UE-2 del SR 12 del suelo urbanizable «Camino de Jardinillo».
- b) Para financiar la redacción y formalización de todos los proyectos técnicos que a juicio de la Asamblea General, sean necesarios para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- c) Para costear los gastos de constitución, los generales de administración, explotación y funcionamiento, y en general cualquier otro que apruebe el órgano rector de la Junta.
- d) Para costear los gastos de la obra de urbanización que se hayan de acometer.

25.2 La forma de pago de estas aportaciones de los miembros de la Junta se determinará por la Asamblea General de forma proporcional a las cuotas de participación asignadas.

Título VI

Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 26. Órganos de gobierno de la Junta.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Vicepresidente.
- d) El Secretario.
- e) El Consejo Rector, en su caso.

Capítulo 1: De la Asamblea General

Artículo 27. Naturaleza.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	29/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	126/204



La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y estará constituida por todos los miembros de la misma, por las empresas urbanizadoras incorporadas, en su caso, y por el representante que designe la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en su calidad de administración actuante; y, conocerá, deliberará y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Todos los miembros o asociados, incluso los disidentes y los no asistentes a sus reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos validos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de las acciones que les correspondan frente a los miembros de la misma.

Presidida por el PRESIDENTE O VICEPRESIDENTE.

Artículo 28. Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 29. Asambleas Generales Ordinarias.

La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año (1º semestre y 2º semestre):

- Dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con los años naturales, celebrará sesión para conservar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de los Censores de Cuentas, designados al efecto.
- En el mes de noviembre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto de ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio y designa, en su caso, los miembros del Consejo Rector.

Artículo 30. Asambleas Generales Extraordinarias.

30.1 Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

30.2 La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime conveniente su Presidente, el representante de la Administración actuante o miembros que representen, al menos, el 35% (treinta y cinco por ciento) de las cuotas de participación en la Junta. En este supuesto se han de convocar las reuniones en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

30.3 Asimismo, se reunirá la Asamblea con carácter universal cuando, estando reunidos todos los miembros de la Junta, acuerden por unanimidad su celebración, sin necesidad de convocatoria.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	30/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	127/204



Artículo 31. Facultades de la Asamblea General.

La Asamblea General, Órgano supremo de gobierno y administración de la Junta, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Elegir entre sus miembros a su Presidente y a su Vicepresidente y proceder al nombramiento del Secretario, así como a un Consejo Rector, en su caso.
- b) Redactar el Proyecto de Reparcelación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados por el plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General para su posterior elevación a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe para su ratificación.
- c) Encargar cualquier otro proyecto que sea necesario para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- d) La contratación de las obras de urbanización y la incorporación de empresas urbanizadoras.
- e) La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, los cuales deberán ser aprobados por miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- f) El cambio del domicilio social de la Junta, (o por Consejo Rector)
- g) La administración económica de la Junta.
- h) El nombramiento y separación del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo (o por Consejo Rector).
- i) La aprobación del Presupuesto ordinario y extraordinario de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- j) Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender los gastos de la Junta.
- k) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Entidad.
- l) La imposición de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- m) Autorizar la normalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- n) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	31/43



Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	128/204



- o) Acordar la normalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- p) Solicitar a la Administración actuante para que proceda a la expropiación forzosa de aquellos propietarios que, en tiempo y forma, lo hayan solicitado expresamente, así como, el inicio de la vía de apremio para el cobro de los derramas.
- q) Designar el establecimiento bancario, que ha de custodiar los fondos de la Junta, (o por Consejo Rector).
- r) Representar judicial y administrativamente a la Junta, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación.
- s) Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación.
- t) Aprobar criterios de valoraciones de las fincas resultantes, y precios de compensación.
- u) Delegar en el consejo rector las facultades reconocidas en favor de la de la asamblea, a excepción de los presupuestos y las cuentas anuales
- v) Resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el consejo, o no estén atribuidos a otro órgano de la junta

Artículo 32. Convocatoria.

- 32.1 Las reuniones de la Asamblea General ordinaria o Extraordinaria serán convocadas por el Secretario, de orden del presidente, o por acuerdo del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta de Compensación, con diez días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, o medio electrónico.
- 32.2 La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, en primera convocatoria, así como también los asuntos integrantes del orden del día que habrán de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no indicados en la convocatoria, salvo que se declare de urgencia por mayoría simple de las cuotas de asistencia. Simultáneamente, se podrá convocar en segunda convocatoria para media hora después y en el mismo lugar, para el supuesto de que a la hora señalada para la primera convocatoria no se reuniera el quórum de asistencia necesario.
- 32.3 La convocatoria de la Asamblea General ordinaria, contendrá, además la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión la Memoria y Cuentas, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	32/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	129/204



Artículo 33. Constitución.

33.1 La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos al 51% (cincuenta y un por ciento) de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución cualquiera que sean el número de miembros concurrentes, si representan por lo menos, el 25% de las cuotas de participación.

33.2 No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

33.3 Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en las reuniones de la Asamblea, debiendo designar las personas jurídicas una sola persona como representante.

Artículo 34. Adopción de acuerdos.

34.1 El Presidente, si este no asistiere, el Vicepresidente, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates, y actuará de Secretario el que se designe, o en su defecto, el vocal que determine en el propio acto el miembro que actúe de Presidente.

34.2 Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo lo previsto en el párrafo siguiente. En el caso de empate se repetirá de nuevo la votación, con el fin de lograr la mayoría; y en esta segunda votación, el voto del Presidente será decisivo, si se produjese nuevo empate.

34.3 Requerirán el voto favorable de socios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación o de las cuotas de participación o representación de la Junta, los acuerdos relativos a las siguientes materias:

- a) Contratación de crédito, enajenación y gravámenes de terrenos, incorporación y selección de la empresa urbanizadora.
- b) Modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, aunque precisará para su eficacia la ratificación de la Administración actuante.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación, aunque precisará para su eficacia la ratificación de la Administración actuante. No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 136.2 de la LOUA, cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, esta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, deberá elevar

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	33/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	130/204



a la Administración actuante dicho proyecto para su examen y aprobación. Transcurrido dos meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación en la Gerencia sin adopción de acuerdo alguno, sin entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley.

34.4 Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por sus órganos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos.

34.5 Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos.

Artículo 35. Actas y certificaciones.

35.1 De cada reunión de la Asamblea General se levantará la oportuna acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, que deberá ser sometida a la Asamblea General, para su aprobación en la siguiente reunión que se celebre.

35.2 Dichas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos de los socios asistentes.

35.3 El Secretario, con el visto bueno del Presidente y a requerimiento de los miembros de los órganos urbanísticos, podrá expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

35.4 Se remitirán copia a todos lo miembros.

Artículo 36. Asistencia de personal especializado.

La Asamblea General podrá requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Capítulo 2: Del Presidente

Artículo 37. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 38. Funciones.

Serán funciones del Presidente:

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	34/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	131/204



- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de los órganos colegiados de la Junta, dirigir las deliberaciones, proponer la adopción de acuerdos, ejecutarlos y hacerlos cumplir, y, decidir los empates con voto de calidad.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar con su firma las Actas de la Asamblea General y de los órganos colegiados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) En la forma que por los órganos competentes se determine, abrir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos e instituciones de crédito y ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pagos letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General, o el Consejo Rector.

Capítulo 3: Del Vicepresidente

Artículo 39. Nombramiento y Funciones.

39.1 El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

39.2 Corresponde al Vicepresidente:

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en que este delegue sus funciones.

Capítulo 4: Del Secretario

Artículo 40. Nombramiento.

Actuará de Secretario quien designe la Asamblea en su sesión constitutiva. Su nombramiento tendrá una duración indefinida.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	35/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	132/204



El Secretario, que actuará con voz y sin voto en la Asamblea levantará acta de sus reuniones haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados y expidiendo certificaciones con el visto bueno del Presidente.

En caso de ausencia el Secretario será sustituido por el vocal que al efecto se designe por el Consejo Rector.

Artículo 41. Funciones.

Serán funciones del Secretario:

- Asistir preceptivamente a todas las reuniones de los órganos Colegiados de la Junta, con voz pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de los mismos.
- Levantar acta de las sesiones de los órganos colegiados, transcribiéndolas en el libro de actas correspondiente.
- Llevar un libro de registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos que a cada uno corresponden.
- Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de los órganos de la misma y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

Capítulo 5: Del Consejo Rector

Artículo 42. Composición.

- El Consejo Rector, como órgano de representación permanente de la Asamblea General y órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación, estará compuesto por un Presidente, un Secretario y tres Vocales, como máximo.
- Los componentes del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, salvo la figura del Secretario. La duración del cargo de miembro del Consejo Rector será de dos años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	36/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	133/204



42.3 El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones de sus miembros por ausencia, enfermedad, etc.

42.4 La duración del cargo de miembro del Consejo Rector, excepción hecha del representante de la Administración actuante que podrá ser removido discrecionalmente por quien lo nombró, será de dos años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por iguales períodos. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector en la misma reunión en que así lo decida, habrá de designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de aquel.

Artículo 43. Competencias del Consejo Rector.

43.1 Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

43.2 Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación por la misma, el Presupuesto de ingresos y gastos anuales y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- e) Concertar la realización de toda clase de estudios y trabajos profesionales, técnicos y jurídicos o económicos que se estimen necesarios.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- g) Abrir y mantener a nombre de la Junta de Compensación cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellas a su conveniencia.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial y privado, Caja de Ahorros, sociedades, empresas, particulares, etc.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	37/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	134/204



- i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que sean pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones, o a consecuencia del Proyecto de Reparcelación.
- j) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio y administración, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General.
- k) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- l) Proponer a la Asamblea General las cantidades que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que satisfacerse, en aplicación de artículo 40 de estos Estatutos.
- m) Proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que le correspondan.
- n) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- o) Acordar el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- p) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación y de los miembros de la misma.
- q) Y en general, las facultades y atribuciones que en él delegue la Asamblea General.
- r) Convocar asambleas generales ordinarias y extraordinarias

Artículo 44. Convocatoria.

44.1 El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común a iniciativa de su Presidente o de dos de sus miembros.

44.2 La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y de lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector, cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos, 3 de sus miembros.

Artículo 45. Adopción de acuerdos.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	38/43



Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	135/204



- 45.1 Los acuerdos serán adoptados, con voto individualizado, y dirimirá los empates el voto del Presidente. Los acuerdos válidamente adoptados serán inmediatamente efectivos sin perjuicio de los recursos procedentes.
- 45.2 No podrá ser objeto de acuerdo ningún asunto que no figure en el Orden del Día, salvo que estén presentes todos los miembros del Consejo Rector y sea declarada su urgencia por el voto favorable de la mayoría de las cuotas representadas.
- 45.3 Los miembros del Consejo Rector podrán hacer constar en el acta su voto contrario al acuerdo adoptado y los motivos que lo justifiquen. Cuando voten en contra y hagan constar su motivada oposición, quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los acuerdos de este órgano colegiado.

Artículo 46. Actas y certificaciones.

- 46.1 De cada reunión del Consejo Rector se levantará la oportuna acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
- 46.2 Dichas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
- 46.3 El Secretario, con el visto bueno del Presidente y a requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos, podrá expedir certificaciones de los referidos acuerdos.

Artículo 47. Medios Personales.

- 47.1 La Junta General funcionará mediante la contratación del personal o de los profesionales que se considere necesario, que deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.
- 47.2 Los órganos de la Junta General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Título VII

Régimen Económico y jurídico

Capítulo 1: Aportaciones y medios económicos

Artículo 48. Recursos Económicos de la Junta de Compensación.

- 48.1 Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan,

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	39/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	136/204



GMU MAIRENA DEL ALJARAPE
ENTRADA
14/10/2022 12:33
3021

AYTO DE MAIRENA DEL ALJARAPE
ENTRADA
11/07/2019 10:50
Número Registro 11385

por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, y por cualesquiera otros que legalmente se obtengan.

48.2 Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:

- a) Las ordinarias, que son las destinadas a sufragar los gastos generales de la gestión y los de urbanización, conforme al Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea general.
- b) Las extraordinarias, que son las destinadas al pago de precios, justiprecio indemnizaciones de fincas o derechos en los casos que fuere preciso, o en cualquier otra no prevista en el Presupuesto.

48.3 Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el importe de las cuotas será proporcional a la participación en gastos que le corresponden a cada miembro en la Junta de Compensación y que se determina conforme a las Bases de Actuación; una vez aprobado aquel, el importe de las cuotas se ajustará en función del valor de las fincas que a cada miembro les haya sido adjudicada.

Artículo 49. Importe y Pago de Cuotas.

49.1 En el Presupuesto Anual de la Junta de Compensación se fijarán la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas ordinarias que procedan.

49.2 El pago se realizará en el plazo que a tal efecto se establezca o, en su defecto, en el de un mes, contado desde la fecha en que el Presidente de la Asamblea General requiera de pago al asociado.

49.3 El Impago de las cuotas en el tiempo y forma acordados producirá las siguientes consecuencias:

- a) Transcurrido un mes desde la fecha en que se hubiere vencido el plazo del requerimiento de pago. (deberá abonarse la cantidad acordada más el 8%)
- b) Efectuado, podrá solicitarse a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, que proceda a la iniciación de la vía de apremio.
- c) Además, transcurridos los plazos de pago voluntario y si con anterioridad ya hubiera sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota contra el mismo asociado, será de aplicación con respecto a estos asociados el sistema de reparcelación forzosa, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables, salvo que expresamente soliciten la expropiación de sus terrenos dentro del plazo de pago voluntario concedido.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	40/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	137/204



49.4 Las cuotas extraordinarias serán exigibles conforme a lo que se acuerde en la Asamblea General.

Artículo 50. Fondos.

50.1 Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por el Consejo Rector a nombre de la Entidad.

50.2 Para disponer de los fondos de la Entidad será suficiente con la intervención solidaria de entre dos personas designadas por la Asamblea General.

Artículo 51. Contabilidad.

51.1 La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas, y de ellos deriven las cuentas que han de rendirse.

51.2 La contabilidad estará a cargo del miembro de la Asamblea General designado para la custodia de fondos bajo la supervisión del Presidente, quien contratará para llevar a cabo la misma los servicios de las personas o entidades competentes para ello, con cargo a los presupuestos de la Junta de compensación.

Capítulo 2: Régimen de los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación

Artículo 52. Vigencia de los Estatutos.

52.1 Los presentes Estatutos, una vez legalmente aprobados, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los Miembros de la Junta de Compensación.

52.2 Cualquier modificación del Estatutos que se acuerde por la Asamblea General, requerirá la aprobación del órgano urbanístico actuante.

Artículo 53. Ejecutividad de los acuerdos.

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, adoptados en el ámbito de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración actuante, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que contra los mismos procedan.

Artículo 54. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.

54.1 Contra los acuerdos, tanto expresos como presuntos, de la Asamblea General, podrá interponerse recurso ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en el plazo de un mes desde su notificación.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QHIXU7Q4U	Página	41/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	138/204



La resolución de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la Ley reguladora en la materia.

54.2 La impugnación de los mencionados acuerdos no menoscaba su inmediata ejecutividad y su eficacia, salvo que así lo acuerde expresamente el órgano que haya de resolver el correspondiente recurso, en cuyo caso el mismo podrá exigir al recurrente la constitución de la caución suficiente para garantizar la reparación de los perjuicios que pudieran derivarse de la suspensión.

54.3 No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por si o por medio de sus representantes.

Artículo 55. Improcedencia de Interdictos.

55.1 Conforme al art. 185 del R.G.U., los miembros de la Junta «no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido».

55.2 Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Título VIII

Disolución y liquidación Junta de Compensación

Artículo 56. Disolución.

56.1 La Junta de Compensación se disolverá, previo cumplimiento de su objetivo, por acuerdo de la Asamblea General, cuando se haya dado cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y, en consecuencia, se haya adquirido por sus miembros el aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la unidad.

56.2 La Junta de Compensación habrá de disolverse por acuerdo de la Administración actuante, cuando esta decidiera la sustitución del sistema de actuación inicialmente adoptado, como consecuencia del incumplimiento de la Junta en el desarrollo de los deberes de urbanización.

56.3 En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su debida constancia.

56.4 No podrá disolverse sin que conste el cumplimiento total de las obligaciones

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	42/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	139/204



Artículo 57. Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Asamblea General adoptará los acuerdos pertinentes para su liquidación mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación. Para ello, la Junta podrá nombrar de tres liquidadores, para que procedan a llevar a cabo tales actuaciones, los cuales contarán con plenas facultades para ello.

Código Seguro de Verificación	IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Fecha	11/07/2019 10:50:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DE LA DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA (CIUDADANO)		
Presentado por	46749902X MARCOS HIJANO (R: A08263972) - A08263972		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6QRSZ2L5HMXLG36QH XIU7Q4U	Página	43/43



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP E4DQAXGIP6IY	Página	140/204



EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006
EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAPE

La UE-2, es propiedad del mismo propietario mayoritario de UE1, más el resto de los propietarios del Sector y de Sistemas Generales adscritos.

El Plano ORD-7, delimita las dos Unidades de Ejecución que se establecen.

Esta delimitación cumple con los requisitos del artículo 105 de la LOUA.

Las unidades son continuas, (artículo 105.2).

Su idoneidad técnica se contiene en la Memoria de este Plan Parcial.

Al describir las distintas infraestructuras (viario, saneamiento, abastecimiento, media tensión, telecomunicaciones y gas canalizado), se justificó que la Unidad de Ejecución denominada UE-1, y que será la primera en desarrollarse, por no precisar de Junta de Compensación, es autónoma, y no depende funcionalmente de la UE-2, en ninguna de las infraestructuras, y ello se justificó independientemente para cada una de las infraestructuras.

La capacidad de equidistribuir las cargas y beneficios y la viabilidad económica de ambas se justifica en los párrafos siguientes.

Las características de cada UE son las siguientes:

	UE-1	UE-2
Superficie Suelo Sector	83.474	77.837
Superficie Suelo SSG adscritos	21.108	33.547
Superficie Total Suelo	104.582	111.384
Edificabilidad (m ² t)	54.526	58.392
Aprovechamiento (UA)	51.399	54.744
Aprovechamiento Unitario (UA/m ² s)	0,491	0,491
Superficie Suelo Parcelas Lucrativas	34.954	36.860
Superficie Suelo Parcelas Dotacionales	14.930	22.554
Superficie Suelo ELP	11.449	6.846
Viario	33.590	18.423

215966

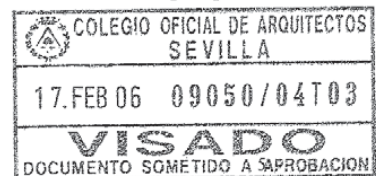
106,143 (VAs del Sector homogeneizados)

En relación a los gastos de urbanización de cada Unidad de Ejecución, y con la finalidad de analizar su equidistribución, basta con el estudio de los gastos locales, dado que el costo de Sistemas Generales o de urbanización exterior al Sector, se prorrateará entre las dos Unidades en proporción a su aprovechamiento.

Se utilizan los valores unitarios recogidos en la ficha del Sector:

Viario. 69,00.-€/m²
Espacios Libres. 50,10.-€/m²

Se añaden los costos previstos de las instalaciones de recogida neumática, exigida por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.



NO firmas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Página	141/204





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
 ORDENACION DEL TERRITORIO
 SERVICIOS GENERALES

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
REGISTRO DE SALIDA
24/05/2019 13:24
SALIDA NÚMERO: 3045

PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.
 D. ALBERTO TORRES
 C/ BALBINO MARRÓN, 6-8 5ª PLT.
 41018 SEVILLA

Núm. Referencia: 3100JDA/AMA00119
 Resolución nº: 1583/2019
 Fecha Resolución: 24/05/2019

TRASLADO DE RESOLUCIÓN

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN**:

Expte.- AJ/CONVENIO Nº 092.- Impulso del Convenio para cambio de sistema de ejecución de la UE-2 del Sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO de Cooperación a Compensación a suscribir con la entidad PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Que el P.G.O.U. de Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. de la Junta de Andalucía el 23 de mayo de 2003 y su Texto Refundido por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2003 y publicado en el BOP nº 23 de 29 de enero de 2004, delimitaba como Sector de Suelo Urbanizable el SR-12 "Camino del Jardinillo", establecía como planeamiento de desarrollo el Plan Parcial y fijaba como sistema de actuación el de compensación, programándolo para el primer cuatrienio.

2.- Que en virtud del acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 1 de marzo de 2006 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo". El anuncio fue publicado en el BOP nº 169 de 24 de julio de ese mismo año e inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con el nº M-17 A-1492. El citado Plan Parcial delimita dos unidades de ejecución.

3.- Que, en ejecución del planeamiento, la Unidad de Ejecución nº1 (UE-1) fue urbanizada y recepcionada por el Excmo. Ayto. de Mairena del Aljarafe.

Que el Proyecto de Urbanización es conjunto para las dos Unidades de Ejecución, aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía el 29 de septiembre de 2006.

4.- Que por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado 18 de julio de 2013, se acordó declarar el incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones urbanísticas de las obras de urbanización de la UE-2 del sector SR-12 "Camino del Jardinillo", al haber transcurrido el plazo de cuatro años desde que se aprobó el Plan Parcial de referencia y cambiando el sistema de actuación de compensación al de cooperación por gestión indirecta.

La Junta de Compensación está actualmente en trámite de liquidación, habiéndose acordado e inscrito su disolución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Sevilla al folio 97 del Libro IV de la Sección Primera (Juntas de Compensación), número de orden 289, inscripción 6ª.

5.- Que la UE-2 cuenta, como se ha expuesto anteriormente, con Proyecto de Urbanización aprobado, con fecha 29/09/2006 (Resolución de Alcaldía 692/2006). No obstante, para su ejecución necesita ser adaptado a la normativa actual que resulte de aplicación, para posteriormente ser aprobado por la Gerencia Municipal de

Código Seguro De Verificación:	1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánche	Firmado	24/05/2019 13:21:30
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==		



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4DQXGIP6IY	Página	142/204





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Urbanismo de Mairena del Aljarafe.

Dicho Proyecto de Urbanización, tiene un presupuesto de ejecución material referido a la UE-2 que asciende a 1.945.618,65€.

6.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primero.- Como tiene establecida la Jurisprudencia, el ámbito funcional de los Convenios Urbanísticos se concreta en facilitar la gestión del Planeamiento Urbanístico, pero no en la de articular un nuevo sistema de actuación al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tienden a completar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo entre las partes afectadas, facilitando la gestión y removiendo los obstáculos que puedan aparecer en una determinada actuación urbanística. No puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social indisponible e irrenunciable.

Los Convenios Urbanísticos tienen naturaleza contractual y carácter administrativo; son obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. La heterogeneidad de las figuras convencionales que, de facto, se dan en el ámbito urbanístico determina que no exista un régimen jurídico. La propia legislación urbanística los contempla de forma expresa para facilitar la gestión urbanística.

La mayoría de la doctrina y jurisprudencia viene considerando los Convenios Urbanísticos como contratos administrativos, al amparo de lo dispuesto en el La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y el propio Consejo Consultivo de Andalucía los califica de contratos administrativos especiales.

Por todo ello, la normativa aplicable a estos convenios conforme establece el art. 25 de La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será en primer término la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y supletoriamente la Ley de Contratos del Sector Público.

El presente Convenio plasma las negociaciones entre el propietario mayoritario de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 en estos momentos, y el Ayuntamiento, a fin de agilizar la gestión y ejecución urbanística.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se creó persiguiendo la simplificación y agilización de los procesos de planificación, introduciendo diversos mecanismos conducentes a ello, todo ello sin menoscabo de los legítimos intereses públicos y privados que operan en la construcción de una ciudad.

Segundo.- El objeto fundamental de este convenio es el cambio de sistema de ejecución, de cooperación a compensación, para la cual se hacía necesario fundamentar jurídicamente si es posible este cambio.

Así pues, es posible en virtud de lo que establece el artículo 108.1 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que señala : "La Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados, mediante el convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de este".

En este caso, el convenio se suscribe con el propietario, Promociones Hábitat S.A.U., que representa el 64,43% de los terrenos que conforman la unidad reparcelable de la UE-2 del Sr-12.

Después de la declaración de incumplimiento, la estructura de la propiedad en el ámbito de la UE-2 del Sr-12 ha ido cambiando pasando poco a poco, de entidades bancarias que no tenían intención de promocionar y sociedades en liquidación, que no contaban con capacidad económica para el desarrollo del suelo, a la situación actual, donde la mayoría del suelo ha pasado a manos de Promociones Hábitat, reconocida empresa promotora en el ámbito nacional que ha propuesto al Ayuntamiento el cambio de sistema de gestión de cooperación a compensación, planteando un decidido impulso de desarrollar urbanísticamente el sector.

Para ello, se hace preciso que previamente al cambio del sistema de ejecución se procediera a la liquidación de la

Código Seguro De Verificación:	1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánche	Firmado	24/05/2019 13:21:30
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==		



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Página	143/204





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Junta de Compensación anterior para la que en su momento se acordó su disolución y liquidación tras la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

Como se ha indicado en los antecedentes de esta Resolución, se ha procedido a la disolución de la misma y por acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación de la UE-2 del Sr-12, en liquidación, en sesión celebrada el 17 de mayo de 2019 se aprobó por mayoría de los asistentes con el único voto en contra de Canvives, la cuenta de liquidación definitiva de la Junta de Compensación, la que deberá someterse a información pública y posterior aprobación por el Ayuntamiento.

Así pues, antes de la aprobación del presente convenio, deberá haberse aprobado la cuenta de liquidación definitiva de la referida Junta por esta Administración.

Consta incorporado al expediente certificado de la Junta de Compensación en liquidación en el que consta que se ha procedido a la aprobación en el seno de esa entidad de la cuenta de liquidación definitiva.

Igualmente, y al amparo de lo que establece el artículo 108.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía cuando señala:

“Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.”

Así pues, la ley exige desde el punto de vista material que por el promotor de la actuación se justifiquen los motivos por los que se pretende el cambio de sistema y qué determina su iniciativa. Igualmente, exige acreditar la solvencia económica financiera y técnica de ésta, así como que se está dispuesto a aportar las garantías y los compromisos que vaya a asumir

Y así se recoge en el cuerpo del convenio cuando se indica:

“Expuesto cuanto antecede, es interés de PROMOCIONES HABITAT S. A. U., acelerar y acometer el desarrollo urbanístico de la citada Unidad de Ejecución 2, solicitando para ello llevar a cabo el Cambio de Sistema de Actuación a Compensación, constituyéndose al efecto la correspondiente Junta de Compensación, en la que ostentará un porcentaje de participación mayoritario, para de esta forma, llevar a cabo las obras de urbanización, y paralelamente las obras de edificación de las actuales Manzanas M13a, M13b y parte de la Manzana M9, previsiblemente adjudicadas a esta mercantil en el Proyecto de Reparcelación actualmente redactado que será presentado al Excmo. Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe para su aprobación definitiva.

PROMOCIONES HABITAT S.A.U. como se ha expuesto, tiene una amplia experiencia como empresa urbanizadora y promotora tanto a nivel nacional como concretamente en el municipio, habiendo entregado hasta la fecha más de 900 viviendas. Las promociones entregadas son las siguientes:

Promociones	Núm. Viviendas	Inicio entrega
LAS TERRAZAS DE MAIRENA CENTRO	170	Julio 2006
LAS BRISAS DE MAIRENA CENTRO	220	Marzo 2007
LA PUERTA DE MAIRENA CENTRO	276	Noviembre 2007
ALTOS DE MAIRENA CENTRO	192	Julio 2011
HABITAT BULEVAR	123	abril 2019

Código Seguro De Verificación:	1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánche	Firmado	24/05/2019 13:21:30
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==		



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXGIP6IY	Página	144/204





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

TOTAL

981

“

Por otra parte quedan justificados en el propio convenio el compromiso de Promociones Hábitat S.A.U. de realizar todos los trámites necesarios para proceder a la correcta terminación de la gestión y obras de urbanización del referido ámbito de actuación hasta su definitiva conclusión, para lo que una vez cambiado el sistema de ejecución, tomar la iniciativa como propietario mayoritario.

Igualmente, se compromete a garantizar la actuación depositando el aval del 100% de los sistemas generales y el 7% de los costes de urbanización de las obras según el proyecto de urbanización aprobado y su actualización, a que se refiere el artículo 130.2.g) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

A este respecto hay que señalar que la UE-2 como ya se indicó en los antecedentes cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado, con fecha 29/09/2006 (Resolución de Alcaldía 692/2006). No obstante, para su ejecución necesita ser adaptado a la normativa actual para posteriormente ser aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe. Dicho Proyecto de Urbanización tiene un presupuesto de ejecución material referido a la UE-2 de 1.945.618,65 €.

Del mismo modo, se establece en el convenio el momento del pago de los Sistemas Generales, que se ajusta al acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 24 de mayo de 2018.

Por otra parte, se establecen los compromisos de actuación señalando los plazos (plan de etapas) en que los mismos se van a llevar a cabo.

Se refiere igualmente el convenio a los trámites a que queda sujeto la Junta de Compensación cuando finalicen las obras de urbanización, constituyéndose a tal efecto como entidad urbanística de conservación para la que se indican en el convenio los trámites legales a los que debe atenderse.

Tercero.- En cuanto al procedimiento hay que indicar que formulada propuesta de convenio, y tras la vista del mismo por el Sr. Alcalde se someterá a información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que señala “*Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso, en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.*”

El artículo 95 de la L.O.U.A. establece que el plazo de información pública deberá ser de 20 días.

El acuerdo definitivo deberá ser aprobado por el Pleno de la Corporación de conformidad con lo establecido en el artículo 22.2.O) de la Ley 57/2003 de modernización del gobierno local.

Posteriormente, el acuerdo de aprobación deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia indicándose en el acuerdo de aprobación los otorgantes, ámbito, objeto y plazo de vigencia, previo deposito en el registro público correspondiente.

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de modernización del Gobierno Local,

HE RESUELTO

PRIMERO.- Impulsar la tramitación del Convenio a suscribir entre Promociones Hábitat S.A.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para el cambio de sistema de ejecución, de cooperación a compensación, en la unidad de ejecución nº 2 del Sector SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO”.

SEGUNDO.- Ordenar la apertura de plazo de información pública por plazo de 20 días, contados a partir del siguiente a su publicación, mediante inserción de anuncio en el B.O.P., Tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Condicionar la ratificación del Convenio por el Pleno de la Corporación a que previamente se haya aprobado por esta Administración la cuenta de liquidación definitiva de la UE-2 del SR-12 y haberse depositado el aval del 100% de los costes de Sistemas Generales que corresponden a esta unidad.

Código Seguro De Verificación:	1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	24/05/2019 13:21:30
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==		



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	145/204





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Lo que traslado para su conocimiento, significándole que dispone del plazo de 20 días, a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación para presentar alegaciones.

Lo que traslado para su conocimiento, a los efectos oportunos.

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánche	Firmado	24/05/2019 13:21:30
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1ExS5+e2HnTqo7F24T+jpQ==		



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	146/204



Considerando lo dispuesto en el art. 104 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 12 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, art. 176, del RDL 781/1986, de 18 de abril, y en virtud de las atribuciones que me confiere la legislación vigente, por medio del presente, resuelvo:

Primero.— Fijar para la Concejala-Delegada de Cultura, Patrimonio y Turismo, doña María Ascensión Castillo Fernández, la dedicación exclusiva en el desempeño de su cargo, así como una retribución anual bruta de 33.362,70 € anuales, pagaderos en 14 mensualidades, con cargo a la partida presupuestaria 912.1000000, con efectos desde el día 26 de agosto de 2019.

Segundo.— Comunicar el presente Decreto a la interesada, al Área de personal y a la Intervención de Fondos de este Ayuntamiento, a los efectos oportunos.

Tercero.— Dar cuenta al Pleno de este Ayuntamiento y publíquese la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, de conformidad con el art. 104, de la Ley 7/85.»

Lo que se hace público para general conocimiento.

Estepa a 22 de julio de 2019.—El Alcalde, Antonio Jesús Muñoz Quirós.

6W-5397

UTRERA

Se hace saber, para general conocimiento, que ha sido aprobado por decreto de Alcaldía de fecha 22 de julio de 2019, el padrón fiscal por el concepto de tasa por recogida de basuras y entrada de vehículos a través de las aceras de Utrera, Guadalema de los Quintero, Pinzón y Trajano, correspondiente al segundo semestre del año 2019.

Asimismo, se hace saber que durante el plazo de exposición pública de 15 días el padrón estará a disposición de los interesados en el Departamento de Gestión de Ingresos del Ayuntamiento, sito en plaza de Gibaxa número 1.

Contra el acto de aprobación del padrón podrá formularse recurso de reposición ante la Autoridad u Órgano que lo dictó en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de finalización del período de exposición pública del correspondiente padrón (artículo 14.2.c del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

En Utrera a 22 de julio de 2019.—El Secretario General, Juan Borrego López.

8W-5381

ANUNCIOS PARTICULARES

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SR-12 «CAMINO DEL JARDINILLO»

Por acuerdo de Asamblea General de fecha 17 de mayo de 2019, de la Junta de Compensación en liquidación del SR-12 «Camino del Jardínillo» de Mairena del Aljarafe, se aprobó la liquidación de la Junta de Compensación, con aprobación de las cuentas y saldos correspondientes, con notificación individualizada a todos los propietarios del sector, y se acordó la procedencia de la publicación del mismo, quedando facultados para ellos los señores Liquidadores.

Conforme a lo dispuesto por la administración actuante, se somete dicho acuerdo al trámite de información pública por el plazo de 20 días.

En Mairena del Aljarafe a 18 de julio de 2019.—Los Liquidadores, Alberto Torres Medina, Javier Astorga Rodríguez, Antonio Herrera Naranjo.

6D-5338-P

TASAS CORRESPONDIENTES AL «BOLETÍN OFICIAL» DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

Inserción anuncio, línea ordinaria	2,10	Importe mínimo de inserción	18,41
Inserción anuncio, línea urgente	3,25	Venta de CD's publicaciones anuales	5,72

Las solicitudes de inserción de anuncios, así como la correspondencia de tipo administrativo y económico, se dirigirán al «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, avenida Menéndez y Pelayo, 32. 41071-Sevilla.

Dirección del «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla: Ctra. Isla Menor, s/n. (Bellavista), 41014-Sevilla.
 Teléfonos: 954 554 133 - 34 - 35 - 39. Faxes: 954 693 857 - 954 680 649. Correo electrónico: bop@dipusevilla.es

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	147/204





Boletín Oficial

de la provincia de **Sevilla**

Publicación diaria, excepto festivos

Depósito Legal SE-1-1958

Martes 13 de agosto de 2019

Número 187

S u m a r i o

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR:

- Secretaría General:
Cánones de regulación y tarifas de utilización del agua para el año 2020 3
- Comisaría de Aguas:
Expediente de autorización de limpieza de cauce..... 9

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA:

- Tribunal de Instancia Mercantil:
Sevilla.—Sección Primera: procedimiento núm. 143/16 9

AYUNTAMIENTOS:

- Sevilla.—Gerencia de Urbanismo: Proyecto de urbanización . . . 10
- Brenes: Expediente de crédito extraordinario..... 10
- Cantillana: Creación de una bolsa de trabajo de Operario de Limpieza 11
- El Cuervo de Sevilla: Convocatoria para la provisión de dos plazas de Policía Local 13
- Gines: Delegación de funciones 17
- Mairena del Aljarafe: Bases de actuación del sistema de compensación y estatutos de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución n.º 2 del sector SR-12. 17
- Marchena: Proyectos de actuación 33
- Montellano: Expediente de modificación presupuestaria 34

[Normas](#)

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	148/204



Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	149/204



Boletín Oficial de la provincia de Sevilla

Martes 13 de agosto de 2019

Número 187

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

Secretaría General

De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril de 1986 («Boletín Oficial del Estado» número 103 de 30 de abril de 1986), por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se somete a Información Pública los siguientes cánones de regulación y tarifas de utilización del agua para el año 2020, calculado de conformidad con lo preceptuado en los artículos 114.3 y 126 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Realizados los cálculos pertinentes, los cánones y tarifas a aplicar serán los que a continuación se detallan:

CANON DE REGULACIÓN DE LOS EMBALSES DE LA BREÑA II Y ARENOSO AÑO 2020

1. Canon de regulación propuesto correspondiente a los usuarios del Sistema de Regulación General - año 2020.

Los usuarios abonarán los siguientes importes en función del tipo de aprovechamiento:

1.1. Regulación directa.

	Año 2020	Unidad
Riegos	25,85	€/ha
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	18.838,91	€/hm ³
Usos industriales no consuntivos	1.889,99	€/hm ³
Aprovechamientos hidroeléctricos	0,58	€/Mwh

1.2. Ríos no regulados (concesiones desde el año 1932).

	Año 2020	Unidad
Riegos	6,46	€/ha
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	4.694,49	€/hm ³
Usos industriales no consuntivos	0,00	€/hm ³

1.3. Zonas regables estatales.

	Año 2020	Unidad
Vegas Altas	25,85	€/ha
Vegas Medias	25,85	€/ha
Vegas Bajas	25,85	€/ha
Jandulilla	25,85	€/ha
Cota 400	25,85	€/ha
Guadalmena	25,85	€/ha
Guadalén	25,85	€/ha
Z.R. del Jabalcón	25,85	€/ha
Guadalmellato	25,85	€/ha
Genil-Cabra	25,85	€/ha
Genil (M.I.)	25,85	€/ha
Valle Inferior	2,16	€/ha
Bajo Guadalquivir	25,85	€/ha
Marismas de Guadalquivir	25,85	€/ha
Sector B-XII	25,85	€/ha
Sector B-XI	25,85	€/ha
Salado de Morón	25,85	€/ha

1.4. Grandes zonas regables privadas.

	Año 2020	Unidad
Z. R. Sta. María Magdalena	25,85	€/ha
Z. R. Ntra. Sra. De los Dolores	25,85	€/ha
Comunidad de Regantes San Rafael (Villa del Río)	25,85	€/ha
Z. R. Santa Rafaela María (Pedro Abad)	25,85	€/ha
Z. R. de Villafranca	25,85	€/ha
Z.R. de Fuente Palmera	25,85	€/ha
Z.R. Riegos de Herrera	25,85	€/ha
Z.R. Las Pilas	25,85	€/ha
Z.R. Nuestra Sra. De Gracia	25,85	€/ha
Z.R. Los Humosos	25,85	€/ha
Z.R. El Villar	25,85	€/ha
Z.R. Valdeojos Hornillos	25,85	€/ha
Z.R. Vega Campo Baza	25,85	€/ha

1.5. Aprovechamientos hidroeléctricos.

	Año 2020	Unidad
5. Aprovechamientos Hidroeléctricos	0,58	€/Mwh

1.6. Abastecimiento a la zona sur de la provincia de Córdoba.

El abastecimiento de la zona sur de Córdoba se abastece de:

- Embalse del Iznájar, como Regulación directa de la Cuenca del Guadalquivir, y.
- Río de la Hoz y Manantial de Fuente Alhama como Regulación Indirecta. Los consumos de ambos suministros son:

Embalse de Iznájar	9.740.830	m ³
Río Hoz y Manantial Fuente Alhama	10.207.049	m ³
Consumo total	19.947.879	m ³

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	150/204



Aplicando los importes del canon para regulación directa y la regulación indirecta tenemos:

P. Iznájar: 9.740.830 \square 10-6 hm³ \square 18838,91 €/hm³ \square 183.506,62 €

Río Hoz y M. Fuente Alhama: 10.207.049 \square 10-6 hm³ \square 4694,49 €/hm³ \square 47.916,85 €

Aplicando los importes del canon para regulación directa y la regulación indirecta resulta un importe medio:

Año 2020 Unidad

Abastecimientos y usos industriales consuntivos 11.601,41 €/hm³

1.7. *Concesiones de escorrentías de las aguas invernales (15 de septiembre a 15 de abril) para riegos de olivar en ríos regulados y no regulados:*

Se considera el mismo tratamiento para la regulación directa y la indirecta.

Año 2020 Unidad

Riegos 6,46 €/ha

1.8. *Cultivos de arroz.*

Las ha cultivadas de arroz estarán afectadas, además, por una tarifa complementaria del 30% del canon que le corresponda según su emplazamiento.

1.9. *Riegos de apoyo al olivar.*

Las concesiones de aguas invernales para riegos de olivar, que además soliciten riego de apoyo al olivar con una dotación de 1.000 m³/ha, abonarán un canon de regulación por ambos conceptos (concesión de aguas invernales \square riego de apoyo) de 15,51 €/ha.

Año 2020 Unidad

Riegos de apoyo del olivar con concesión de escorrentía (dotación de 1.000 m³/ha) 15,51 €/ha

1.10. *Facturación mínima.*

El importe mínimo de la facturación a pagar por los usuarios al aplicar los cánones anteriormente relacionados a las unidades beneficiadas será de 6 euros.

1.11. *Daños al Dominio Público Hidráulico.*

En acuerdo de la Junta de Gobierno del Organismo de fecha 17/07/2014 se establece la forma de obtención de los costes unitarios del agua para los diferentes usos a los que se aplique el recurso. Dado que estos dependen de los beneficios unitarios que anualmente se aprueban en el presente documento, se tiene que a los efectos de valoración de daños al Dominio Público Hidráulico y en base al art. 326.bis.1.c, los costes unitarios del agua son los siguientes:

Usos del agua	Coste del recurso año 2020
Agropecuario	0,103 €/m ³
Abastecimiento e industrial consuntivo 0,309 €/m ³ industrial no consuntivo	0,031 €/m ³

1.12. *Reducción de los apartados a) y c) canon de regulación zonas regables.*

Porcentajes de reducción aplicable a las zonas regables a partir de la dotación media resultante a final de la campaña:

Ahorro s/dotación media	Reducción canon s/apartados a y c
Menor o igual al 10%	5%
Entre 10% \square 20%	0%
Entre 20% \square 30%	15%
Superior al 30%	20%
Dotación inferior ó igual a 2.000 m ³ /ha	25%

Liquidándose al año siguiente el total de la reducción e incrementos que corresponda, imputándose éstas únicamente sobre los apartados a) y c) del canon de regulación, o sea, gastos de conservación y amortización de las inversiones estatales.

La reducción correspondiente deberá ser solicitada por los interesados al Área de Explotación de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha anterior al 31 de marzo de 2020. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la documentación necesaria para poder determinar el consumo de agua realizado en la Campaña de Riego 2018-2019, así como la superficie de riego de dicha campaña.

2. *Canon de Regulación del Sistema Breña II –Arenosa para los usuarios del Trasvase Negratín – Almazora.*

Riegos	Año 2020	Unidad
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	52.077,61	€/hm ³
	156.232,82	€/hm ³

No están sujetos al pago de la tasa por explotación de obras y servicios correspondiente al Decreto 138/1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

CANON DE REGULACIÓN CORRESPONDIENTE AL SISTEMA DE REGULACIÓN GENERAL- CUENCA DEL GUADALQUIVIR AÑO 2020

1. *Relación de cauces directamente regulados con indicación del origen y final de la regulación. Regulación directa:*

Ríos directamente regulados	Origen regulación	Final regulación
Guadalquivir	Embalse Franco de Beas	Desembocadura
Castril	Embalse del Portillo	Embalse del Negratín
Guadiana Menor	Embalse del Negratín	Guadalquivir
Guadalmena	Embalse del Guadalmena	Guadalimar
Guadalimar	Desde el embalse de Siles	Embalse del Giribaile
Guadalimar	Embalse del Giribaile	Guadalquivir
Guadalén	Embalse del Guadalén	Guadalimar

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXGIP6Y	Página	151/204



Ríos directamente regulados	Origen regulación	Final regulación
Guarrizas	Embalse de la Fernandina	Guadalén
Jándula	Embalse del Jándula	Guadalquivir
Yeguas	Embalse del Yeguas	Guadalquivir
Guadalmellato	Embalse de San Rafael de Navallana	Guadalquivir
Guadajoz	Embalse de Vadomojón	Guadalquivir
Guadiato	Embalse de Puente Nuevo	Guadalquivir
Genil	Embalse de Iznájar	Guadalquivir
Guadalbarcar	Embalse de José Corán	Guadalquivir
Corbones	Embalse de Puebla de Cazalla	Guadalquivir
Salado de Morón	Embalse de Torre del Guila	Guadalquivir

Los usuarios de aprovechamientos afectados por los cauces anteriormente citados, les será de aplicación los importes siguientes:

Regulación directa.

	Año 2020	Unidad
Riegos	62,15	€/ha
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	39.079,13	€/hm ²
Usos industriales no consuntivos	2.152,98	€/hm ²
Aprovechamientos hidroeléctricos	0,99	€/Mwh

2. Ríos no regulados (concesiones desde el año 1932).

	Año 2020	Unidad
Riegos	36,20	€/ha
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	28.140,54	€/hm ²
Usos industriales no consuntivos	1.617,28	€/hm ²

3. Zonas regables estatales.

	Año 2020	Unidad
Vegas Altas	62,15	€/ha
Vegas Medias	62,15	€/ha
Vegas Bajas	62,15	€/ha
Jandulilla	62,15	€/ha
Cota 400	62,15	€/ha
Guadalmena	62,15	€/ha
Guadalén	62,15	€/ha
Z.R. del Jabalcón	62,15	€/ha
Guadalmellato	62,15	€/ha
Genil-Cabra	62,15	€/ha
Genil (M.D.)	62,15	€/ha
Genil (M.I.)	62,15	€/ha
Valle Inferior	32,16	€/ha
Bajo Guadalquivir	62,15	€/ha
Marismas de Guadalquivir	62,15	€/ha
Sector B-XII	62,15	€/ha
Sector B-XI	62,15	€/ha
Salado de Morón	62,15	€/ha

4. Grandes zonas regables privadas.

	Año 2020	Unidad
Z. R. Sta. María Magdalena	62,15	€/ha
Z. R. Ntra. Sra. De los Dolores	62,15	€/ha
Comunidad de Regantes San Rafael (Villa del Río)	62,15	€/ha
Z. R. Santa Rafaela María (Pedro Abad)	62,15	€/ha
Z. R. de Villafranca	62,15	€/ha
Z.R. de Fuente Palmera	62,15	€/ha
Z.R. Riegos de Herrera	62,15	€/ha
Z.R. Las Pilas	62,15	€/ha
Z.R. Nuestra Sra. De Gracia	62,15	€/ha
Z.R. Los Humosos	62,15	€/ha
Z.R. El Villar	62,15	€/ha
Z.R. Valdeojos Hornillos	62,15	€/ha
Z.R. Vega Campo Baza	62,15	€/ha

5. Aprovechamientos hidroeléctricos.

	Año 2020	Unidad
Aprovechamientos hidroeléctricos	0,99	€/Mwh

6. Abastecimiento a la zona sur de la provincia de Córdoba.

El Abastecimiento de la zona sur de Córdoba se abastece de:

- Embalse de Iznájar, como regulación directa de la Cuenca del Guadalquivir, y.
- Río de la Hoz y Manantial de Fuente Alhama como regulación indirecta. Los consumos de ambos suministros son:

Embalse de Iznájar	9.740.830 m ³
Río Hoz y Manantial Fuente Alhama	10.207.049 m ³
Consumo total	19.947.879 m ³

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	152/204



Aplicando los importes del canon para regulación directa y la regulación indirecta tenemos:

P. Iznájar: 9.740.830 10-6 hm³ 39079,13 €/hm³ 380.663,17 €
 Río Hoz y M. Fuente Alhama: 10.207.049 10-6 hm³ 28140,54 €/hm³ 287.231,82 €

Aplicando los importes del canon para regulación directa y la regulación indirecta resulta un importe medio:

	Año 2020	Unidad
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	33.482,01	€/hm ³

7. *Concesiones de escorrentías de las aguas invernales (15 de septiembre a 15 de abril) para riegos de olivar en ríos regulados y no regulados:*

Se considera el mismo tratamiento para la regulación directa y la indirecta.

	Año 2020	Unidad
Riegos	36,20	€/ha

8. *Cultivos de arroz:*

La superficie cultivada de arroz estará afectada, además, por una tarifa complementaria del 30% del Canon que le corresponda según su emplazamiento.

9. *Autorizaciones provisionales extraordinarias:*

A las autorizaciones provisionales e extraordinarias de riego para leñosos y hortícolas se les aplicará el canon de toma correspondiente, ponderados 5:1 sus beneficiarios.

	Tipo de regulación	Año 2020	Unidad	
Autorizaciones provisionales e extraordinarias	Regulación directa	65.131,89	€/hm ³	<input type="checkbox"/>
Autorizaciones provisionales e extraordinarias	Regulación indirecta	52.105,51	€/hm ³	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Autorizaciones de e extraordinarias riego. Canon máximo a pagar	Regulación directa	100	€/ha	
Autorizaciones e extraordinarias de riego. Canon máximo a pagar	Regulación indirecta	80	€/ha	
Autorizaciones de e extraordinarias riego de arroz. Canon máximo a pagar	Regulación directa	125	€/ha	
Autorizaciones e extraordinarias de riego de arroz. Canon máximo a pagar	Regulación indirecta	100	€/ha	
Autorizaciones e extraordinarias de riego de olivar (Dotación 1.500 m ³ /ha). El canon máximo a pagar.	Regulación directa	75	€/ha	
Autorizaciones e extraordinarias de riego de olivar (Dotación 1.500 m ³ /ha). El canon máximo a pagar.	Regulación indirecta	60	€/ha	

Este valor será utilizado para las autorizaciones a instalaciones termosolares y cualquier otra solicitud que se autorice.

Se considera el 80 del correspondiente a la regulación directa.

10. *Riegos de apoyo al olivar.*

Las concesiones de aguas invernales para riegos de olivar, que además soliciten riego de apoyo al olivar con una dotación de 1.000 m³/ha, abonarán un canon de regulación por ambos conceptos (concesión de aguas invernales riego de apoyo) de 48,77 €/ha.

	Año 2020	Unidad
Riegos de apoyo del olivar con concesión de escorrentía (dotación de 1.000 m ³ /ha)	48,77	€/ha

11. *Canon de regulación de los embalses de La Breña II y Arenoso.*

Todos los beneficiarios del Sistema de Regulación General de la Cuenca del Guadalquivir deberán abonar, además del presente canon, el correspondiente Canon de Regulación de los embalses de La Breña II y Arenoso, por estar ambos embalses integrados en dicho Sistema.

12. *Facturación mínima.*

El importe mínimo de la facturación a pagar por los usuarios al aplicar los cánones anteriormente relacionados a las unidades beneficiadas será de 6 euros.

13. *Daños al Dominio Público Hidráulico.*

En acuerdo de la Junta de Gobierno del Organismo de fecha 17 de julio de 2014 se establece la forma de obtención de los costes unitarios del agua para los diferentes usos a los que se aplique el recurso. Dado que estos dependen de los beneficios unitarios que anualmente se aprueban en el presente documento, se tiene que, a los efectos de valoración de daños al Dominio Público Hidráulico y en base al art. 326.bis.1.c, los costes unitarios del agua son los siguientes:

Uso del agua	Coste del recurso año 2020
Agropecuario	0,103 €/m ³
Abastecimiento e industrial consuntivo	0,309 €/m ³
Industrial no consuntivo	0,031 €/m ³

14. *Reducción de los apartados a) y c) canon de regulación zonas regables.*

Porcentajes de reducción aplicable a las zonas regables a partir de la dotación media resultante a final de la campaña:

Ahorro s/dotación media	Reducción canon s/apartados a y c
Menor o igual al 10 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Entre 10 <input type="checkbox"/> 20 <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>
Entre 20 <input type="checkbox"/> 30 <input type="checkbox"/>	15 <input type="checkbox"/>
Superior al 30 <input type="checkbox"/>	20 <input type="checkbox"/>
Dotación inferior ó igual a 2.000 m ³ /ha	25 <input type="checkbox"/>

Liquidándose al año siguiente el total de la reducción e incrementos que corresponda, imputándose éstas únicamente sobre los apartados a) y c) del canon de regulación, o sea, gastos de conservación y amortización de las inversiones estatales.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLE4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLE4DQXGIP6IY	Página	153/204



La reducción correspondiente deberá ser solicitada por los interesados al Área de Explotación de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha anterior al 31 de marzo de 2020. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la documentación necesaria para poder determinar el consumo de agua realizado en la Campaña de Riego 2018-2019, así como la superficie de riego de dicha campaña.

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

Lo que se hace público para general conocimiento, abriéndose un plazo de veinte días (20) hábiles, contados desde la fecha de publicación del presente anuncio, en los «Boletines Oficiales» de las provincias de Almería, Granada, Málaga, Jaén, Córdoba, Sevilla, Huelva, Badajoz y Ciudad Real, durante cuyo período podrán presentarse alegaciones por los interesados, ante el Excmo. señor Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en Sevilla, Plaza de España, Sector II o ante los Ingenieros Jefes de las Zonas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en Córdoba, Carretera del Brillante, 57, en Granada, Avda. de Madrid, 7, en Jaén, calle Santo Reino 5 y 7, en cuyas Oficinas y durante las horas hábiles, se encuentran a disposición de quien solicite su examen, los cánones de regulación, redactados de conformidad con las normas vigentes.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

CANON DE REGULACIÓN DEL EMBALSE DEL AGRIO. AÑO 2020

Regulación directa. Año 2020.

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Uso industrial consuntivo	48.869,31	€/hm ³	1.4364 hm ³
Uso industrial no consuntivo	27.899,78	€/hm ³	0,9576 hm ³
Regadío	87,05	€/ha	1.963,06 ha

Regulación indirecta. Año 2020.

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Uso industrial consuntivo	32.835,03	€/hm ³	0,4956 hm ³
Uso industrial no consuntivo	1.617,28	€/hm ³	0,330 hm ³

En los datos e puestos, ya se ha considerado la parte correspondiente del Canon de Regulación del Sistema Breña II Arenoso, por lo que no se les debe de facturar el mismo.

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

TARIFA DE UTILIZACIÓN DEL AGUA DE LA ZONA REGABLE DEL BAJO GUADALQUIVIR. AÑO 2020

Tarifa de utilización del agua de La Z.R. del Bajo Guadalquivir.

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
C.R. del Bajo Guadalquivir	17,60	€/ha	41.264,00 ha
C.R. Marismas del Guadalquivir	17,61	€/ha	12.836,00 ha
C.R. Sector B-XII	17,24	€/ha	14.673,00 ha
C.R. Sector B-XI Sur	17,33	€/ha	410,00 ha
C.R. Valdeojos y Hornillos	17,95	€/ha	732,00 ha
Valle Inferior	0,31	€/ha	18.945,00 ha
Aprovechamientos Hidroeléctricos	160.532,42	€	

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

TARIFA DE UTILIZACIÓN DEL AGUA DE LA ZONA REGABLE DEL SALADO DE MORÓN. AÑO 2020

Tarifa de utilización del agua de La Z.R. del Salado de Morón.

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Z.R. del Salado de Morón	11,11	€/ha	2.240,00 ha

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

CANON DE REGULACIÓN DEL EMBALSE DE ARACENA. AÑO 2020

	Año 2020	Unidad
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	508.889,44	€

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

CANON DE REGULACIÓN DEL EMBALSE DE ZUFRE. AÑO 2020

	Año 2020	Unidad
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	584.134,76	€

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXAGIP6IY	Página	154/204



CANON DE REGULACIÓN DEL EMBALSE DEL HUESNA. AÑO 2020

El Consorcio del Huesna abonará un Canon de Regulación del Embalse del Huesna:

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	54.652,09	€/hm ²	18,20 hm ³

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

Lo que se hace público para general conocimiento, abriéndose un plazo de veinte días (20) hábiles, contados desde la fecha de publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla. Durante cuyo período podrán presentarse alegaciones por los interesados ante el Excmo. Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en Sevilla, Plaza de España, Sector II, en cuyas Oficinas y durante las horas hábiles, se encuentran a disposición de quién solicite su examen, los cánones de regulación y las tarifas de utilización del agua, redactadas de conformidad con las normas vigentes.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

TARIFA DE UTILIZACIÓN DEL AGUA CORRESPONDIENTE AL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO A SEVILLA. AÑO 2020

	Año 2020	Unidad
Empresa Mancomunada del Aljarafe, S.A. (Aljarafesa)	89.116,95	€

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

CANON DE REGULACIÓN DEL EMBALSE DE LOS MELONARES Y TARIFA DE UTILIZACIÓN DEL AGUA DEL CANAL DEL VIAR (RAMO DE USO COMPARTIDO). AÑO 2020

El Canon de Regulación del embalse de Los Melonares es:

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Abastecimientos y usos industriales consuntivos	111.765,97	€/hm ²	10,00 hm ³

La tarifa de utilización del agua del canal del Viar (tramo de uso compartido) es:

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Abastecimiento a Sevilla y su zona de influencia	32.178,94	€/hm ²	10,00 hm ³
Z.R. del Viar	3,16	€/ha	11.780,00 ha

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

Lo que se hace público para general conocimiento, abriéndose un plazo de veinte días (20) hábiles, contados desde la fecha de publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla. Durante cuyo período podrán presentarse alegaciones por los interesados ante el Excmo. Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en Sevilla, Plaza de España, Sector II, en cuyas Oficinas y durante las horas hábiles, se encuentran a disposición de quién solicite su examen, los cánones de regulación y las tarifas de utilización del agua, redactadas de conformidad con las normas vigentes.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

TARIFA DE UTILIZACIÓN DEL AGUA DE LA ZONA REGABLE DEL VIAR. AÑO 2020

La Zona Regable del Viar abonará una tarifa de utilización del agua de:

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Z.R. del Viar	-15,97	€/ha	11.780,00 ha

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

CANON DE REGULACIÓN DEL EMBALSE DEL PINADO. AÑO 2020

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Zona Regable del Viar	40,72	€/ha	11.780,00 ha
Regadíos Particulares	45,97	€/ha	359,39 ha
Aprovechamientos Hidroeléctricos	0,73	€/Mwh	31.179 Mwh

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

Lo que se hace público para general conocimiento, abriéndose un plazo de veinte días (20) hábiles, contados desde la fecha de publicación del presente anuncio en los Boletines Oficiales de las provincias de Sevilla y Badajoz. Durante cuyo período podrán presentarse alegaciones por los interesados ante el Excmo. Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en Sevilla, Plaza de España, Sector II, en cuyas Oficinas y durante las horas hábiles, se encuentran a disposición de quién solicite su examen, los cánones de regulación y las tarifas de utilización del agua, redactadas de conformidad con las normas vigentes.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Página	155/204



CANON DE REGULACION DE LOS EMBALSES BEMBÉZAR Y DEL RETORTILLO Y TARIFA DE UTILIZACIÓN DEL AGUA DE LA ZONA REGABLE DEL BEMBÉZAR. AÑO 2020

Canon de regulación de los embalses Bembezar-Retortillo. Año 2020.

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Zona Regable del Bembézar (margen derecha)	64,36	€/ha	11.911,71 ha
Zona Regable del Bembézar (margen izquierda)	64,36	€/ha	3.622,33 ha
Regadíos Particulares	78,11	€/ha	356,3264 ha
Abastecimientos del Consorcio Plan Cija	47.313,81	€/hm ²	18,81 hm ²
Palma del Río (Córdoba)	47.313,81	€/hm ²	3,21 hm ²
Peñaflor (Sevilla)	47.313,81	€/hm ²	0,26 hm ²
Hornachuelos y poblados	47.313,81	€/hm ²	0,54 hm ²
La Puebla de los Infantes	47.313,81	€/hm ²	0,12 hm ²

Tarifa de Utilización del Agua de la Zona Regable del Bembézar. Año 2020.

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Zona Regable del Bembézar (margen derecha)	2,05	€/ha	11.911,71 ha
Zona Regable del Bembézar (margen izquierda)	2,05	€/ha	3.622,33 ha

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

TARIFA DE UTILIZACIÓN DEL AGUA DE LA ZONA REGABLE DEL GENIL MARGEN IZQUIERDA. AÑO 2020

	Año 2020	Unidad	Aplicable a
Zona Regable Genil margen izquierda	56,91	€/ha	5.417,35 ha

Además se cumplimentará el Decreto 138/1960, «Boletín Oficial del Estado» n.º 30 de 5 de febrero de 1960.

Lo que se hace público para general conocimiento, abriéndose un plazo de veinte días (20) hábiles, contados desde la fecha de publicación del presente anuncio en los Boletines Oficiales de las provincias de Córdoba y Sevilla, durante cuyo periodo podrán presentarse alegaciones por los interesados, ante el Excmo. Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en Sevilla, Plaza de España, Sector II, así como, ante el Sr. Ingeniero Jefe de la Zona de Córdoba, Avda. del Brillante nº 57, en Córdoba, en cuyas Oficinas y durante las horas hábiles, se encuentran a disposición de quién solicite su examen, los cánones de regulación y las tarifas de utilización del Agua, redactados de conformidad con las normas vigentes.

En Sevilla a 15 de julio de 2019.—El Presidente, P.A. La Directora Técnica, C. Nuria Jiménez Gutiérrez.

15 -5440

Comisaría de Aguas

N.º expediente: 41095-2150-2018-02

La Comunidad de Regantes Embalse Torre del Guila, con domicilio en plaza de los Quintero, 2 nº 1.º (Guadalema de cauce del Arroyo Salado de Morón en un tramo de 2,5 km entre el p.º 8º 200 al p.º 10º 700, en el término municipal de Utrera (Sevilla).

Lo que de acuerdo con lo ordenado en el artículo 53.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Decreto 849/1986, de 11 de abril («Boletín Oficial del Estado» del 30), se hace público para general conocimiento, advirtiéndose que se abre un plazo de veinte días hábiles que empezarán a contar desde aquel en que aparezca inserto este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla. Se podrá eliminar la documentación técnica aportada en locales de la Comisaría de Aguas, Servicio de Estudios Medioambientales, sito en Sevilla, Plaza de España, Sector II, planta 1.ª, durante horas de oficina.

Durante dicho plazo podrán presentarse reclamaciones, por los que se consideren perjudicados, en la Comisaría de Aguas del Guadalquivir.

En Sevilla a 11 de junio de 2019.—La Jefa de Servicio, Verónica Gros Giraldo.

34 -4471-P

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Tribunal de Instancia Mercantil

SEVILLA.—SECCIÓN PRIMERA

N.I.G.: 4109142M20160000350
 Procedimiento: Procedimiento Ordinario 143/2016. Negociado: 1N
 De: D/ña. SOMCINC ORLD SL
 Procurador/a: Sr/a. MARIA ELENA ARRIBAS MONGE
 Contra: D/ña. MANUEL RODRIGUEZ DIAZ y SOLPAC GLOBALPAC AGING SL

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPEDQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPEDQXAGIP6IY	Página	156/204



EDICCIÓN

CEDULA DE NOTIFICACION

En el Procedimiento Ordinario 143/2016 seguido en el TRIBUNAL DE INSTANCIA MERCANTIL DE SEVILLA (SECCIÓN PRIMERA) a instancia de SOMCINC ORLD SL contra MANUEL RODRIGUEZ DIAZ y SOLPAC GLOBALPACAGING SL, se ha dictado la sentencia que copiada en su encabezamiento y fallo, es como sigue:

SENTENCIA N.º 56/2019

En Sevilla a 5 de febrero de 2019.

Vistos por mí, Eduardo Gómez López, Magistrado-Juez de este Juzgado, los presentes autos seguidos bajo el número arriba indicado, se procede a dictar la presente resolución. Este procedimiento ha sido seguido entre las siguientes partes:

— PARTE DEMANDANTE: SOMCINC ORLD SL.

— PARTE DEMANDADA: SOLPAC GLOBALPACAGING SL y MANUEL RODRIGUEZ DIAZ, en rebeldía.

Ejercita el demandante una acción de reclamación de cantidad.

FALLO

ESIMO INEGRAMENTE la demanda formulada por SOMCINC ORLD SL contra SOLPAC GLOBALPACAGING SL y MANUEL RODRIGUEZ DIAZ, y CONDENO a éstos a pagar a solidariamente la actora la suma de 9.755,38 euros, más el interés legal y las costas de este juicio.

Así por esta sentencia definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, y firmo.

Notifíquese esta sentencia a las partes, con expresa prevención de que la misma no es firme, cabiendo contra ella recurso de apelación, en el plazo de 20 días.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada fue la anterior sentencia, en el día de su fecha, por el Juez que la dictó, estando celebrando Audiencia pública doy fe.

Y con el fin de que sirva de notificación en forma al demandado MANUEL RODRIGUEZ DIAZ, extiendo y firmo la presente en Sevilla a diecisiete de junio de dos mil diecinueve.

En Sevilla a 17 de junio de 2019.—La Letrada de la Administración de Justicia, Teresa María Torres Fonseca.

64-4963-P

AYUNTAMIENTOS

SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

El señor Gerente mediante resolución número 5.541 de fecha 24 de julio de 2019, acordó admitir a trámite el proyecto actualizado de construcción del Sistema General Viario SGV-DBP-02 «Ronda Urbana Palmas Altas/El Pitamo. Fase 1, tramo: Avenida de las Razas-Palmas Altas Sur», promovido por Metrovacesa, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 de la Ordenanza Municipal reguladora de la tramitación de los proyectos de urbanización, durante el plazo de quince días a contar desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio, quedará el expediente a disposición de cuantos quieran examinarlo en el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo, sito en avenida de Carlos III s/n, Isla de la Cartuja.

Asimismo, durante dicho plazo podrán presentarse en el Registro General cuantas alegaciones se tengan por convenientes, en horario de 9 a 13.30 horas.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Sevilla a 30 de julio de 2019.—El Secretario de la Gerencia, P.D. el Jefe del Servicio (resolución n.º 658, de 22 de febrero de 2007, completada el 14 de julio de 2015), Carlos Flores de Santis.

34-5651-P

BRENES

Don Jorge Barrera García, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que finalizado sin reclamaciones el plazo de exposición al público del expediente número 2/19 de crédito extraordinario, publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 142, de fecha 21 de junio pasado, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de mayo de 2019 se eleva a definitivo el citado acuerdo plenario y, en cumplimiento de la legislación vigente, se hace público el resumen siguiente:

A.— Aplicaciones que se suplementan y completan son:

Código	Denominación	Créditos extraordinarios
933.6321417	Supera V: Adecuación a normativa de biblioteca municipal Rafael Alberti y Sala Cultural Blas Infante	1.383,82 €
3230.63204	Enseñanza preescolar y primaria: Edificios y otras construcciones	6.627,17 €
3383.61903	Fiestas populares y festejos: Acceso al recinto ferial	8.169,25 €
	Total	16.180,24 €

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	157/204



Las aplicaciones presupuestarias anteriormente descritas se financiarán de la manera que se detalla a continuación:

B.— Aplicación que da lugar a baja parcial:

Código	Denominación	Créditos disponibles	Baja	Créditos disponibles
3232.22799	Guardería: Trabajos realizados por otras empresas	57.002,44 €	16.180,24 €	40.822,20 €
	Total	57.002,44 €	16.180,24 €	40.822,20 €

Contra esta aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establecen las normas de dicha jurisdicción, según lo dispuesto en los arts. 23 y 38.3 del Real Decreto 500/90, de 20 de abril.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 169 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En Brenes a 22 de julio de 2019.—El Alcalde, Jorge Barrera García.

60-5837

CANTILLANA

En sesión extraordinaria de la Junta de Gobierno Local, de fecha 6 de agosto de 2019, se aprobó en su punto cuarto el acuerdo que se transcribe a continuación:

Primero.— Constituir una bolsa de empleo para tener preparado un mecanismo que dé cobertura legal a necesidades excepcionales y puntuales motivadas por las necesidades de los servicios y no para la dotación de puestos estructurales que puedan surgir a fin de cubrir de manera rápida y ágil dichas necesidades.

Segundo.— Determinar expresamente que la constitución de la bolsa no lleva aparejada ninguna contratación de manera obligatoria, y solo se podrá utilizar para casos excepcionales y justificados descritos en el punto primero, teniendo en cuenta que los servicios esenciales del municipio deben estar cubiertos, y todo ello de conformidad con las limitaciones presupuestarias contempladas en los presupuestos generales del Ayuntamiento de Cantillana.

Tercero.— Iniciar el proceso selectivo para acceder a la bolsa de empleo, que tendrá carácter abierto y garantizará la libre concurrencia conforme disponen las bases que regirán su tramitación.

Cuarto.— Aprobar las citadas bases que van a regir la convocatoria y el proceso de selección de personal para la constitución de la bolsa de empleo, con arreglo a la siguiente redacción:

BASES PARA LA CONFECCIÓN DE BOLSA DE EMPLEO PARA LA CONTRATACIÓN DE PERSONAL LABORAL TEMPORAL.

Normas generales.

Es objeto de las presentes convocatoria la selección de aspirantes para la confección en el Excmo. Ayuntamiento de Cantillana, de una bolsa de empleo para la contratación de personal laboral temporal, mediante concurso de méritos, a fin de cubrir de manera ágil y rápida cuando fuese necesario, para atender las necesidades temporales que pudieran surgir en los distintos servicios municipales.

Esta bolsa tendrá una vigencia y validez de un año, pudiéndose prorrogarse sin que exceda de dos años, a contar desde su constitución o hasta que se constituya una nueva bolsa.

Formar parte de la bolsa de empleo no generará ningún tipo de derecho a ser contratado por el Excmo. Ayuntamiento de Cantillana.

Perfil del puesto.

- Denominación: Operario de limpieza y mantenimiento.
- Categoría profesional: Grupo V. Tener el certificado de escolaridad.
- Convenio aplicable: Convenio Colectivo del Personal Laboral del Excmo. Ayuntamiento de Cantillana.
- Destino: Servicios de limpieza viaria, Peón usos múltiples y limpiador/a.

Modalidad del contrato

La modalidad del contrato es laboral temporal 1, regulada en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

El carácter del contrato es temporal y en régimen de dedicación a tiempo completo.

La jornada de trabajo será de 35 horas semanales, atendiendo al artículo 19 y 20 del Convenio Colectivo del Personal Laboral Ayuntamiento de Cantillana.

Se fija una retribución mensual según Convenio Colectivo del Personal Laboral Ayuntamiento de Cantillana.

Admisión de aspirantes.

Para formar parte en las pruebas de selección, será necesario reunir los requisitos establecidos en el artículo 56 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público:

- Tener la nacionalidad española, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
- Poseer la capacidad funcional para el desempeño de las tareas.
- Tener cumplidos dieciséis años y no exceder, en su caso, de la edad máxima de jubilación forzosa. Sólo por ley podrá establecerse otra edad máxima distinta de la edad de jubilación forzosa, para el acceso al empleo público.
- No haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio (le cualquiera de las Administraciones Públicas o de los órganos constitucionales o estatutarios de las Comunidades Autónomas, ni hallarse en inhabilitación absoluta o especial para empleos o cargos públicos por resolución Judicial, para el acceso al cuerpo o escala de funcionario, o para ejercer funciones similares a las que desempeñaban en el caso del personal laboral, en el que hubiese sido separado o inhabilitado. En el caso de ser nacional de otro Estado, no hallarse inhabilitado o en situación equivalente ni haber sido sometido a sanción disciplinaria o equivalente que impida, en su Estado, en los mismos términos el acceso al empleo público.
- Poseer la titulación exigida.

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	158/204



Presentación de solicitudes.

Los interesados en participar en la selección dirigirán sus solicitudes, conforme al modelo establecido en el Anexo 1 a la Sra. Alcaldesa-Presidenta, acompañada de la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI en vigor, o documento equivalente.
- Fotocopia de la titulación exigida en la convocatoria.

Asimismo, a las solicitudes deberá adjuntarse fotocopia de los méritos alegados para su baremación. En todo caso, los méritos alegados y no aportados documentalmente dentro del plazo de presentación de instancias no serán tenidos en consideración.

La no presentación de la documentación necesaria (DNI en vigor o documento equivalente y titulación mínima exigida), será causa de exclusión del procedimiento de selección.

El plazo de presentación de solicitudes de participación se establece en diez días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio correspondiente en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla. Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de lunes a viernes en horario de 8 a 15 horas o conforme a lo dispuesto en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Las solicitudes presentadas a través de las oficinas de Correos, deberán ir en sobre abierto para ser fechadas y selladas por el funcionario de dicho organismo antes de ser certificadas.

Los méritos se valorarán con referencia a la fecha de expiración del plazo de presentación de instancias y se acreditarán documental y verbalmente con la solicitud, salvo que dichos datos obren en poder de la Administración Local, en cuyo caso solicitará el correspondiente certificado, adjuntando la solicitud del mismo a la instancia.

Sistema selectivo.

El sistema de selección será el concurso de méritos conforme a las siguientes reglas de valoración: Se valorarán los siguientes méritos:

A. Experiencia profesional (máximo 2,5 puntos).

Se valorará la experiencia desarrollada en:

- Servicios prestados en puestos de trabajo de la misma categoría profesional al que le corresponda a la plaza a la que opta en la Administración Pública como personal en régimen funcional o laboral: 0,10 puntos/mes.
- Servicios prestados en puestos de trabajo de la misma categoría profesional al que le corresponda a la plaza a la que opta en empresas privadas en régimen laboral: 0,05 puntos/mes.

Las fracciones de tiempo inferiores a un mes no serán computadas.

El tiempo en que se hubiesen prestado servicios simultáneamente en diferentes empresas o entidades será considerado como un único periodo de valoración.

A efectos de cómputo del tiempo de trabajo, los contratos a tiempo parcial se computarán de forma proporcional al tiempo trabajado.

B. Cursos, seminarios, congresos y jornadas (máximo 2,5 puntos).

Por formación recibida o impartida en cursos, seminarios, congresos y jornadas, siempre que se encuentren directamente relacionados con las tareas a desarrollar y que hayan sido impartidos por organismos públicos, organizaciones sindicales o colegios profesionales y entidades privadas homologadas al efecto por las administraciones públicas, acreditado en la forma prevista en la Base en la forma siguiente:

- Cursos de 10 a 20 horas 0,15 puntos.
- Cursos de 21 a 40 horas 0,25 puntos.
- Cursos de 41 a 60 horas 0,35 puntos.
- Cursos de 61 a 100 horas 0,45 puntos.
- Cursos de 101 a 150 horas 0,60 puntos.
- Cursos de 151 a 300 horas 0,80 puntos.
- Cursos de 301 a más horas 1 punto.

No se valorarán aquellos cursos en los que no se acredite el número de horas.

Acreditación de los méritos.

Para los cursos, seminarios, congresos y jornadas: Fotocopia de diploma o certificación de asistencia, expedido por el organismo público, entidad o centro correspondiente, donde consten las horas lectivas del curso, jornada o seminario, y tengan relación directa con las materias propias de la categoría que nos ocupa. El Tribunal podrá solicitar el original de la documentación indicada posteriormente para su comprobación.

Para la experiencia profesional: Certificado de vida laboral, donde conste la jornada de trabajo, fecha de inicio y fin de la relación de trabajo, o si continúa vigente, y categoría del puesto, en su defecto, documento oficial donde se acredite las exigencias anteriores.

Los servicios prestados en Administración Pública también podrán acreditarse mediante certificado expedido por dicha Administración siempre que figuren los datos imprescindibles para poder valorarlos.

Puntuación final.

La calificación del concurso será la suma de la puntuación obtenida en cada uno de los apartados, sin que se pueda superar la puntuación máxima parcial o total establecida al efecto.

En caso de empate en la puntuación final, prevalecerá la puntuación obtenida en el apartado de experiencia profesional, si subsiste el empate, prevalecerá la puntuación obtenida en el apartado relativo a la experiencia en la Administración Pública, si persiste el empate, prevalecerá la experiencia en empresa privada y de persistir el empate se resolverá mediante sorteo público, previa convocatoria de los interesados.

Comisión de selección.

La designación de los miembros de la Comisión se ajustará a los principios de imparcialidad y profesionalidad de los miembros, no pudiendo formar parte del mismo el personal de elección o de designación política, los funcionarios interinos y el personal eventual. La pertenencia a la Comisión será siempre a título individual, no pudiendo ostentarse ésta en representación o por cuenta de nadie.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLE4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLE4DQXAGIP6IY	Página	159/204



Para la válida constitución de la Comisión en cada una de sus sesiones, se requerirá la concurrencia de un Vocal, el Presidente y el Secretario o de quienes le sustituyan. A la Comisión corresponderá dilucidar las cuestiones planteadas durante el desarrollo del proceso selectivo, velar por el buen desarrollo del mismo y calificar las pruebas establecidas.

La composición de la Comisión de Selección se hará pública en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Cantillana de forma conjunta con el anuncio de la fecha de la valoración de los méritos aportados por los aspirantes. Las ulteriores comunicaciones que se realicen en el presente proceso selectivo serán realizadas igualmente en el tablón de anuncios de la Corporación.

En Cantillana a 8 de agosto de 2019.—El Alcalde accidental, Alonso Javier Mesa Guarnido.

ANEXO: SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO DE SELECCIÓN DE LA BOLSA DE PERSONAL LABORAL TEMPORAL

Solicitud para selección personal laboral temporal

Puesto de trabajo: Grupo V / Personal de Limpieza / Mantenimiento

Solicitud n.

Datos personales

Nombre y apellidos

Fecha de nacimiento N.I.F.

Teléfono Domicilio

Criterios a baremar:

A.— Experiencia laboral (marcar con una X).

En puestos de trabajo de la misma categoría profesional al que le corresponda a la plaza a la que opta en la Administración Pública como personal en régimen funcional o laboral.

En puestos de trabajo de la misma categoría profesional al que le corresponda a la plaza a la que opta en empresas privadas en régimen laboral.

B.— Cursos formativos relacionados con el puesto a cubrir (marcar con una X).

• Cursos de 10 a 20 horas.

• Cursos de 21 a 40 horas.

• Cursos de 41 a 60 horas.

• Cursos de 61 a 100 horas.

• Cursos de 101 a 150 horas.

• Cursos de 151 a 300 horas.

• Cursos de 301 a más horas.

El abajo firmante, declara que todos los datos aportados son ciertos y se pueden demostrar documentalmente.

En caso de falsedad esta solicitud quedará invalidada.

Cantillana a de de

Fdo.:

Importante:

Deberá rellenar y presentar esta solicitud adjuntando la siguiente documentación:

Fotocopia D.N.I.

Fotocopia Tarjeta Seg. Social.

Original o copia compulsada de certificados de cursos formativos (solo los relacionados con el puesto).

Para justificar la experiencia laboral debe aportar:

Vida laboral (certificada por la Tesorería General Seg. Social).

Originales o copias compulsadas de certificados empresas o contratos de trabajo, donde conste la categoría profesional (Peón, Personal de limpieza, u otro relacionado con el puesto).

Protección de datos: Los datos consignados en el presente modelo tendrán la protección derivada de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre («BOE» n.º 294, de 6 de diciembre de 2018). Los datos facilitados por usted se incorporarán a un fichero, destinado a gestionar su participación en la bolsa de trabajo del Ayuntamiento de Cantillana.

6 -5893

EL CUERVO DE SEVILLA

Mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia n.º 1574/2019, de fecha 30 de julio de 2019, se han aprobado las Bases reguladoras de las pruebas selectivas para la provisión en propiedad de dos plazas vacantes en la plantilla del personal funcionario de este Ayuntamiento correspondientes a la Clase: Policía. Categoría: Policía. Grupo C.

Subgrupo C1. Escala de Administración Especial. Subescala: Servicios Especiales.

A continuación se inserta texto íntegro de las mismas:

BASES QUE HAN DE REGIR LA CONVOCATORIA MEDIANTE OPOSICIÓN LIBRE, DE DOS PLAZAS VACANTES EN LA CATEGORÍA DE POLICÍA LOCAL EN EL AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA

1.— Objeto de la convocatoria.

1.1.— Es objeto de la presente convocatoria la provisión como funcionario de carrera, mediante el sistema de acceso de turno libre y a través del procedimiento de selección de oposición, de dos plazas vacantes en la plantilla y relación de puestos de trabajo de este Ayuntamiento, pertenecientes a la Escala de Administración Especial, Subescala de Servicios Especiales, Categoría de Policía del Cuerpo de la Policía Local, conforme a la Oferta de Empleo Público aprobada por resolución de Alcaldía-Presidencia n.º 2258/2018, de 13 de diciembre de 2018.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	160/204



1.2.— Las plazas citadas adscritas a la Escala Básica, conforme determina el art. 18 de la Ley 13/2001, de 11 de diciembre, de Coordinación de las Policías Locales, se encuadran, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera 2 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, transitoriamente en el Grupo C, Subgrupo C1, dotadas con las retribuciones correspondientes, y resultantes de la Oferta de Empleo Público del año 2018.

2.— *Legislación aplicable.*

Las presentes Bases se regirán por lo dispuesto en la Ley 13/2001, de 11 de diciembre de Coordinación de las Policías Locales, Decreto 201/2003, de 8 de julio, de ingreso, promoción interna, movilidad y formación de los funcionarios de los Cuerpos de la Policía Local (modificado por Decreto 66/2008, de 26 de febrero), Orden de 22 de diciembre de 2003, por la que se establecen las pruebas selectivas, los temarios y el baremo de méritos para el ingreso, la promoción interna y la movilidad a las distintas categorías de los Cuerpos de la Policía Local (modificado por Orden de 31 de marzo de 2008) y Orden de 2 de diciembre de 2004, por la que se actualizan las marcas máximas en pruebas selectivas para el ingreso, la promoción interna y la movilidad a las distintas categorías de los Cuerpos de la Policía Local. En lo no previsto en la citada legislación, les será de aplicación la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública, Decreto 2/2002, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de ingreso, promoción interna, provisión de puestos de trabajo y promoción profesional de los funcionarios de la Administración General de la Junta de Andalucía, Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al servicio de la Administración general del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado, y Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionarios de Administración Local.

3.— *Requisitos de los aspirantes.*

Para participar en el proceso selectivo los aspirantes deberán reunir, antes de que termine el último día de presentación de solicitudes, los siguientes requisitos:

- a) Nacionalidad española.
- b) Tener dieciocho (art 56 REBEP) años de edad y no haber cumplido la edad de jubilación forzosa.
- c) Estatura mínima de 1,65 metros los hombres y 1,60 metros las mujeres. Estarán exentos del requisito de la estatura aquellos aspirantes que sean funcionarios de carrera de algún Cuerpo de la Policía Local de Andalucía.
- d) Compromiso de portar armas y utilizarlas cuando legalmente sea preceptivo.
- e) Estar en posesión del título de Bachiller, Técnico Superior, Formación Profesional de Segundo grado o equivalente. Los opositores que aleguen estudios equivalentes a los específicamente señalados, habrán de citar la disposición legal en que se reconozca tal equivalencia o, en su caso, aportar certificación del órgano competente en tal sentido.
- f) Declaración jurada de no haber sido condenado por delito doloso, ni separado del servicio del Estado, de la Administración Autónoma, Local o Institucional, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de funciones públicas. No obstante será aplicable el beneficio de la rehabilitación, de acuerdo con las normas penales y administrativas, si el interesado lo justifica.
- g) Estar en posesión de los permisos de conducción de las clases A2 y B.
- h) Compromiso de conducir vehículos policiales, en concordancia con el apartado anterior. En el momento de la presentación de solicitudes deberá acreditarse, documentalmente junto con las mismas, los requisitos de los apartados e), f) y g), esto es:
 - Estar en posesión del título de Bachiller, Técnico Superior o equivalente.
 - No haber sido condenado por delito doloso, ni separado del servicio del Estado, de la Administración Autónoma, Local o Institucional, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de funciones públicas, todo ello sin perjuicio de lo que el Decreto 201/2003, de 8 de julio, prevé en cuanto a la aplicación del beneficio de la rehabilitación, de acuerdo con las normas penales y administrativas.
 - Estar en posesión de los permisos de conducción de las clases A2 y B.

El resto de requisitos deberán acreditarse documentalmente antes de realizar el curso de ingreso en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía o Escuelas de Policía de las Corporaciones Locales salvo el de estatura, que lo será en la prueba de examen médico.

4.— *Solicitudes.*

4.1.— En el plazo de veinte días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la presente convocatoria, quienes deseen tomar parte en las pruebas selectivas cursarán su solicitud -manifestando que reúnen todos y cada uno de los requisitos exigidos, junto a la documentación acreditativa de los requisitos e), f) y g), de acuerdo con el apartado anterior, esto es:

- Copia compulsada de la titulación académica a la que se refiere la Base 3.e).
- Documento acreditativo de no haber sido condenado por delito doloso, ni separado del servicio del Estado, de la Administración Autónoma, Local o Institucional, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de funciones públicas.
- Copia compulsada de los permisos de conducción de las clases A2 y B.

Cuanto a la solicitud de participación así como la documentación referida los requisitos exigidos e), f) y g), irán dirigidos al titular de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento.

4.2.— Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o conforme a lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el caso de que las instancias se presenten en cualquiera de las formas que determina el artículo 16 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, diferentes a la presentación en el Registro del Ayuntamiento, deberán igualmente enviarse por correo electrónico (policia@elcuervodesevilla.es) copia de dicha solicitud debidamente sellada por el organismo de recepción así como del justificante de haber satisfecho la correspondiente tasa por derecho de examen.

4.3.— A la solicitud, deberá acompañarse resguardo acreditativo de haber satisfecho el importe de los derechos de examen que ascienden a 15,00 €, el cual habrá de ser ingresado en la cuenta corriente abierta a nombre de este Ayuntamiento en la entidad Caja Rural de Sevilla Banco con el número ES85 3187 0213 03 1092782026, indicando «Pruebas selectivas de acceso a dos plazas de Policía Local de El Cuervo de Sevilla», ó, abonando en metálico en la Tesorería Municipal o remitido por giro postal o telegráfico a la Tesorería Municipal, debiendo consignarse el nombre del aspirante en todo caso, aun cuando el ingreso, transferencia o giro se realice por un tercero.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	161/204



4.4.— Si alguna de las solicitudes adolece de algún defecto, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días hábiles subsane la falta o en su caso, acompañe los documentos preceptivos, indicándole que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que se dictará al efecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre ya citada.

4.5.- El abono de las tasas de los derechos de examen deberán hacerse dentro del plazo de presentación de solicitudes, en caso contrario será causa de exclusión del proceso selectivo.

4.6.- El modelo de solicitud estará disponible en el tablón electrónico de edictos (www.elcuervodesevilla.es) a partir de la publicación del extracto de la convocatoria en el «Boletín Oficial del Estado».

5.— *Admisión de aspirantes.*

5.1.— El día de inicio del plazo de presentación de solicitudes, el órgano correspondiente del Ayuntamiento dictará resolución declarando aprobada la lista provisional de admitidos y excluidos y las causas de exclusión. En dicha resolución, que deberá publicarse en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el caso de que no exprese la relación de todos los solicitantes, se indicarán los lugares en que se encuentran expuestas al público las listas certificadas completas de aspirantes admitidos y excluidos, señalando un plazo de diez días hábiles para su subsanación.

5.2.— Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, la autoridad convocante dictará resolución declarando aprobados los listados definitivos de aspirantes admitidos, determinando el lugar y la fecha de comienzo de los ejercicios. Esta resolución será, igualmente, objeto de publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla (en coordinación con lo señalado en la base 7.4).

6.— *Tribunal calificador.*

6.1.— El Tribunal calificador estará constituido por un Presidente, cuatro Vocales y un Secretario. Presidente: A designar por la persona titular de la Alcaldía. Vocales: Cuatro, a designar por la persona titular de la Alcaldía. Secretario: El titular de la Corporación o funcionario en quien delegue, con voz y sin voto.

6.2.— No podrán formar parte del Tribunal: El personal de elección o de designación política, los funcionarios interinos y el personal eventual. De los cuatro vocales, uno será funcionario de la Consejería de Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática (artículo 8 Decreto 201/2003 de 8 de julio) La pertenencia al Tribunal será siempre a título individual, no pudiendo ostentarse ésta en representación o por cuenta de nadie.

6.3.— Los vocales del Tribunal deberán poseer titulación o especialización de igual o superior nivel de titulación a la exigida para el ingreso en las plazas convocadas.

6.4.— Junto a los titulares se nombrarán suplentes, en igual número y con los mismos requisitos.

6.5.— El Tribunal podrá contar, para todas o algunas de las pruebas, con la colaboración de asesores técnicos, con voz y sin voto, los cuales deberán limitarse al ejercicio de su especialidad técnica.

6.6.— El Tribunal podrá actuar válidamente con la asistencia del Presidente, dos Vocales y el Secretario. Le corresponderá dilucidar las cuestiones planteadas durante el desarrollo del proceso selectivo, velar por el buen desarrollo del mismo, calificar las pruebas establecidas y aplicar los baremos correspondientes.

6.7.— Los miembros del Tribunal deberán abstenerse de intervenir y los aspirantes podrán promover la recusación en los casos de los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

6.8.— A los efectos de lo establecido en el Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, de indemnizaciones por razón del servicio, y disposiciones complementarias, el Tribunal se clasifica en la categoría segunda.

7.— *Inicio de convocatoria y celebración de pruebas.*

7.1.— La actuación de los aspirantes se iniciará por orden alfabético, conforme a la resolución de 11 de abril de 2018, de la Secretaría de Estado de Función Pública («Boletín Oficial del Estado» n.º 91 de 14 de abril de 2018), por la que se publica el resultado del sorteo a que se refiere el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración del Estado, comenzando por el primer opositor cuyo primer apellido según lista de admitidos ordenada alfabéticamente, comience con la letra «Ñ». En el supuesto de que no exista ningún aspirante cuyo primer apellido comience por la letra «Ñ», el orden de actuación se iniciará por aquellos cuyo primer apellido comience por la letra «O», y así sucesivamente.

7.2.— Los aspirantes serán convocados para cada ejercicio en llamamiento único, siendo excluidos quienes no comparezcan, salvo en los casos de fuerza mayor, debidamente justificada y libremente apreciada por el Tribunal.

7.3.— El Tribunal podrá requerir en cualquier momento a los aspirantes para que acrediten su identidad.

7.4.— Una vez comenzadas las pruebas selectivas no será obligatoria la publicación de los sucesivos anuncios de la celebración de las respectivas pruebas en el «Boletín Oficial» de la provincia. Estos anuncios deberán hacerse públicos por el Tribunal en el tablón de anuncios de la Corporación, en la web municipal o en los locales donde se hayan celebrado las pruebas anteriores, con doce horas, al menos, de antelación del comienzo de las mismas, si se trata del mismo ejercicio, o de veinticuatro horas, si se trata de un nuevo ejercicio.

7.5.— Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir un plazo mínimo de cinco días hábiles y máximo de cuarenta y cinco días hábiles.

8.— *Proceso selectivo. El proceso selectivo constará de las siguientes fases y pruebas:*

8.1.— Primera fase: Oposición.

En la fase de oposición los aspirantes deberán superar las siguientes pruebas, todas ellas de carácter eliminatorio, que se desarrollarán en el orden establecido en la convocatoria, asegurando la objetividad y racionalidad de la selección. El tribunal adoptará las medidas que considere oportunas para intentar garantizar en la medida de lo posible, el anonimato de los aspirantes.

8.1.1. Primera prueba: Conocimientos.

Constará a su vez de dos partes:

Primera parte: Contestación por escrito de un cuestionario de cien preguntas, más diez de reserva, con cuatro respuestas alternativas, penalizando una respuesta correcta por cada tres incorrectas. Las preguntas serán propuestas por el Tribunal respecto a cada materia de las que figuran en el temario de la convocatoria que se determina en el Anexo III de esta convocatoria.

Segunda parte: La segunda parte de esta prueba, consistirá en la resolución de un caso práctico cuyo contenido estará igualmente relacionado con el temario. No será posible llevar normativa para la realización de los ejercicios.

La realización de ambas pruebas se realizará en un único acto, entregándose simultáneamente el test junto con el supuesto práctico, disponiendo los aspirantes de un total de tres horas para la ejecución de las mismas, Ambas partes, test y caso práctico, se

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLE4DQAXGIP6IY	Página	162/204



calificarán de 0 a 10 puntos, siendo necesario, para aprobar, obtener como mínimo 5 puntos en el tipo test y otros 5 en la resolución del supuesto práctico. La calificación final, será la suma de ambos dividida por dos.

Para la realización de ambas pruebas se dispondrá de un total de 3 horas.

Las pruebas de esta primera fase, tendrán carácter eliminatorio.

8.1.2. Segunda prueba: Psicotécnica.

La valoración psicotécnica tendrá como finalidad comprobar que los aspirantes presentan un perfil psicológico adecuado a la función policial a la que aspiran. El resultado será apto o no apto.

A.— Valoración de aptitudes.

Se realizará una valoración del nivel intelectual y de otras aptitudes específicas, exigiéndose en todos los casos rendimientos iguales o superiores a los normales en la población general, según la baremación oficial de cada una de las pruebas utilizadas, en función del nivel académico exigible para la categoría a la que se aspira.

Se explorarán los aspectos que a continuación se relacionan: inteligencia general, comprensión y fluidez verbal, comprensión de órdenes, razonamiento cognitivo, atención discriminativa y resistencia a la fatiga intelectual.

B.— Valoración de actitudes y personalidad.

Las pruebas de personalidad se orientarán a evaluar los rasgos de la personalidad más significativos y relevantes para el desempeño de la función policial, así como el grado de adaptación personal y social de los aspirantes. Asimismo, deberá descartarse la existencia de síntomas o trastornos psicopatológicos y/o de la personalidad.

Se explorarán los aspectos que a continuación se relacionan: estabilidad emocional, autoconfianza, capacidad empática e interés por los demás, habilidades interpersonales, control adecuado de la impulsividad, ajuste personal y social, capacidad de adaptación a normas, capacidad de afrontamiento al estrés y motivación por el trabajo policial.

Los resultados obtenidos en las pruebas deberán ser objeto de constatación o refutación mediante la realización de una entrevista personal en la que, además de lo anterior, se valorará también el estado psicológico actual de los candidatos. De este modo, aparte de las características de personalidad señaladas anteriormente, se explorarán también los siguientes aspectos: existencia de niveles disfuncionales de estrés o de trastornos del estado de ánimo; problemas de salud; consumo excesivo o de riesgo de alcohol u otros tóxicos y grado de medicación; expectativas respecto de la función policial, u otros.

8.1.3. Tercera prueba: Aptitud física.

Los aspirantes realizarán las pruebas de aptitud física que se describen en la Orden de 22 de diciembre de 2003, de la Consejería de Gobernación, por la que se establecen las pruebas selectivas, los temarios y el baremo de méritos para el ingreso, la promoción interna y la movilidad a las distintas categorías de los Cuerpos de la Policía Local, detalladas en el Anexo I de la presente convocatoria, y en el orden que se establece, siendo cada una de ellas de carácter eliminatorio. Se calificará de apto o no apto.

Para la realización de las pruebas de aptitud física, los aspirantes deberán entregar al Tribunal Calificador, un certificado médico en el que se haga constar que el aspirante reúne las condiciones físicas precisas para realizar las pruebas.

Si alguna de las aspirantes en la fecha de celebración de las pruebas físicas se encontrara en estado de embarazo, parto o puerperio, debidamente acreditado, realizará el resto de pruebas, quedando la calificación, en el caso de que superase todas las demás, condicionada a la superación de las pruebas de aptitud física, en la fecha que el Tribunal determine al efecto, una vez desaparecidas las causas que motivaron el aplazamiento. Dicho plazo no podrá superar los seis meses de duración, desde el comienzo de las pruebas selectivas, salvo que se acredite con certificación médica que persisten las causas, en cuyo caso se podrá ampliar dicho plazo otros 6 meses.

Cuando el número de plazas convocadas sea superior al de aspirantes que se puedan acoger al anterior derecho, el aplazamiento no afectará al desarrollo del proceso selectivo de las restantes plazas. En todo caso, se entiende que han superado el proceso selectivo aquellos aspirantes cuya puntuación final no puede ser alcanzada por las aspirantes con aplazamiento aunque éstas superen las pruebas físicas.

Para la realización de las pruebas físicas los opositores deberán presentarse provistos de atuendo deportivo.

8.1.4. Cuarta prueba: Examen médico.

Con sujeción al cuadro de exclusiones médicas que garantice la idoneidad, conforme a las prescripciones contenidas en la Orden de 22 de diciembre de 2003, ya citada, que figura en el Anexo II de la presente convocatoria. Se calificará de apto o no apto.

8.2.— Segunda fase: Curso de ingreso.

Superar con aprovechamiento el curso de ingreso en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía, Escuelas Concertadas o Escuelas Municipales de Policía Local. Estarán exentos de realizar el curso de ingreso quienes ya hubieran superado el correspondiente a la misma categoría a la que aspiran en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía o Escuelas Concertadas en el caso de las Escuelas Municipales de Policía Local, los cursos necesitarán la homologación de la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía. Esta exención tendrá una duración de cinco años a contar desde la superación del curso realizado, hasta la fecha de terminación de la fase de oposición.

9.— Relación de aprobados de la fase de oposición.

Una vez terminada la fase de oposición, el Tribunal hará pública la relación de aprobados por orden de puntuación, en el tablón de anuncios de la Corporación (y web municipal) o lugar de celebración de las pruebas, elevando al órgano correspondiente del Ayuntamiento propuesta de los aspirantes que deberán realizar el correspondiente curso selectivo.

10.— Presentación de documentos.

10.1.— Los aspirantes que hubieran aprobado la primera fase del proceso selectivo, presentarán en el Ayuntamiento, dentro del plazo de veinte días hábiles, a partir de la publicación de la relación de aprobados, los siguientes documentos:

- a) Fotocopia compulsada del DNI.
- b) Declaración del compromiso de portar armas y utilizarlas cuando legalmente sea preceptivo.
- c) Declaración del compromiso de conducir vehículos policiales.

10.2.— Quienes sean funcionarios públicos estarán exentos de acreditar documentalmente aquellos extremos que constituyen un requisito previo para su nombramiento, debiendo presentar certificación, que acredite su condición y cuantas circunstancias consten en su hoja de servicios.

10.3.— Si dentro del plazo indicado los opositores no presentaran la documentación o no reunieran los requisitos obtenidos, no podrán ser nombrados funcionarios en prácticas y quedarán anuladas todas sus actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubieran podido incurrir por falsedad en la solicitud inicial.

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6Y	Página	163/204



11.— *Período de práctica y formación.*

11.1.— El Alcalde, una vez acreditados documentalmente los requisitos exigidos en la Base 3 de la convocatoria, nombrará funcionarios en prácticas para la realización del curso de ingreso, a los aspirantes propuestos por el Tribunal, con los deberes y derechos inherentes a los mismos.

11.2.— Para obtener el nombramiento como funcionario de carrera, será necesario superar con aprovechamiento el curso de ingreso para los Cuerpos de Policía Local en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía, Escuela Concertada o Escuela Municipal de Policía Local.

11.3.— La no incorporación al curso de ingreso o el abandono del mismo, sólo podrá excusarse por causas excepcionales e involuntarias, debidamente justificadas y apreciadas por el titular de la Alcaldía, debiendo el interesado incorporarse al primer curso que se celebre, una vez desaparecidas tales circunstancias. En este caso, el posterior escalafonamiento tendrá lugar con la promoción en que efectivamente se realice el curso.

11.4.— La no incorporación o el abandono de estos cursos, por causa que se considere injustificada e imputable al alumno, producirá la pérdida de los resultados obtenidos en la oposición, y la necesidad de superar nuevamente las pruebas de selección en futuras convocatorias.

11.5.— Cuando el alumno no haya superado el curso, a la vista del informe remitido por la Escuela, repetirá el curso siguiente, que de no superar, producirá la pérdida de los resultados en la oposición, y la necesidad de superar nuevamente las pruebas de selección en futuras convocatorias.

12.— *Propuesta final, nombramiento y toma de posesión.*

12.1.— Finalizado el curso selectivo de ingreso, la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía o, en su caso, la Escuela Municipal de Policía Local o Escuela Concertada, enviará al Ayuntamiento un informe sobre las aptitudes del alumno, para su valoración en la resolución definitiva de la convocatoria. El Tribunal, a los aspirantes que superen el correspondiente curso de ingreso, les hallará la nota media entre las calificaciones obtenidas en las pruebas de la oposición y el curso selectivo, fijando el orden de prelación definitivo de los aspirantes, elevando la propuesta final al titular de la Alcaldía, para su nombramiento con funcionario de carrera de las plazas convocadas.

12.2.— Tras la propuesta final, que no podrá contener un número de aspirantes aprobados superior al número de plazas convocadas, los funcionarios en prácticas serán nombrados funcionarios de carrera, los cuales deberán tomar posesión en el plazo de un mes a contar del siguiente al que le sea notificado el nombramiento, debiendo previamente prestar juramento o promesa de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 707/1979, de 5 de abril, regulador de la fórmula para toma de posesión de cargos o funciones públicas.

12.3.— El escalafonamiento como funcionario se efectuará atendiendo a la puntuación global obtenida en la fase de oposición y curso de ingreso.

13.— *Recurros.*

Contra las presentes Bases podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el órgano que aprobó las Bases en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su última publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia o en el de la Junta de Andalucía, según en cuál sea posterior en el tiempo, o bien interponer directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente al de su última publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, todo ello de conformidad con los artículos 114.c) 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En el caso de interposición de recurso de reposición, se deberá esperar a que éste se resuelva y notifique, o bien a que pueda ser entendido como desestimado en virtud de silencio. No obstante lo anterior, los interesados podrán presentar cualquier otro recurso que estimen procedente en defensa de sus derechos e intereses.

En El Cuervo de Sevilla a 5 de agosto de 2019.—El Alcalde, Francisco José Martínez Alba.

6□-5830

GINES

Encontrándose el Sr. Alcalde de vacaciones desde el día 5 al 26 de agosto de 2019, ambos inclusive, de conformidad con lo previsto en los artículos 44 y 47 del Reglamento de Organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, he resuelto:

Primero.— Delegar las funciones de la Alcaldía a favor de la Primera Teniente de Alcalde, doña M. José Posada Vera, desde el día 5 al 26 de agosto de 2019, ambos inclusive.

Segundo.— Dar cuenta al Pleno de esta resolución.

Tercero.— Dar traslado de este acuerdo a los interesados a los efectos oportunos y publicarlo en el tablón de anuncios municipal y en el «Boletín Oficial» de la provincia para general conocimiento.

En Gines a 5 de agosto de 2019.—El Alcalde-Presidente, Romualdo Garrido Sánchez.

6□-5829

MAIRENA DEL ALJARAFE

Doña Marta Alonso Lappi, Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Hace saber: Que por resolución de Alcaldía n.º 2141 de fecha 26 de julio de 2019, se aprueba la Iniciativa de Establecimiento del Sistema por Compensación y se aprueban inicialmente las Bases de Actuación y Estatutos que han de regir la Junta de Compensación de la UE-2 del Plan Parcial del Sector SR-12 «Camino del Jardínillo» del Plan General del Ordenación Urbana, cuyo texto íntegro se reproduce a continuación, sometiéndose a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante el cual podrá ser examinado en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, sita en la calle Nueva, 21, así como en la página web del Ayuntamiento <http://www.mairenadelaljarafe.es/es/ayuntamiento/organismos-y-sociedades/gerencia-municipal-de-urbanismo/Documentos-urbanisticos-en-ej-posicion-publica/>, y portal de la transparencia (indicador 4.1) a fin de que puedan formularse las reclamaciones y observaciones que se estimen oportunas.

Todo ello, en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 161 y 162 del R.G.U.

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLE4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLE4DQXAGIP6IY	Página	164/204



BASES DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 2 (UE-2) DEL SECTOR SR-12 MAIRENA DEL ALJARAFA

Título I. DISPOSICIONES GENERALES.

Base 1. *Objeto y finalidad.*

El objeto y finalidad de las presentes Bases para el Sistema de Actuación por Compensación, es regular la participación de los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, así como a los que correspondan derechos de aprovechamientos, dentro de la futura Junta de Compensación.

La actuación urbanística comprende la Unidad de Ejecución (UE-2) del Sector SR- 12 del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, la cual queda delimitada del siguiente modo:

Norte: Con viario 4 y parte del viario 1 del Plan Parcial.

Sur: Con distribuidor 1 del Plan Parcial y con parcela catastral 102 propiedad de don Miguel Mígués Marcos y doña Carmen Vela Durán, con catastral 113, propiedad de doña Rosario Pérez Lora, con catastral 114, propiedad de don Manuel Borrero Vázquez y parcela catastral 115, propiedad de don Enrique Naranjo Solís y doña Mercedes Antón Carrasco.

Este: Con distribuidor 1 del Plan Parcial y viario 4.

Oeste: Con viario 1, con el Sector SR-10, y con parcelas catastrales 174, 116, 92 y 93 propiedad respectivamente de doña Encarnación Toro Borrero, de don José Toro Borrero, don Casimiro Ortega Tején y don Francisco Gaviño Novoa.

Base 2. *Obligatoriedad.*

2.1. La aprobación de las Bases de Actuación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe y la incorporación de los interesados a la Junta de Compensación, suponen que éstos aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las Bases de Actuación en los términos en que fueran aprobadas, por lo que les vinculan a todos los efectos.

2.2. Se ejecutará la Unidad de Ejecución por el Sistema de Actuación, (una vez constituido nuevamente dicho Sistema mediante la aprobación de las presentes Bases y Estatutos, en sustitución de la anterior Junta de Compensación de la unidad, tras un periodo de incumplimiento y cambio de Sistema a cooperación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, sin que el mismo hubiese sido ejecutado, y vuelta actualmente al Sistema de Compensación) regulado por los artículos 129 a 138 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo lo establecido en el artículo 130 c) de la LOUA, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y sus modificaciones y disposiciones concordantes; siendo igualmente de aplicación, con carácter supletorio, la siguiente legislación:

- a) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquella parte de su articulado que no sea contrario a lo establecido en la LOUA.
- b) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en aquella parte de su articulado que no sea contrario a lo establecido en la LOUA.
- c) El Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- d) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística.
- e) El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Base 3. *Sujetos interesados.*

3.1. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, se constituirá dicha Junta de Compensación, que surtirá efectos frente a terceros desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3.2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios promotores, los que se incorporen en forma reglamentaria a aquella conforme a los artículos 162 y 163 del RGU y, 129 y siguientes de la LOUA-si no lo hubiesen hecho anteriormente- y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubiesen de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determine por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación conforme a sus Estatutos.

3.3. Un representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe designado por esta, en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación, formará parte de la Asamblea General, en todo caso.

3.4. Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Base 4. *Actuaciones que comprende.*

La actuación de compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- b) La transmisión gratuita a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deben ejecutar a su costa los propietarios conforme el Planeamiento aprobado y a lo prevenido en los artículos 179, 180 y concordantes del RGU, y el art. 129 de la LOUA.
- c) La cesión del diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio de la Unidad a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- d) Realización a su costa, según dispone el art. 129 de la LOUA, de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el Planeamiento y que incluirá el posterior proyecto de urbanización.
- e) La distribución de los terrenos susceptibles de apropiación privada, e incluidos, en su caso, los que deban ser cedidos a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, conforme a la LOUA y su RGU, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus respectivas cuotas.

Base 5. *Edificación en la unidad de ejecución.*

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente Licencia Municipal, conforme a lo prevenido en el artículo 169 de la LOUA y concordantes de su Regla-

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNPE4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNPE4DQXAGIP6IY	Página	165/204



mento de Disciplina Urbanística, y de la Legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 42 del RGU.

Base 6. Vigencia y modificación de las Bases.

Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la e[]nación de la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del proyecto de reparcelación.

Cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte únicamente a la valoración de las fincas aportadas o a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta y sea adoptado por unanimidad, dicho acuerdo será válido sin necesidad de tramitar la modificación de las mismas.

De estos acuerdos se dará en todo caso, traslado a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.

Título II. CRITERIOS PARA VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Base 7. Criterios para valorar las fincas aportadas.

7.1. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación vendrá definida por el coeficiente porcentual que le corresponda en el total del aprovechamiento lucrativo materializable en la unidad de ejecución, en función de la superficie aportada.

Sin perjuicio de ello, desde la constitución de la Junta y hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación, se utilizará transitoriamente como criterio de participación de los miembros de la Junta el del coeficiente porcentual que corresponda a la superficie total aportada por los miembros adheridos, que se definirá en la Asamblea General de la Junta de Compensación en su sesión constitutiva.

Se acompañará a la escritura de constitución un plano de «Parcelas aportadas».

Dicho criterio se aplicará hasta la inscripción del proyecto de reparcelación del proyecto de reparcelación una vez inscrito éste, los beneficios o pérdidas se distribuirán, con carácter retroactivo, en atención a la proporcionalidad entre el valor de las parcelas adjudicadas a cada miembro y el valor total de éstas.

7.2. En el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos, conforme al art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

7.3. La valoración de los terrenos aportados se determinará de conformidad con su uso, situación, características y los criterios que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente. No obstante, la Junta en Asamblea por unanimidad, podrá determinar otros.

7.4. El valor de los restantes bienes y derechos afectados por la ejecución del sistema, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los miembros de la Junta de Compensación, si bien se determinará dicho valor a los efectos de su indemnización en la forma establecida en las presentes Bases.

Base 8. Criterios de valoración derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

8.1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular.

Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

8.2. Si e[]stiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento a ejecutar, el proyecto de reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de expropiación forzosa, y del art. 98 del R.G.U., pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán e[]tinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, se estará a lo previsto en el artículo 102 de la LOUA, relativo a las reparcelaciones.

8.3. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación producirá también la e[]nación de los derechos de arrendamiento y servidumbres prediales o cualesquiera otros derechos personales de ocupación y uso de los inmuebles afectados, siempre que éstos no puedan conservarse conforme al art. 98.2 RGU.

Base 9. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.

9.1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban deruirse o demolerse, así como el cese necesario de industrias o negocios, serán valorados independientemente del suelo, en el proyecto de reparcelación, conforme a las reglas que rigen la e[]propiación forzosa, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

9.2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

9.3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los elementos materiales empleados y posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

9.4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

Base 10. Valoración de la aportación de empresas urbanizadoras que participen en la Junta.

10.1. En el supuesto en el que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste de las partidas que vayan a ejecutar conforme al proyecto de urbanización, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo la Asamblea General de la Junta de compensación.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	166/204



10.2. La Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa urbanizadora, por remisión a los precios del mercado o mediante un cuadro de equivalencias entre la inversión a efectuar por la empresa y el valor de las cuotas de participación en aprovechamientos y/o solares que hayan de corresponderle en compensación.

10.3 El derecho de las empresas urbanizadoras que se integren como miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la participación que sobre la totalidad de aprovechamiento real de la unidad reciban en compensación a la obra de urbanización que se obliguen a aportar, y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre dicho aprovechamiento.

10.4 La participación de las empresas urbanizadoras disminuirá la de los miembros de la Junta que se adhieran al convenio de aportación e integración de las mismas, y de aquellos que hayan quedado sujetos a la reparcelación forzosa de sus terrenos. El resto de los propietarios miembros de la Junta mantendrá su participación según los terrenos o derechos que hubieran aportado.

Título III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Base 11. Forma de contratación.

11.1. Las obras de urbanización se ejecutarán por la empresa o empresas idóneas que se determinen en virtud de acuerdo del órgano competente de la Junta de Compensación, consignándose en el contrato de ejecución de obras además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las circunstancias determinadas en el artículo 176.3 RGU.

11.2. La ejecución de las obras de urbanización también podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

11.3. La contratación de las obras de urbanización se hará por adjudicación directa, seleccionando la oferta que se estime más favorable, previa solicitud y evaluación de un mínimo de tres ofertas a empresas urbanizadoras de reconocida capacidad y solvencia.

11.4. Si entre los miembros de la Junta existieran empresas constructoras, éstas tendrán un derecho de tanteo sobre la contratación de las obras de urbanización de la unidad. A estos efectos, una vez presentadas las ofertas de las empresas que hubieran concurrido a la selección para la contratación de la ejecución de las obras de urbanización y seleccionada entre las misma la oferta más ventajosa, dicha oferta se notificará a las empresas integradas en la Junta a fin de que, en el plazo de 15 días naturales, opte por la adjudicación de las obras en idénticas condiciones.

11.5. La Junta de Compensación en virtud de acuerdo de la Asamblea General podrá, una vez esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución, poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización; sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación. Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 185 RGU, los miembros de la Junta no podrán promover interdictos o juicio verbal de retener y recobrar la posesión cuando ésta ocupe las fincas para la realización de las referidas obras de urbanización.

Base 12. Abono de los costes de urbanización.

12.1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, que lo hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el Sector, mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Junta. Formada la nota se producirán los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes del Reglamento Hipotecario Urbanístico, R.D.1093/1997, de 4 de julio.

12.2. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de la Urbanización en la proporción que corresponda, afectación que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los mismos.

12.3. Los costes de la urbanización serán satisfechos por quienes resulten propietarios de suelo conforme al proyecto de reparcelación.

12.4. Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 113 de la LOUA y concordantes del RGU y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto de urbanización que se apruebe, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso para realizar las obras. A tal fin se consideran costes de urbanización:

- a) El importe total de las obras previstas en el proyecto de urbanización, y en su caso, el de sus modificados complementarios y liquidación, así como el de la demolición y levantamiento de las obras, plantaciones e instalaciones necesarios para la ejecución de la urbanización.
- b) Las indemnizaciones a satisfacer a los propietarios de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones etc. existentes sobre las fincas aportadas y cuyo levantamiento o demolición venga impuesta por la ejecución del Plan; o bien, que sin ser necesaria su demolición queden integradas sobre suelo calificado de dotacional público que haya da cederse gratuitamente.
- c) Los costes derivados del pago de las indemnizaciones que proceda satisfacer a los propietarios de terrenos no incorporados a la Junta que hayan solicitado la expropiación de aquellos.
- d) Los gastos de redacción de los proyectos de planeamiento y urbanización de la unidad, de los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y Reparcelación, de los proyectos de obras, así como cualesquiera otros gastos u honorarios de empresas y profesionales cuyos servicios se estimen necesarios para el desarrollo, gestión y urbanización de la unidad.
- e) Los impuestos, tasas y cualquier otro gasto que se devenguen en la tramitación de los proyectos técnicos y documentos mencionados en el anterior apartado y en orden, a la ejecución de la unidad en general.
- f) Los gastos derivados de la constitución, funcionamiento y liquidación de la Junta de Compensación, así como de la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación.
- g) El coste de la conservación de las obras de urbanización hasta que se produzca su recepción por la Gerencia de Urbanismo.
- h) Los intereses y la amortización de los préstamos que, en su caso, concierte la Junta de Compensación.
- i) Cualquier otro gasto cualquiera que sea su naturaleza que sea consecuencia de la ejecución del sistema y no corresponda ser sufragado por los propietarios de modo individualizado.

12.5. El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios.

12.6. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas participaciones.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	167/204



Título IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Base 13. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

13.1. Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación produce la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en Pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por esta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

13.2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan de ordenación y el Proyecto de urbanización aprobados, aquella ofrecerá formalmente su cesión al Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en un plazo no superior a tres meses, contados desde la fecha de recepción definitiva para la Junta, debiendo resolver la Gerencia, sobre su recepción en un plazo máximo de cuatro meses prorrogables a dos meses por causa justificada. Transcurrido dicho plazo sin que la recepción de las obras por parte de la Administración actuante haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevada la Junta de Compensación de la conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

13.3. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

13.4. El periodo de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por la Junta ante la administración actuante será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de este.

Base 14. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

14.1. Toda la superficie de la unidad de actuación que con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el proyecto de reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación. Se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación, determinados conforme a lo previsto en la Base VII.

14.2. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

14.3. La valoración de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, por referencia a su aprovechamiento real, expresado en el número de metros cuadrados del uso y tipología que tengan asignado, con arreglo a la legislación aplicable.

Las valoraciones podrán hacerse en unidades de aprovechamientos, pero éstas habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones en el caso de que existieren diferencias de adjudicación. Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados valorándose al precio de repercusión de los terrenos resultantes, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir «in natura». Sin perjuicio de lo expuesto, se estará a lo acordado por los miembros de la Junta de Compensación.

14.4. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.
- b) Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
- c) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- d) Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita.
- e) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independientemente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse mediante monetización.
- f) Si el derecho de algún propietario no alcanzase el 20 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
- g) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad en pro indiviso, la adjudicación de las parcelas resultantes se efectuará también en pro indiviso, salvo que la cuantía de su derecho permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquélla.

Base 15. Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hecha por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento acreditativo con las solemnidades y requisitos de las actas de los acuerdos del contenido señalado en el artículo 172 del RGU, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en el artículo 137 de la LOUA.

Base 16. Régimen económico.

16.1. Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros asociados deberán ingresar en la Junta de Compensación las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de treinta días desde que se efectúe el requerimiento por el Presidente de la Asamblea General a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación sufrirá, un recargo equivalente al 8% sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base. A estos efectos la Junta abrirá una cuenta corriente en una entidad bancaria.

16.2. Sin embargo, la Junta de Compensación podrá, por acuerdo de la asamblea, exigir a sus miembros el ingreso en la entidad bancaria, con antelación de 60 días meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

16.3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo de los propietarios interesados y a su vez aprobado por la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNPE4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNPE4DQXGIP6IY	Página	168/204



16.4. La Junta de Compensación, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, la vía de apremio para elegir a sus miembros asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar de la administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal como se regula en el artículo 181.2 del RGU, en beneficio de la Junta de Compensación.

A tal efecto, previo acuerdo de la asamblea, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

La Gerencia requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

16.5. También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la LOUA en los términos señalados en el artículo 135 de esta y, 181 y concordantes del RGU.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

Base 17. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

17.1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, de la urbanización completa de la unidad de actuación, conforme al proyecto de urbanización aprobado y en los plazos fijados en el proyecto de urbanización aprobado por la Administración actuante.

17.2. En el caso que, en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones urbanísticas se estará a lo previsto en el art 183 RGU.

Base 18. Distribución de beneficios y pérdidas.

18.1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de los beneficios como en las cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación, será proporcional a su cuota de participación en la Junta de Compensación.

18.2. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación, constituye el criterio para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones, así como el de distribución de los beneficios y cargas de la Junta siempre que hayan solicitado participar en la gestión del sistema con abono en metálico de las cuotas de carga urbanísticas que le correspondan, sin embargo, en el supuesto de que por alguno de los propietarios se solicite la participación en la gestión del sistema mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a la parte de los costes urbanísticos, su cuota de participación en los derechos de aprovechamientos lucrativos se verá disminuida en proporción al valor de los costes urbanísticos que le sean imputables.

18.3. Los propietarios que hayan quedado sujetos a la reparcelación forzosa, por no haber optado entre por la expropiación o la adhesión a la Junta durante el trámite de la información pública de la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación, tendrán una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan, una vez deducido todos los gastos y cargas que le sean imputables.

18.4. No obstante, los miembros de la Junta de Compensación responden de las deudas de la misma y de las que ellos contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas y, en su caso, con las que se le adjudiquen en proporción a sus derechos.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición adicional primera. Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la propuesta de actuación.

A los efectos de lo previsto en el art. 130.2 A) d) LOUA, el promotor de la propuesta de actuación urbanística para el establecimiento del sistema de compensación efectúa al resto de propietarios de las fincas de origen incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución una oferta de compra de 184,86 € por cada unidad de aprovechamiento objetiva (UA) que le corresponda a la finca de su propiedad incluida en dicho ámbito.

Disposición adicional segunda: Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.

En los supuestos en los que legalmente procediera el abono de los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamientos (artículos 129.3 a) y 129.4 de la LOUA), el promotor de la propuesta de actuación urbanística ofrece a los propietarios de fincas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, abonar la totalidad de los costes de urbanización que les correspondan, a cambio de un porcentaje fijo del (47,45%) del aprovechamiento a que dicho propietario tenga derecho (351,83 €/UA como si estuviese concluida la urbanización, (incluida la contribución a los Sistemas Generales) menos (184,86) €/UA del valor del aprovechamiento en el estado actual, equiva le a que los gastos de urbanización ascienden a (166,97 €/UA, es decir, un (47,45%).

La compensación en especie se obtiene con base en el informe de valoración, que se acompañan a esta iniciativa, por el que se determinó el cálculo de:

- (i) Gastos de urbanización y gestión 9.141.054,29 € (incluida la contribución a los Sistemas Generales).
- (ii) La valoración del aprovechamiento es de 184,86 €/UA.

ESTADUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º2 (UE-2) DEL SECTOR SR-12 MAIRENA DEL ALJARAFE

Título I. DE LA DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES.

Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla), se constituye una Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora.

Artículo 2. Naturaleza.

2.1. La Junta es una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, por lo que podrá realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo de la referida actuación urbanística por el sistema de compensación, gozando para ello de plena autonomía económica y financiera.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	169/204



La personalidad jurídica se entenderá adquirida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

2.2. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos incluidos, que se incorporen voluntariamente a la misma, a efectos de reparto de beneficios y cargas, conforme a la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Urbana.

Igualmente quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito territorial de la Junta de Compensación.

La transmisión de la titularidad que determina la pertenencia a esta Junta de Compensación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación en el momento de la transmisión, teniendo que ser comunicadas dichas transacciones.

Artículo 3. *Normativa aplicable.*

La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan, así como por la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

- a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquella parte de su articulado que sea compatible con la LOUA.
- c) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en aquella parte de su articulado que sea compatible con la LOUA.
- d) Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- e) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRHU).
- f) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- g) Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley de Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004.

Artículo 4. *Domicilio.*

4.1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en el domicilio social de (□), sita (□) o en cualquier otro lugar donde esta se ubique, por acuerdo del Consejo Rector.

4.2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, o por acuerdo del consejo rector, a otro lugar, dando cuenta a los organismos urbanísticos competentes.

Artículo 5. *Objeto.*

La Junta tendrá por Objeto la gestión, desarrollo urbanístico, y urbanización por el Sistema de Compensación del Unidad de Ejecución nº 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla) cuyo ámbito territorial viene definido en el artículo 8 de estos estatutos.

Artículo 6. *Fines.*

6.1. Serán Fines primordiales de la Junta de Compensación los siguientes:

- a) La integración de los propietarios del suelo en la actuación urbanística a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de estos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone.
- b) Solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que hayan renunciado a su derecho de integrarse a la Junta de Compensación y solicitando expresamente dentro del plazo otorgado, la expropiación del suelo u otros bienes y derechos afectos a la gestión de esta actuación urbanística.
- c) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación que vayan a participar con los propietarios en la gestión y financiación de la actuación urbanística.
- d) Impulsar, o, en su caso, ratificar la tramitación de los proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución urbanística de los suelos insertos en la Unidad.
- e) La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Actuar como fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, incluidas en la actuación urbanística, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
- g) La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la actuación urbanística en los términos y condiciones establecidos por el planeamiento vigente.
- h) Elegir de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente. Así como, efectuar a dichas empresas suministradoras las cesiones de las instalaciones que procedan.
- i) La enajenación de los terrenos en beneficio común cuando fuera acordada.
- j) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de los miembros que incumplan sus obligaciones o, cuando así lo hubieren manifestado fehacientemente en el plazo de quince días, solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa en beneficio de la Junta, respecto de sus terrenos.
-) Demandar a sus miembros su contribución a los costes urbanísticos de la actuación urbanística.
- l) Solicitar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros, cuando no se opte por la reparcelación forzosa o expropiación de los terrenos de éstos.
- m) Acreditar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe el cumplimiento de los deberes de ceder, equidistribuir y urbanizar la actuación urbanística en los plazos establecidos en el planeamiento e instar la expedición de la certificación pertinente.
- n) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.
- o) La cesión efectiva a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como de las obras de urbanización o instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNPE4DQAXGIP6IY	Página	170/204



- p) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- q) La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
- r) La actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- s) El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, basándose en la legislación vigente.
- t) Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales e inferiores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de las mismas y, las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- u) Y, en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que con carácter general marca la legislación vigente para una Junta de compensación.

6.2. El desarrollo de estas funciones se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones de las Bases de Actuación que se anejan a estos Estatutos, las cuales constituyen complemento indispensable de éstos.

Título II. DEL ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL.

Artículo 7. Órgano urbanístico de control.

7.1. La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que lo complementan, resolviendo efectivamente sobre los conflictos de interpretación que puedan suscitarse entre sus miembros, y ejercerá, en relación con la actuación de la Junta de Compensación, las funciones de control y fiscalización atribuidos a la Administración urbanística actuante por la legislación vigente.

7.2. La Gerencia designará, como Administración actuante, un representante en la Junta de Compensación, con independencia de los representantes que haya de designar, en su caso, por su condición de titular de suelo y/o de aprovechamiento urbanístico en la unidad de ejecución.

Título III. DEL ÁMBITO Y DURACIÓN.

Artículo 8. Ámbito.

El ámbito territorial de la Junta de Compensación es aquel que define la Unidad de Ejecución n.º 2 del SR-12 del Suelo Urbanizable «Camino de Jardinillo» del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (Sevilla) aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 9 de diciembre de 2003.

Artículo 9. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, comenzando a actuar en la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, del acuerdo aprobatorio de su constitución por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y no procederá su disolución y liquidación hasta el total cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de los supuestos en que procede la disolución anticipada. La disolución se producirá conforme al artículo 56 de estos Estatutos.

Título IV. ESTATUTOS, BASES DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, EFECTO DE ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA ECONÓMICA.

Artículo 10. Estatutos, Bases de Actuación y proyecto de reparcelación.

10.1. Los presentes estatutos son reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas y criterios conforme al cual sus miembros han de proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.

10.2. La modificación de los Estatutos y/o las Bases requiere el acuerdo de la Asamblea General votado favorablemente por miembros que representen más del 50% de la superficie del suelo incluida en la unidad de actuación, y habrá de ser aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.

10.3. En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará por la Junta el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las resultantes, con sus titulares y adjudicatarios, los terrenos a ceder a la Gerencia Municipal de Urbanismo y la determinación de la aportación financiera que se ha de imponer a los miembros de la Entidad como consecuencia de los costes de la actuación, incluyendo, en su caso, las compensaciones de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables así como, el importe de las compensaciones en metálico, si fueran procedentes.

10.4. Una vez aprobado por la Junta de Compensación y por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el proyecto de reparcelación servirá de título para la adjudicación definitiva de las fincas resultantes.

Artículo 11. Efecto del Establecimiento del Sistema.

11.1. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 12. Constitución de garantía económica.

12.1. Antes de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos deberá, la Junta de Compensación, constituir, por medio de su Presidente, una garantía económica para asegurar el desarrollo de los trabajos de la Unidad de actuación que nos ocupa, que no podrá ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización, en cumplimiento de lo estipulado en el art. 130 de la LOUA.

Título V. DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACIÓN

Artículo 13. Composición de la Junta de Compensación.

13.1. La Junta de compensación se integra por las personas, físicas o jurídicas, propietarios de terrenos en el ámbito del Sector delimitado, incorporados a aquella en forma reglamentaria, así como por los titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en la misma, ya sea en calidad de promotores o adheridos a la misma, por las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales en dicho ámbito, y por los propietarios de suelo de Sistemas Generales adscritos al reseñado sector.

13.2. La Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe formará parte de la Junta de Compensación, como Administración actuante.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	171/204



13.3. También podrán, en su caso, ser miembros de la Junta de Compensación, las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la unidad de actuación.

Artículo 14. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

14.1. La Junta de Compensación quedará integrada por los promotores del establecimiento del sistema de compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la misma durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al art. 129.3 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

14.2. La incorporación se solicitará por los propios interesados mediante escrito presentado en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, haciendo constar expresamente de conformidad a lo dispuesto en el art. 129.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) su voluntad en cuanto a si participan o no, en la gestión del sistema de compensación. A dichos efectos, podrán optar por algunas de las siguientes alternativas, mediante notificación:

- a) Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. Si se opta por esta opción, los propietarios en su solicitud de incorporación podrán elegir, entre abonar la parte de los costes de carga urbanística que le sean imputables, bien mediante el pago en metálico o, con la aportación de terrenos edificables por valor equivalente a dicha parte de los costes.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse a la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que resultaren afectados a la gestión de la unidad de actuación.

14.3. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante la reparcelación, sin más trámites, respecto de aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna de las alternativas expresadas en el párrafo anterior dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de los presentes estatutos y bases de actuación concedido, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 129.3 de la LOUA.

14.4. Los propietarios deberán entregar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, certificación registral o los títulos acreditativos de su titularidad así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y domicilio de titulares de los derechos reales o arrendamientos.

14.5. Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo, y, del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

14.6. La incorporación de los miembros a la Junta de Compensación supone su plena aceptación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.

14.7. Cuando las fincas pertenezcan a menores o que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

14.8. Todos los miembros de la Junta tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones, no obstante, atendiendo a las respectivas cuotas de participación que se les asignen.

Artículo 15. Incorporación de empresas urbanizadoras.

15.1. Podrán incorporarse, en cualquier momento, a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente fondos o los medios necesarios para la urbanización. Para dicho supuesto, la urbanizadora estará representada en la Junta por medio de una sola persona, de conformidad con lo dispuesto en el art. 166. f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

15.2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para la cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, asunción en esta por la urbanizadora de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el voto favorable de más del 50% de las cuotas de la Junta.

15.3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen la gestión y financiación de la unidad en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

15.4. En el caso de propietarios disconformes con la incorporación de empresa urbanizadora para la ejecución de las obras de urbanización, se hará constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de incorporación, y se entenderá que dichos propietarios asumirán el abono de sus correspondientes costes de urbanización en el plazo requerido por la Junta.

15.5. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 16. Constitución de la Junta de Compensación.

16.1. Acto de constitución: Aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos, y Bases de Actuación de la Junta por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, los promotores del establecimiento del sistema convocarán con una antelación mínima de diez días hábiles mediante carta certificada, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Entidad dentro del plazo de información pública conferido, para que otorguen la Escritura pública de constitución de la Junta, señalando en aquella la Notaría, la fecha y la hora fijadas para dicho otorgamiento.

16.2. Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, si lo solicitan en forma, según lo estipulado en el art. 129.3 de la LOUA, serán expropiados en favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

16.3. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación, en su caso, así como el otorgamiento de los apoderamientos que procedan.

16.4. Si en el acto de otorgamiento de la escritura pública de constitución hubieran concurrido propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación, a continuación del mismo se celebrará Asamblea General, la cual, tras adoptar el orden el día, deliberará y adoptará los acuerdos que procedan.

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	172/204



16.5. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones si las hubiere, se trasladarán, a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura al organismo que corresponda a efectos de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

16.6. Hasta que se produzca la inscripción de la nueva Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los que fueran nombrados Presidente y Secretario de la misma quedarán apoderados por los promotores de aquella, para que realicen los actos de gestión necesarios para lograr su inscripción en el mencionado Registro y los preparatorios de su puesta en funcionamiento.

Artículo 17. *Expropiación por la Administración urbanística actuante de los miembros no incorporados a la Junta de Compensación.*

Los propietarios que hayan optado por no participar en el sistema de compensación, renunciado a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y hayan solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, conforme al art. 129.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, serán expropiados por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en beneficio de la Junta de Compensación.

Artículo 18. *Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.*

18.1. En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y, especialmente, a lo previsto en los art. 76, 103 y 166 e) y f) R.G.U, así como en la legislación de expropiación forzosa.

18.2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición en la misma. Si no designasen representante en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al que fueron requeridos para ello, serán nombrados por el Presidente o por órgano actuante, en su caso.

Si los terrenos pertenecieran a una sociedad de gananciales, la incorporación deberán suscribirla ambos cónyuges.

En el supuesto de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba su rendimiento económico correspondiente.

Artículo 19. *Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.*

19.1. Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con Pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, en orden a la gestión y urbanización de la unidad de actuación, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

19.2. La Junta de Compensación, a través de su órgano gestor podrá poner a disposición, de quienes ejecuten la obra urbanizadora, las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Artículo 20. *Transmisión de bienes y derechos.*

20.1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar los terrenos aportados al Sistema de Compensación con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de su necesaria constancia. Hasta tanto no se produzca la citada notificación a la Junta de Compensación el transmitente seguirá siendo a todos los efectos el titular de las obligaciones que se derivan de la compensación.
- b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer expresa mención de ello en el título de transmisión.

20.2. Estas transmisiones, al igual que la incorporación de nuevos asociados o de empresas urbanizadoras implicará de modo inmediato y sin más trámite, la correspondiente modificación de las cuotas de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.

20.3. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

Artículo 21. *Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.*

21.1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los terrenos y bienes tanto de aquellos propietarios que hubieran solicitado expresamente, durante el plazo concedido al efecto, la aplicación del instituto expropiatorio como, en su caso, de aquellos propietarios que incumplieran sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema.

21.2. Para el caso de miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, podrá optarse también por la expropiación, o en su caso, por aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

21.3. Así mismo la Junta de Compensación, previo acuerdo adoptado en Asamblea General, podrá adquirir terrenos incluidos en la unidad de actuación por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.

21.4. En todo caso, la adquisición de terrenos incluidos en la unidad de actuación que efectúe la Junta por expropiación o compra, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará en la Asamblea General y llevará aparejada una modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente a la atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos, y que se hará prorrateándolas entre el resto de los miembros de la Junta. Dichos terrenos podrán ser también gravados o enajenados por la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en la Asamblea General.

Artículo 22. *Participación en la Junta de Compensación.*

22.1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación estará en función de la superficie de las fincas incluidas en la unidad de actuación de las que sean propietarios y, en su caso, del derecho al aprovechamiento urbanístico que hayan de hacer efectivo en la misma.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	173/204



22.2. La participación de los miembros de la Junta se expresará en cuotas porcentuales de participación sobre la superficie total de las fincas aportadas incluidas en la unidad de actuación computables a los efectos de patrimonializar sus aprovechamientos urbanísticos, ya sean éstas de titularidad privada o de titularidad municipal de carácter patrimonial integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, y, en su caso, en cuotas porcentuales de participación del aprovechamiento urbanístico que les corresponda sobre el aprovechamiento objetivo total asignado a la unidad.

22.3. La participación correspondiente a los propietarios que hayan de ser expropiados, o de aquellos que se les adquiera el terreno o parte de este por quedar sujeto a la reparcelación forzosa, corresponderá a los miembros de la Junta de Compensación, según su cuota de participación pero solo podrán hacer valer su cuota una vez que garanticen los pagos extraordinarios para que su adquisición proceda.

22.4. Desde el acto de la constitución de la Junta y hasta que, en su caso, sus miembros acepten y garanticen los pagos extraordinarios a que se refiere el apartado anterior, el cómputo de las cuotas de participación, tanto para fijar sus aportaciones como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará incluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la misma.

22.5. Las cuotas de participación serán actualizadas con cada transmisión de terrenos o de aprovechamiento urbanístico que se produzca, también por las compensaciones de los costes de urbanización por terrenos edificables que se realicen o, tras la expropiación de los miembros que lo hayan solicitado, así como en el supuesto de incorporación de nuevos miembros a la Junta.

22.6. La actualización de las cuotas procederá de forma automática salvo cuando algún miembro de la Junta haya hecho renuncia del prorrateo previsto en el apartado 3 del artículo anterior.

22.7. La superficie de cada finca se tendrá que acreditar por su propietario mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la misma, arrendatarios, u ocupantes, y si existe o no procedimientos judiciales sobre la misma. Acompañará también, copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

22.8. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física sin perjuicio de las reclamaciones que por vía civil pudieran proceder con los propietarios colindantes.

22.9. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, esta salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca resultante o participación indivisa en la finca resultante que le sea atribuida en compensación al propietario cuya propiedad estaba gravada. En el supuesto de no declararse la carga o gravamen, o que lo declarado no se ajuste a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.

Artículo 23. Derechos de los miembros.

23.1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Adjudicarse los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les corresponda.
- b) Que se le compensen los costes de urbanización que le corresponden mediante la cesión de terrenos de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- c) Solicitar la expropiación de los terrenos afectados si no desean incorporarse a la gestión del sistema, siempre que dicha solicitud se efectúe durante el trámite de información pública tras la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación.
- d) Participar en las sesiones de la Asamblea General por sí o por medio de representante, presentando proposiciones y sugerencias.
- e) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- f) Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas.
- g) Recibir información puntual de la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- h) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- i) Y, en general, los derechos que le correspondan conforme a estos Estatutos y a la legislación vigente.
- j) En la disolución percibir el patrimonio de su participación.

23.2. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la entidad.

Artículo 24. Obligaciones de los miembros.

Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las que se enumeran a continuación:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad sobre las fincas aportadas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que afectan a éstas con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos.
- b) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General.
- c) Estar sujetos a reparcelación forzosa para el caso de que no hayan solicitado expresamente en el plazo conferido la expropiación de sus terrenos.
- d) Facilitar la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- e) Sufragar los gastos de la urbanización, los de conservación de la misma, y los de constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación, abonando en los plazos establecidos las cuotas o derramas que se establezcan. A estos efectos, la Asamblea General fijará la cantidad correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que tenga asignada.
- f) Cumplir con las obligaciones dimanantes de la actuación urbanística y con los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- g) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- h) Notificar a la Junta con un mes de antelación, su propósito de transmitir a un tercero no miembro la Junta de Compensación de sus terrenos incluidos en la unidad de actuación. Y, para el caso de que la transmisión a tercero se haga efectiva deberá notificarlo en forma fehaciente a la Junta, a los efectos de su necesaria constancia, y en evitación de las consecuencias previstas en el artículo 20.1 a) de los presentes Estatutos.
- i) Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estas Bases y Estatutos y a la legislación aplicable.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	174/204



Artículo 25. Medios económicos.

25.1. Las aportaciones a realizar por los miembros de la Junta de Compensación estarán constituidas por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación, por las cuotas ordinarias y extraordinarias y por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de incorporarse a la Junta, y se acordarán para alguno de los siguientes fines:

- a) Para adquirir por compraventa o expropiación forzosa, otras fincas o inmuebles incluidos en la delimitación de la actuación urbanística UE-2 del SR 12 del suelo urbanizable «Camino de Jardinillo».
- b) Para financiar la redacción y formalización de todos los proyectos técnicos que a juicio de la Asamblea General, sean necesarios para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- c) Para costear los gastos de constitución, los generales de administración, explotación y funcionamiento, y en general cualquier otro que apruebe el órgano rector de la Junta.
- d) Para costear los gastos de la obra de urbanización que se hayan de acometer.

25.2. La forma de pago de estas aportaciones de los miembros de la Junta se determinará por la Asamblea General de forma proporcional a las cuotas de participación asignadas.

Título VI. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 26. Órganos de gobierno de la Junta.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Vicepresidente.
- d) El Secretario.
- e) El Consejo Rector, en su caso.

Capítulo I: DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 27. Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y estará constituida por todos los miembros de la misma, por las empresas urbanizadoras incorporadas, en su caso, y por el representante que designe la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en su calidad de administración actuante, y, conocerá, deliberará y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Todos los miembros o asociados, incluso los disidentes y los no asistentes a sus reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos válidos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de las acciones que les correspondan frente a los miembros de la misma.

Presidida por el Presidente o Vicepresidente.

Artículo 28. Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 29. Asambleas Generales ordinarias.

La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año (1.º semestre y 2.º semestre):

- a) Dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con los años naturales, celebrará sesión para conservar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de los Censores de Cuentas, designados al efecto.
- b) En el mes de noviembre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto de ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio y designa, en su caso, los miembros del Consejo Rector.

Artículo 30. Asambleas Generales extraordinarias.

30.1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

30.2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime conveniente su Presidente, el representante de la Administración actuante o miembros que representen, al menos, el 35% (treinta y cinco por ciento) de las cuotas de participación en la Junta. En este supuesto se han de convocar las reuniones en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

30.3. Asimismo, se reunirá la Asamblea con carácter universal cuando, estando reunidos todos los miembros de la Junta, acuerden por unanimidad su celebración, sin necesidad de convocatoria.

Artículo 31. Facultades de la Asamblea General.

La Asamblea General, Órgano supremo de gobierno y administración de la Junta, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Elegir entre sus miembros a su Presidente y a su Vicepresidente y proceder al nombramiento del Secretario, así como a un Consejo Rector, en su caso.
- b) Redactar el proyecto de parcelación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados por el plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General para su posterior elevación a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe para su ratificación.
- c) Encargar cualquier otro proyecto que sea necesario para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Junta.
- d) La contratación de las obras de urbanización y la incorporación de empresas urbanizadoras.
- e) La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, los cuales deberán ser aprobados por miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- f) El cambio del domicilio social de la Junta, (o por Consejo Rector)
- g) La administración económica de la Junta.
- h) El nombramiento y separación del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo (o por Consejo Rector).
- i) La aprobación del Presupuesto ordinario y extraordinario de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- j) Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender los gastos de la Junta.
-) Eñamen de la gestión común y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Entidad.

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXAGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQXAGIP6Y	Página	175/204



- l) La imposición de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- m) Autorizar la normalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- n) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- o) Acordar la normalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- p) Solicitar a la Administración actuante para que proceda a la enajenación forzosa de aquellos propietarios que, en tiempo y forma, lo hayan solicitado expresamente, así como, el inicio de la vía de apremio para el cobro de los derramas.
- q) Designar el establecimiento bancario, que ha de custodiar los fondos de la Junta, (o por Consejo Rector).
- r) Representar judicial y administrativamente a la Junta, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación.
- s) Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación.
- t) Aprobar criterios de valoraciones de las fincas resultantes, y precios de compensación.
- u) Delegar en el consejo rector las facultades reconocidas en favor de la de la asamblea, a excepción de los presupuestos y las cuentas anuales
- v) Resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el consejo, o no estén atribuidos a otro órgano de la junta

Artículo 32. Convocatoria.

32.1. Las reuniones de la Asamblea General ordinaria o extraordinaria serán convocadas por el Secretario, de orden del presidente, o por acuerdo del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta de Compensación, con diez días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, o medio electrónico.

32.2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, en primera convocatoria, así como también los asuntos integrantes del orden del día que habrán de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que puedan ser objeto de otros asuntos no indicados en la convocatoria, salvo que se declare de urgencia por mayoría simple de las cuotas de asistencia. Simultáneamente, se podrá convocar en segunda convocatoria para media hora después y en el mismo lugar, para el supuesto de que a la hora señalada para la primera convocatoria no se reuniera el quórum de asistencia necesario.

32.3. La convocatoria de la Asamblea General ordinaria, contendrá, además la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión la Memoria y Cuentas, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Artículo 33. Constitución.

33.1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos al 51% (cincuenta y un por ciento) de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución cualquiera que sean el número de miembros concurrentes, si representan por lo menos, el 25% de las cuotas de participación.

33.2. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

33.3. Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en las reuniones de la Asamblea, debiendo designar las personas jurídicas una sola persona como representante.

Artículo 34. Adopción de acuerdos.

34.1. El Presidente, si este no asistiere, el Vicepresidente, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates, y actuará de Secretario el que se designe, o en su defecto, el vocal que determine en el propio acto el miembro que actúe de Presidente.

34.2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo lo previsto en el párrafo siguiente. En el caso de empate se repetirá de nuevo la votación, con el fin de lograr la mayoría; y en esta segunda votación, el voto del Presidente será decisivo, si se produjese nuevo empate.

34.3. Requerirán el voto favorable de socios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación o de las cuotas de participación o representación de la Junta, los acuerdos relativos a las siguientes materias:

- a) Contratación de crédito, enajenación y gravámenes de terrenos, incorporación y selección de la empresa urbanizadora.
- b) Modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, aunque precisará para su eficacia la ratificación de la Administración actuante.
- c) Aprobación del proyecto de reparcelación, aunque precisará para su eficacia la ratificación de la Administración actuante. No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 136.2 de la LOUA, cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, esta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, deberá elevar a la Administración actuante dicho proyecto para su examen y aprobación. Transcurrido dos meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en la Gerencia sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley.

34.4. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por sus órganos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos.

34.5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos.

Artículo 35. Actas y certificaciones.

35.1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará la oportuna acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, que deberá ser sometida a la Asamblea General, para su aprobación en la siguiente reunión que se celebre.

35.2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos de los socios asistentes.

35.3. El Secretario, con el visto bueno del Presidente y a requerimiento de los miembros de los órganos urbanísticos, podrá expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

35.4. Se remitirán copia a todos los miembros.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	176/204



Artículo 36. Asistencia de personal especializado.

La Asamblea General podrá requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Capítulo 2: DEL PRESIDENTE

Artículo 37. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 38. Funciones.

Serán funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de los órganos colegiados de la Junta, dirigir las deliberaciones, proponer la adopción de acuerdos, ejecutarlos y hacerlos cumplir, y, decidir los empates con voto de calidad.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar con su firma las Actas de la Asamblea General y de los órganos colegiados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) En la forma que por los órganos competentes se determine, abrir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos e instituciones de crédito y ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pagos letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General, o el Consejo Rector.

Capítulo 3: DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 39. Nombramiento y funciones.

39.1. El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

39.2. Corresponde al Vicepresidente:

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en que este delegue sus funciones.

Capítulo 4: DEL SECRETARIO

Artículo 40. Nombramiento.

Actuará de Secretario quien designe la Asamblea en su sesión constitutiva. Su nombramiento tendrá una duración indefinida.

El Secretario, que actuará con voz y sin voto en la Asamblea levantará acta de sus reuniones haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados y expidiendo certificaciones con el visto bueno del Presidente.

En caso de ausencia el Secretario será sustituido por el vocal que al efecto se designe por el Consejo Rector.

Artículo 41. Funciones.

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de los órganos Colegiados de la Junta, con voz pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de los mismos.
- b) Levantar acta de las sesiones de los órganos colegiados, transcribiéndolas en el libro de actas correspondiente.
- c) Llevar un libro de registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos que a cada uno corresponden.
- d) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de los órganos de la misma y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- e) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- g) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

Capítulo 5: DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 42. Composición.

42.1. El Consejo Rector, como órgano de representación permanente de la Asamblea General y órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación, estará compuesto por un Presidente, un Secretario y tres Vocales, como máximo.

42.2. Los componentes del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, salvo la figura del Secretario. La duración del cargo de miembro del Consejo Rector será de dos años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

42.3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones de sus miembros por ausencia, enfermedad, etc.

42.4. La duración del cargo de miembro del Consejo Rector, excepción hecha del representante de la Administración actuante que podrá ser removido discrecionalmente por quien lo nombró, será de dos años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por iguales periodos. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector en la misma reunión en que así lo decida, habrá de designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de aquel.

Artículo 43. Competencias del Consejo Rector.

43.1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	177/204



43.2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación por la misma, el Presupuesto de ingresos y gastos anuales y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- e) Concertar la realización de toda clase de estudios y trabajos profesionales, técnicos y jurídicos o económicos que se estimen necesarios.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- g) Abrir y mantener a nombre de la Junta de Compensación cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellas a su conveniencia.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial y privado, Caja de Ahorros, sociedades, empresas, particulares, etc.
- i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que sean pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones, o a consecuencia del proyecto de reparcelación.
- j) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio y administración, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General.
- k) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- l) Proponer a la Asamblea General las cantidades que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que satisfacerse, en aplicación de artículo 40 de estos Estatutos.
- m) Proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que le correspondan.
- n) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- o) Acordar el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- p) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación y de los miembros de la misma.
- q) Y en general, las facultades y atribuciones que en él delegue la Asamblea General.
- r) Convocar asambleas generales ordinarias y extraordinarias

Artículo 44. Convocatoria.

44.1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común a iniciativa de su Presidente o de dos de sus miembros.

44.2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y de lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector, cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, 3 de sus miembros.

Artículo 45. Adopción de acuerdos.

45.1. Los acuerdos serán adoptados, con voto individualizado, y dirimirá los empates el voto del Presidente. Los acuerdos válidamente adoptados serán inmediatamente efectivos sin perjuicio de los recursos procedentes.

45.2. No podrá ser objeto de acuerdo ningún asunto que no figure en el Orden del Día, salvo que estén presentes todos los miembros del Consejo Rector y sea declarada su urgencia por el voto favorable de la mayoría de las cuotas representadas.

45.3. Los miembros del Consejo Rector podrán hacer constar en el acta su voto contrario al acuerdo adoptado y los motivos que lo justifiquen. Cuando voten en contra y hagan constar su motivada oposición, quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los acuerdos de este órgano colegiado.

Artículo 46. Actas y certificaciones.

46.1. De cada reunión del Consejo Rector se levantará la oportuna acta en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

46.2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

46.3. El Secretario, con el visto bueno del Presidente y a requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos, podrá expedir certificaciones de los referidos acuerdos.

Artículo 47. Medios personales.

47.1. La Junta General funcionará mediante la contratación del personal o de los profesionales que se considere necesario, que deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.

47.2. Los órganos de la Junta General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Título VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

Capítulo I: APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 48. Recursos económicos de la Junta de Compensación.

48.1. Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan, por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, y por cualesquiera otros que legalmente se obtengan.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	178/204



- 48.2. Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:
- a) Las ordinarias, que son las destinadas a sufragar los gastos generales de la gestión y los de urbanización, conforme al Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea general.
 - b) Las extraordinarias, que son las destinadas al pago de precios, justiprecio indemnizaciones de fincas o derechos en los casos que fuere preciso, o en cualquier otra no prevista en el Presupuesto.
- 48.3. Hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, el importe de las cuotas será proporcional a la participación en gastos que le corresponden a cada miembro en la Junta de Compensación y que se determina conforme a las Bases de Actuación una vez aprobado aquel, el importe de las cuotas se ajustará en función del valor de las fincas que a cada miembro les haya sido adjudicada.

Artículo 49. *Importe y pago de cuotas.*

- 49.1. En el presupuesto anual de la Junta de Compensación se fijarán la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas ordinarias que procedan.
- 49.2. El pago se realizará en el plazo que a tal efecto se establezca o, en su defecto, en el de un mes, contado desde la fecha en que el Presidente de la Asamblea General requiera de pago al asociado.
- 49.3. El impago de las cuotas en el tiempo y forma acordados producirá las siguientes consecuencias:
- a) Transcurrido un mes desde la fecha en que se hubiere vencido el plazo del requerimiento de pago. (deberá abonarse la cantidad acordada más el 8%)
 - b) Efectuado, podrá solicitarse a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, que proceda a la iniciación de la vía de apremio.
 - c) Además, transcurridos los plazos de pago voluntario y si con anterioridad ya hubiera sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota contra el mismo asociado, será de aplicación con respecto a estos asociados el sistema de reparcelación forzosa, adjudicándose los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables, salvo que expresamente soliciten la apropiación de sus terrenos dentro del plazo de pago voluntario concedido.
- 49.4. Las cuotas extraordinarias serán exigibles conforme a lo que se acuerde en la Asamblea General.

Artículo 50. *Fondos.*

- 50.1. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por el Consejo Rector a nombre de la Entidad.
- 50.2. Para disponer de los fondos de la Entidad será suficiente con la intervención solidaria de entre dos personas designadas por la Asamblea General.

Artículo 51. *Contabilidad.*

- 51.1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas, y de ellos deriven las cuentas que han de rendirse.
- 51.2. La contabilidad estará a cargo del miembro de la Asamblea General designado para la custodia de fondos bajo la supervisión del Presidente, quien contratará para llevar a cabo la misma los servicios de las personas o entidades competentes para ello, con cargo a los presupuestos de la Junta de compensación.

Capítulo 2: RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 52. *Vigencia de los Estatutos.*

- 52.1. Los presentes Estatutos, una vez legalmente aprobados, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los Miembros de la Junta de Compensación.
- 52.2. Cualquier modificación del Estatutos que se acuerde por la Asamblea General, requerirá la aprobación del órgano urbanístico actuante.

Artículo 53. *Ejecutividad de los acuerdos.*

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, adoptados en el ámbito de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración actuante, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que contra los mismos procedan.

Artículo 54. *Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.*

- 54.1. Contra los acuerdos, tanto expresos como presuntos, de la Asamblea General, podrá interponerse recurso ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe en el plazo de un mes desde su notificación.
- La resolución de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando impedida la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la Ley reguladora en la materia.
- 54.2. La impugnación de los mencionados acuerdos no menoscaba su inmediata ejecutividad y su eficacia, salvo que así lo acuerde expresamente el órgano que haya de resolver el correspondiente recurso, en cuyo caso el mismo podrá dirigir al recurrente la constitución de la caución suficiente para garantizar la reparación de los perjuicios que pudieran derivarse de la suspensión.
- 54.3. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por si o por medio de sus representantes.

Artículo 55. *Improcedencia de interdictos.*

- 55.1. Conforme al art. 185 del R.G.U., los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido».
- 55.2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	179/204



ÍTULO VIII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 56. Disolución.

56.1. La Junta de Compensación se disolverá, previo cumplimiento de su objetivo, por acuerdo de la Asamblea General, cuando se haya dado cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y, en consecuencia, se haya adquirido por sus miembros el aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la unidad.

56.2. La Junta de Compensación habrá de disolverse por acuerdo de la Administración actuante, cuando esta decidiera la sustitución del sistema de actuación inicialmente adoptado, como consecuencia del incumplimiento de la Junta en el desarrollo de los deberes de urbanización.

56.3. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su debida constancia.

56.4. No podrá disolverse sin que conste el cumplimiento total de las obligaciones

Artículo 57. Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Asamblea General adoptará los acuerdos pertinentes para su liquidación mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación. Para ello, la Junta podrá nombrar de tres liquidadores, para que procedan a llevar a cabo tales actuaciones, los cuales contarán con plenas facultades para ello.

En Mairena del Aljarafe a 30 de julio de 2019.—La Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Marta Alonso Lappi.

15 □ -5686-P

MARCHENA

El Pleno de este Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de julio de 2019, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto noveno.— Aprobación definitiva, si procede, de proyecto de actuación para legalización de balsa de almacenamiento de agua invernial, en polígono 42 parcela 7 del termino municipal de Marchena.

Por la Sra. Alcaldesa se cede la palabra a la Secretaría quien da lectura a la siguiente propuesta:

□ Visto e □ pendiente tramitado para la aprobación del proyecto de actuación de interés público consistente en legalización de basa de almacenamiento de agua invernial, en el Polígono 42, parcela 7 con Referencia Catastral 41060A042000070000XU del término municipal de Marchena, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.

Visto el Informe favorable de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, emitido de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.1.d, así como los informes técnicos y el Informe-propuesta de resolución de la Secretaría General y concurriendo en la actuación proyectada los requisitos de utilidad pública o interés social así como la procedencia/necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, justificándose la ubicación concreta propuesta y su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales, resultando compatible con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento, y que no induce a la formación de nuevos asentamientos.

Considerando que la aprobación del proyecto de actuación de interés público es atribución del Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.1.e) se propone a la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, para su elevación al Pleno Municipal, la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.— Declarar la utilidad pública o interés social de la Actuación de Interés Público, según ha quedado justificada, consistente en legalización de balsa de almacenamiento de agua invernial en polígono 42, parcela 7 del término municipal de Marchena (Sevilla), coincidente con las registrales 15587 y 15588, promovido por doña Estrella Galicia Campos.

Segundo.— Aprobar el proyecto de actuación de interés público de referencia, fijando un plazo máximo de 3 meses, para la total terminación de las obras a partir de la concesión de la licencia, la cual deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del proyecto de actuación.

El promotor deberá aportar junto a la solicitud de la licencia de obra los informes sectoriales de los siguientes organismos o entidades:

- Informe del titular de la carretera SE-7201, de Puebla de Cazalla a la Lantejuela, perteneciente a la red comarcal.
- Informe del Organismo competente en materia de aguas.
- Informe de la Delegación de Cultura sobre la posible afección a yacimientos arqueológicos, así como sobre la ruina del cortijo de Pago Dulce existente en sus proximidades.

Tercero.— Establecer un plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, de 25 años, en base a lo regulado en el artículo 52.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- el cual será renovable, sin perjuicio de otros supuestos de pérdida de vigencia de las licencias correspondientes previstos en el ordenamiento urbanístico y de régimen local.

Cuarto.— Dar traslado de esta resolución a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, y publicar la misma en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Quinto.— Notificar la presente resolución a los interesados en el expediente, significándole que el presente acuerdo es definitivo en vía administrativa, y que contra el mismo podrá interponer alternativamente, recurso potestativo de reposición ante el Pleno en el plazo de un mes, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, LPACAP, o bien directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla en el plazo de dos meses, contados ambos a partir del día siguiente al de la notificación de la presente Resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. Sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro que estime procedente.»

En Marchena a 6 de agosto de 2019.—La Alcaldía, María del Mar Romero Aguilar.

6 □ -5838

Normas

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6Y	Página	180/204



MARCHENA

Aprobada la admisión a trámite, por resolución de Alcaldía número 1834/2019 de fecha 16 de julio, de proyecto de actuación para la ampliación de la explotación porcina intensiva «Granja La Lombriz» del término municipal de Marchena, promovido por doña Rocío Navarro Cortés, en representación de Agropecuaria Olmedo S.L., de conformidad con el artículo 43.1 c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se somete a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este «Boletín Oficial» de la provincia. Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Asimismo, sirva el presente anuncio de llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto. En Marchena a 16 de julio de 2019.—La Alcaldesa, María del Mar Romero Aguilar.

34□-5277-P

MONTELLANO

Don Curro Gil Málaga, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: que transcurrido el plazo legal de oposición al público y no habiéndose presentado reclamaciones contra el expediente de modificación presupuestaria n.º 3/2019 en la modalidad de transferencia de crédito entre aplicaciones presupuestaria de distinta área de gastos dentro del presupuesto del Ayuntamiento de Montellano para el ejercicio 2019, aprobado inicialmente por Pleno de esta corporación en sesión ordinaria de 28 de junio del año en curso por importe de 20.000,00 €, queda elevado a definitivo, conforme a las previsiones del artículo 177,2 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se expone el resumen del mismo con el siguiente detalle:

Bajas en aplicaciones de gastos

Aplicación		Descripción	Euros
Funcional	Económica		
929	500,00	Imprevistos, situaciones transitorias y contingencias de ejecución. Fondo de contingencia	20.000,00 €
Total			20.000,00 €

Altas en aplicaciones de gastos

Aplicación		Descripción	Euros
Funcional	Económica		
338	226,99,12	Fiestas populares y festejos. Gastos diversos jubileos	14.189,47 €
338	221,00	Fiestas populares y festejos. Energía eléctrica	5.810,53 €
Total			20.000,00 €

Contra esta aprobación definitiva, podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la presente publicación. El citado recurso no suspenderá por sí sola la aplicación de las modificaciones aprobadas.

En Montellano a 1 de agosto de 2019.—El Alcalde-Presidente, Curro Gil Málaga.

6□-5832

TASAS CORRESPONDIENTES AL «BOLETÍN OFICIAL» DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

Inserción anuncio, línea ordinaria	2,10	Importe mínimo de inserción	18,41
Inserción anuncio, línea urgente	3,25	Venta de CD's publicaciones anuales	5,72

Las solicitudes de inserción de anuncios, así como la correspondencia de tipo administrativo y económico, se dirigirán al «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, avenida Menéndez y Pelayo, 32. 41071-Sevilla.

Dirección del «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla: Ctra. Isla Menor, s/n. (Bellavista), 41014-Sevilla.
 Teléfonos: 954 554 133 - 34 - 35 - 39. Faxes: 954 693 857 - 954 680 649. Correo electrónico: bop@dipusevilla.es

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	181/204



Vocales:

Titulares:

Don Francisco Javier García Sánchez (Cabo Bombero del S.E.I.S. de Dos Hermanas.)
 Don Juan Carlos del Valle León (Cabo Bombero del S.E.I.S. de Dos Hermanas.)
 Don Antonio Povea Casaus (Cabo Bombero del S.E.I.S. de Dos Hermanas.)

Suplentes:

Don Rafael Herrera Méndez (Subinspector de la Policía Local de Dos Hermanas.)
 Don Ulises Postigo Domínguez (Subinspector de la Policía Local de Dos Hermanas.)
 Don Fernando Gómez Del Valle (Subinspector de la Policía Local de Dos Hermanas.)

Secretaría:

Titular: Don Oscar Grau Lobato (Secretario Gral. del Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas.)
 Suplente: Doña María Carmen González Serrano (Vice-Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas.)

Segundo. La prueba de aptitud física consistirá en la realización de los ejercicios previstos en las Bases de esta convocatoria. Para la realización de la prueba de aptitud física, las personas aspirantes deberán entregar al Tribunal Calificador, en el momento del llamamiento, un certificado médico oficial original (o fotocopia ya compulsada) expedido por médico/a colegiado/a en ejercicio con una antelación no superior a 30 días de la fecha de realización del ejercicio en el que se haga constar que la persona aspirante reúne las condiciones físicas precisas para realizar las pruebas. Dicho certificado no será devuelto hasta que no finalice todo el proceso selectivo. Las personas aspirantes que no aporten el referido certificado médico en tiempo y forma quedarán excluidos del proceso selectivo al considerarse que no cumplen el requisito establecido en el apartado 1.g) de la base segunda de esta convocatoria.

Para la realización de las pruebas físicas las personas aspirantes deberán acudir con documentación de identidad original, y provistos de atuendo deportivo adecuado: camiseta, pantalón corto o largo y zapatillas deportivas.

La calificación final de las pruebas de aptitud física será de apto/a o no apto/a, según se hayan superado o no todas y cada una de las marcas mínimas fijadas. La calificación como no apto/a de un aspirante supondrá su eliminación del proceso selectivo.

El llamamiento se efectuará en virtud de la Resolución de 11 de abril de 2018 de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se ha publicado el resultado del sorteo a que se refiere el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración del Estado. Se iniciarán las pruebas por la persona aspirante cuyo primer apellido comience por la letra «Ñ» y en su defecto por la letra «O» atendiendo a la ordenación alfabética resultante del listado de aspirantes admitidos.

Todas las pruebas excepto natación tendrán lugar:

- Los días 10 y 11 de julio de 2019.
- Hora: 7:30 horas.
- Lugar: Estadio Manuel Utrilla (Calle Meñaca, s/n)
- Día 10 de julio de 2019 las personas aspirantes desde Ojeda Gómez hasta Cantalapiedra Morales, ambos inclusive.
- Día 11 de julio de 2019: las personas aspirantes desde Cantero Pérez hasta Nuño Ruiz, ambos inclusive.

La prueba de natación tendrá lugar para los aspirantes que hayan obtenido una calificación de aptos en las pruebas anteriores:

- El día 25 de julio de 2019.
- Hora: 9:00 horas.
- Lugar: Centro Municipal Acuático y Deportivo Dos Hermanas (Calle Arona, s/n, Montequinto.)

Tercero. Publíquese en la forma y a los efectos previstos en las bases generales que rigen la convocatoria, significándose que contra dicha Resolución se podrán interponer los recursos e impugnaciones, abstenciones y recusaciones, previstos en las bases generales publicadas en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla n.º 231 de fecha 4 de octubre de 2018.

En Dos Hermanas a 17 de junio de 2019.—El Alcalde, Francisco Toscano Sánchez.

15W-4360

MAIRENA DEL ALJARAFE

Doña Otilia Padial Reyes, Vicepresidenta en funciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo de esta localidad.

Hace saber: Que por Resolución de Alcaldía núm. 1583/2019, de 24 de mayo de 2019, se resolvió dar impulso a la propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y la entidad Promociones Hábitat, S.A.U., para proceder al cambio de sistema de ejecución de cooperación a compensación, en la UE-2 del sector SR-12 «Camino del Jardínillo».

Lo que se somete a información pública por un plazo de 20 días, mediante edicto publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla y tablón de anuncios municipal, portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento, para que cualquier interesado pueda presentar las alegaciones que estime convenientes.

Todo ello, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Mairena del Aljarafe a 28 de mayo de 2019.—La Vicepresidenta en funciones, Otilia Padial Reyes.

34W-3851-P

MARTÍN DE LA JARA

Don Manuel Sánchez Aroca, Alcalde del Ayuntamiento de esta localidad.

Hace saber: Que presentada por don Salvador Talavera Mármol, en representación propia, solicitando calificación ambiental de la actividad «Bar-Cafetería» (establecimiento de hostelería especial sin música), en calle Cádiz n.º 12 (Referencia catastral 6088715UG2068N0001YS) de este término municipal, la cual se incluye dentro de las enumeradas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	182/204



DOCUMENTO AUTOLIQUIDACION DEPOSITO AVAL: AUTOLIQUIDACION AVAL SISTEMAS GENERALES UE-2 SR-12 PROMOCIONES HABITAT	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FUBJ7-SXP1J-7KI5H Página 1 de 1	SEILLO FIRMAS 1.- Director Financiero de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Firmado 24/09/2019 11:05

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 44318 FUBJ7-SXP1J-7KI5H 0282478344568982736C02031104A1664071E) por lo que su autenticidad informática firmada. El documento en su formato electrónico es el que tiene validez. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <http://www.mairenaaljarafe.es/ayuntamiento/verificadorFirmas>



AUTOLIQUIDACIÓN TRIBUTARIA

NOMBRE Y APELLIDOS		NIF
PROMOCIONES HABITAT, S.A.U		A-08263972
DOMICILIO		
CALLE ESTEBANEZ CALDERON, 3-5-7ª PLANTA		
MUNICIPIO / PROVINCIA		C.P.
MADRID		28020
OBJETO TRIBUTARIO		
AUTOLIQUIDACIÓN DEPÓSITO SEGURO DE CAUCIÓN QUE GARANTIZA LA FINANCIACIÓN DE LOS COSTES SISTEMAS GENERALES ACTUALIZADO A ABRIL DE 2019 UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"		
DESCRIPCIÓN CONCEPTO		
70300	SEGURO DE CAUCIÓN FINANCIACION COSTES SISTEMAS GENERALES UE-2 SECTOR SR-12	5.255.131,37
TOTAL:		5.255.131,37 €

FORMA DE PAGO:

La presente garantía debe depositarse mediante autoliquidación en la Caja Municipal, sita en C/ Nueva, nº 21, de 9,00 a 14,00 horas y de lunes a viernes a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo (Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe).

Mairena del Aljarafe, fecha indicada en firma electrónica.

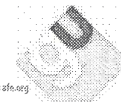
DEPARTAMENTO FINANCIERO



gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE



C.I.F.: P-4100058-1. Calle Nueva, 21. 41927 Mairena del Aljarafe - Sevilla. Tf: 953 748 787-88. Fax: 953 748 907. gerencia@mairenaaljarafe.es



NOTAS

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6Y	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6Y	Página	183/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN
 UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
 Mairena del Aljarafe
 C.I.F. V91691881

D. ALBERTO TORRES MEDINA, D. JAVIER ASTORGA RODRÍGUEZ Y D. ANTONIO HERRERA NARANJO, mayores de edad, en su condición de **LIQUIDADORES** de la JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN de la UE-2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo", constituida mediante escritura otorgada el día 14 de junio de 2.007, ante el Notario de esta ciudad D. Francisco José Maroto Ruiz bajo el nº 1.463 de su protocolo, de naturaleza administrativa y plena capacidad contando con personalidad jurídica al constar inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Sevilla, en el folio 97 del Libro IV de la Sección 1ª (Juntas de Compensación), con el número de orden 289

CERTIFICAN:

Que, con fecha 17 de mayo de 2019, por parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación en Liquidación se aprobó el siguiente acuerdo, tratado conforme al Orden del día establecido:

2. Acuerdo de presentación de Liquidación para su aprobación por la Asamblea General y posterior remisión directa a la Administración Actuante para su aprobación. Acuerdo de solicitud de modificación de los plazos de exposición pública. Acuerdos al respecto.

Tras reflejar en el documento la ampliación del apartado 5 a fin de que se incluya la opción de la expropiación forzosa, la Propuesta de Liquidación presentada es aprobada y firmada por todos los propietarios asistentes con la excepción de Canvives que vota en contra y con la abstención de la Administración Actuante.

Se aprueba la Liquidación con los votos anteriormente señalados.

Se acuerda solicitar a la Administración que se acorten los plazos de tramitación y se faculte a los Liquidadores para ello.

Todos los presentes se dan por notificados a estos efectos.

Se acuerda dar traslado del acuerdo a la entidad Monhisa, única propietaria no representada en la Asamblea.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	184/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN
UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
Mairena del Aljarafe
C.I.F. V91691881

Todo lo cual se certifica a los efectos oportunos, en Sevilla a 21 de mayo de 2019

LOS LIQUIDADORES

Alberto Torres Medina Javier Astorga Rodriguez Antonio Herrera Naranjo





JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-2
D.P. SR-12 CAMINO DE JARDINILLO
G-91691881

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	185/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN
 UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardínillo"
 Mairena del Aljarafe
 C.I.F. V91691881

D. ALBERTO TORRES MEDINA, D. JAVIER ASTORGA RODRÍGUEZ Y D. ANTONIO HERRERA NARANJO, mayores de edad, en su condición de **LIQUIDADORES** de la JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN de la UE-2 del Sector SR-12 "Camino del Jardínillo", constituida mediante escritura otorgada el día 14 de junio de 2.007, ante el Notario de esta ciudad D. Francisco José Maroto Ruiz bajo el nº 1.463 de su protocolo, de naturaleza administrativa y plena capacidad contando con personalidad jurídica al constar inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Sevilla, en el folio 97 del Libro IV de la Sección 1ª (Juntas de Compensación), con el número de orden 289.

CERTIFICAN:

Que, con fecha 17 de mayo de 2019, por parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación en Liquidación se aprobó el siguiente acuerdo, tratado conforme al Orden del día establecido:

2. Acuerdo de presentación de Liquidación para su aprobación por la Asamblea General y posterior remisión directa a la Administración Actuante para su aprobación. Acuerdo de solicitud de modificación de los plazos de exposición pública. Acuerdos al respecto.

Se procede a la lectura de una breve Memoria de Liquidación que expresa las circunstancias de la misma y que, junto con el resto de la documentación entregada en la Asamblea de 26 de abril pasa a conformar la propuesta de Liquidación que se trae ante los presentes para ser sometida a votación.

Expone D. Javier Astorga que se han conseguido los últimos objetivos fijados desde la Administración que consistían en que los propietarios que optaron por el pago en especie, no tengan que abonar los gastos de la Liquidación en metálico, siendo estas cantidades abonadas de forma adelantada por la entidad Hábitat (...)

En la referida Memoria, que se acompaña al acta de la reunión, se reflejan las cantidades a abonar anticipadamente por la entidad Hábitat, la cual asciende a SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (75.486,73 €), cantidad coincidente con las derramas correspondientes a los propietarios que, en el momento procedimental oportuno, optaron para abonar su carga urbanística mediante el pago en especie.

Normas

Global Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPED4QXGIP6IY	Página	186/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardínillo"
Mairena del Aljarafe
C.I.F. V91691881

Todo lo cual se certifica a los efectos oportunos, en Sevilla a 21 de mayo de 2019

LOS LIQUIDADORES

Alberto Torres Medina Javier Astorga Rodríguez Antonio Herrera Naranjo





JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-2
D.P. SR-12 CAMINO DE JARDINILLO
G-91691881

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de
Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	187/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
 Mairena del Aljarafe
 C.I.F. V91691881

D. ALBERTO TORRES MEDINA, D. JAVIER ASTORGA RODRÍGUEZ Y D. ANTONIO HERRERA NARANJO, mayores de edad, en su condición de **LIQUIDADORES** de la JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN de la UE-2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo", constituida mediante escritura otorgada el día 14 de junio de 2.007, ante el Notario de esta ciudad D. Francisco José Maroto Ruiz bajo el n° 1.463 de su protocolo, de naturaleza administrativa y plena capacidad contando con personalidad jurídica al constar inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Sevilla, en el folio 97 del Libro IV de la Sección 1ª (Juntas de Compensación), con el número de orden 289

CERTIFICAN:

I.- Que, la entidad Promociones Hábitat es miembro de la Junta de Compensación en Liquidación, en la cual ostentaba de inicio una participación del 8,7993 %.

II.- Que posteriormente, mediante escritura pública de compraventa adquirió las siguientes participaciones:

- El 51,9400 % a la entidad BuildingCenter, S.A.U.
- El 5,296 % a la Familia Toro González.

III.- Que actualmente es titular de terrenos que suponen el 66,0353 % de participación en la referida Junta.

IV.- Que, conforme a lo acordado en la Memoria de Liquidación de la Junta de Compensación, ha adquirido el compromiso de anticipar los importes correspondientes a las derramas emitidas hasta la fecha por la Junta de Compensación y los liquidadores a los miembros que optaron en su momento por el pago en especie que se relacionan en dicho documento y que ascienden a la cantidad total de 75.486,732 €.

Por lo tanto, dado se asume el 100% de dichas cantidades, la pormenorización de las mismas, conforme a los porcentajes de participación que la entidad Hábitat ha ido adquiriendo y asumiendo, es la reflejada en el siguiente cuadro:

Porcentaje inicial P. Hábitat	8,7993%	6.642,30 €
Porcentaje adquirido a BuildingCenter	51,9400 %	39.207,80 €
Porcentaje adquirido a Familia Toro	5,2960%	3.997,80 €
Resto asumido por acuerdo Liquidación	33,9647%	25.638,83 €
Total	100,00 %	75.486,732 €

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	188/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"

Mairena del Aljarafe

C.I.F. V91691881

Todo lo cual se certifica a los efectos oportunos, en Sevilla a 21 de mayo de 2019.

LOS LIQUIDADORES

Alberto Torres Medina Javier Astorva Rodríguez Antonio Herrera Naranio





JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-2
D.P. SR-12 CAMINO DE JARDINILLO
G.91691881

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de

Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	189/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
Mairena del Aljarafe
C.I.F. V91691881

D. ALBERTO TORRES MEDINA, D. FRANCISCO JAVIER ASTORGA RODRÍGUEZ Y D. ANTONIO HERRERA NARANJO, mayores de edad, en su condición de LIQUIDADORES de la JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN de la UE-2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo", constituida mediante escritura otorgada el día 14 de junio de 2.007, ante el Notario de esta ciudad D. Francisco José Maroto Ruiz bajo el nº 1.463 de su protocolo, de naturaleza administrativa y plena capacidad contando con personalidad jurídica al constar inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Sevilla, en el folio 97 del Libro IV de la Sección 1ª (Juntas de Compensación), con el número de orden 289.

INFORMAN:

I.- Que con fecha 27 de marzo de 2014, por la Asamblea General de la Junta de Compensación, a la que asistieron los propietarios que representan el 83,5764 % de las cuotas de participación, se acordó la disolución de la Junta de Compensación y el nombramiento de los Liquidadores, D. Juan Carlos Cansino Carrión, por la entidad BuildingCenter SAU, D. Javier Astorga Rodríguez, Por Novaindes, Desarrollo Inmobiliario, S.A. y D. Antonio Herrera Naranjo en representación de los propietarios minoritarios, aceptando los mismos el encargo de llevar a cabo la Liquidación de la Junta.

Posteriormente, se produce la transmisión de los suelos propiedad de BuildingCenter a la entidad Promociones Hábitat, S.A.U. y es nombrado su representante, D. Alberto Torres Medina, como Liquidador en sustitución de D. Juan Carlos Cansino Carrión.

Igualmente, tras la cesión de créditos por parte de la entidad Novaindes a la entidad Mairse Gestión Inmobiliaria, el nombramiento de D. Javier Astorga Rodríguez se modifica pasando a ser Liquidador en representación de ésta última.

Ambos nombramientos son acordados por la Asamblea General de fecha 6 de julio de 2018.

II.- Por parte de los Sres. Liquidadores, en colaboración con la Administración Actuante y siguiendo con las normas de liquidación y con los criterios consensuados se procede a elaborar la propuesta de Liquidación que se presenta a los miembros de la Junta reunidos en Asamblea General de carácter informativo con fecha 26 de abril de 2019.

La propuesta se recoge en los siguientes documentos que han sido entregados a los propietarios:

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	190/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
 Mairena del Aljarafe
 C.I.F. V91691881

- Cuadro resumen de derramas
- Relación de derramas emitidas.
- Relación de gastos.
- Gastos-Ingresos
- Copia de la justificación de gastos.

III.- A fin de poder proceder a la disolución se otorga el plazo de 15 días naturales a los miembros de la Junta para poder analizar la documentación entregada a fin de poder someterse a aprobación, transcurrido dicho plazo, la propuesta de liquidación, a la Asamblea General, que queda formalmente convocada para el día 17 de mayo de 2019.

IV.- Respecto al Estado de las cuentas, tras haberse girado las oportunas derramas de Liquidación, haber sido atendido en su mayoría las mismas por los propietarios de la Junta, existe un saldo deudor que será trasladado al nuevo sistema de Compensación que por parte de la Administración se establezca para proceder a la reactivación del Sector.

En ese sentido, los propietarios, en el momento procedimental oportuno podrán optar por abonar los costes de urbanización que legalmente les correspondan, bien en metálico, bien a través de la correspondiente cesión del aprovechamiento urbanístico. A estos efectos, en los correspondientes Estatutos y Bases de la nueva Junta de Compensación se recogerá el correspondiente valor de canje de aprovechamiento por carga urbanística.

A continuación, someramente se resumen las actuaciones realizadas y el contenido de la propuesta de Liquidación:

1. De conformidad con la documentación entregada, queda acreditado que los gastos finales de la Junta de Compensación han ascendido a la cantidad de 1.654.748,21 euros.

Como se ha especificado con anterioridad, tras realizar las operaciones de cobros de derramas giradas a los miembros de la Junta y para atender los pagos pendientes a acreedores de la Junta y la previsión de los gastos necesarios hasta la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Junta de Andalucía de la liquidación de la Junta de Compensación de la UE-2 Camino del Jardinillo, es necesario un aporte de tesorería por parte de los miembros de 45.216,093 euros. A fin de agilizar la liquidación se acuerda por parte de los Sres. Liquidadores, en consonancia con el criterio de la Administración Actuante, no proceder a girar una nueva derrama para hacer frente al pago de dichas cantidades.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	191/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
Mairena del Aljarafe
C.I.F. V91691881

2. Para facilitar y poder llevar a cabo la liquidación definitiva de la Junta de Compensación de la UE 2 "Camino del Jardinillo", por parte de dos de sus miembros; Promociones Hábitat, S.A.U. y Mairse Gestión Inmobiliaria, S.L., se ha alcanzado un acuerdo por el cual se anticiparán por un lado los importes correspondientes a las derramas giradas a los miembros, que en su día se acogieron a la opción del pago de los costes de urbanización mediante su pago en especie, así como la tesorería necesaria para el pago a los acreedores y gastos necesarios hasta la liquidación definitiva de la Junta, en los importes que a continuación se detallan.

2.1. Por parte de Promociones Hábitat, S.A.U. se anticiparan los importes correspondientes a las derramas emitidas hasta la fecha por la Junta de Compensación y los liquidadores a los miembros que optaron en su momento por el pago en especie que a continuación se relacionan:

TRINIDAD C./DELMIRA	18.307,598 €
SANZ VEGA PEDRO/PILAR FERNANDEZ	35.459,548 €
ESPANSE, S.L./COMPIAPRILA, S.L.	12.298,190 €
ESPANSE, S.L./COMPIAPRILA, S.L./ARTEMIS, S.L.	9.421,396 €
TOTALES	75.486,732 €

a) Este importe se aportará por Promociones Hábitat S. A. U., conforme al acuerdo antes referido, mediante transferencia o ingreso de cheque en la cuenta de la Junta de Compensación, una vez emitido certificado de la aprobación de la liquidación por la Asamblea general de procedencia de pago y en el plazo máximo de 15 días hábiles.

b) La asunción de dicho pago conlleva la correspondiente compensación en aprovechamiento por parte de los miembros de la Junta a los cuales a la entidad que asume el pago, Promociones Hábitat S. A. U. y que se han relacionado en el cuadro anterior. Para ello se fijará el correspondiente coeficiente de canje, que vendrá recogido en las Bases y Estatutos que se redacten para la constitución de la futura Junta de Compensación de la UE-2 "Camino del Jardinillo".

c) La validez de esta propuesta de liquidación, conforme a los acuerdos alcanzados, quedará condicionada al pago efectivo de 75.486,732 € por Promociones Habitat, conforme a lo expuesto en el punto 2.1.a) de esta Memoria; siendo ello requisito previo y necesario para su remisión a la Administración Urbanística para su ratificación. En el hipotético caso de que no se realizara el pago en las condiciones previstas, esta propuesta de liquidación quedará sin efecto alguno y se deberá someter otra nueva propuesta a la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPEDQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPEDQAXGIP6IY	Página	192/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
 Mairena del Aljarafe
 C.I.F. V91691881

2.2. Por parte de Mairse Gestión Inmobiliaria, S.L., se asumirán inicialmente por compensación con sus saldos, la tesorería necesaria a aportar por los miembros de la Junta para pagar a los acreedores y atender los gastos necesarios hasta la inscripción de la liquidación de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas. Las cantidades y miembros son los que se relacionan a continuación:

PROMOCIONES HABITAT, S.A.	66,0353%	29.858,58 €
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYTO. MAIRENA ALJARAFE	4,6474%	2.101,37 €
PARREÑO RODRIQUEZ JOSE/ LORENZA C.	0,5305%	239,87 €
PEREZ LORA ROSARIO	0,4548%	205,64 €
BENJUMEA CAMACHO JOSE/DOLORES C	0,2684%	121,36 €
BENJUMEA CAMACHO DIEGO/CARMEN L	0,2684%	121,36 €
FERNANDEZ GONZALEZ JOAQUIN/DOLORES L	0,8889%	401,93 €
MOTHISA RESIDENCIAL, S.A.	0,2008%	90,79 €
INVERSIONES INMOBILIARAS CANVIVES, S.L.	1,6338%	738,74 €
TRINIDAD C./DELMIRA	0,9430%	426,39 €
SANZ VEGA PEDRO/PILAR FERNANDEZ	1,8265%	825,87 €
ESPANSE, S.L./COMPIAPRILA, S.L.	0,7665%	346,58 €
ESPANSE, S.L./COMPIAPRILA, S.L./ARTEMIS, S.L.	0,5873%	265,55 €

a) A los efectos de esta liquidación y para el pago de estos importes para para los miembros cuyos saldos necesarios para la liquidación son aportados por MAIRSE (A excepción de Promociones Habitat, S.A.U.), podrán optar en el nuevo Sistema de Compensación para la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial del Sector SR-12 que se apruebe por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, bien formar parte de la nueva Junta de Compensación eligiendo su modalidad de pago en especie o mediante aportación en metálico. O bien, pueden optar por no adherirse a la Junta de Compensación con lo cual NO serán miembros de la misma y contribuirán a su cuota de gastos en especie mediante reparcelación forzosa.

Esta opción deberán comunicarla por escrito en el plazo de un mes desde que se le notifique la aprobación inicial de las nuevas Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, donde se establecerá el nuevo coeficiente de canje para los miembros que opten por el pago en especie (o sean reparcelados forzosamente porque decidan no formar parte de la Junta de Compensación).

En el supuesto de que no manifiesten opción alguna se entenderá que optan por el pago mediante la entrega de aprovechamientos acorde al coeficiente de canje establecido en las nuevas Bases y Estatutos aprobados, y así se recogerá en el nuevo Proyecto de Reparcelación.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXGIP6IY	Página	193/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
Mairena del Aljarafe
C.I.F. V91691881

En el caso de que los propietarios opten por el pago en metálico, las nuevas Bases y Estatutos deberán recoger expresamente como requisito para la válida adhesión a la nueva Junta de Compensación, que el propietario deberá acreditar el pago de estas cantidades en el momento que comuniquen esta opción de pago en metálico dentro del plazo de un mes desde la publicación de las Bases y Estatutos de la nueva Junta de Compensación en el BOP de Sevilla. Dichos pagos deberán efectuarse mediante transferencia bancaria a las cuentas que al efecto les comunique al efecto la mercantil Mairse Gestión Inmobiliaria. S.L.

3. El importe a aportar a la tesorería para la liquidación de la junta correspondiente a Promociones Habitat, es decir 29.858,58 € se dispondrá de la siguiente forma:

3.1. El importe de 6.539,81 € se entregará a Mairse Gestion Inmobiliaria S. L. mediante transferencia bancaria o ingreso de cheque en cuenta, a la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de la nueva Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial Camino del Jardinillo, una vez notificado el certificado emitido por los liquidadores de la aprobación definitiva de las nuevas Bases y Estatutos y en el plazo máximo de 15 días hábiles.

3.2. El importe de 23.318,77 € será consignado en la Gerencia de Urbanismo, en caso de que subsista la situación de litigiosidad entre las entidades Mairse y Canvives al momento de pago determinado en apartado anterior. En caso contrario se realizará el pago a Mairse conforme al plazo indicado en referido apartado 3.2.

4. Una vez se produzca la liquidación de la Junta de Compensación y mediante convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Promociones Habitat, S.A.U. se producirá el cambio del sistema de actuación actual de cooperación a compensación. Para la suscripción de dicho convenio, Promociones Habitat, S.A.U. anticipará mediante avales las cantidades correspondientes al 7% de los gastos de urbanización y el 100% de los Sistemas Generales, garantizando al Ayuntamiento el cumplimiento del sistema que corresponde a la Junta de Compensación. El pago de dichos sistemas generales, previa devolución de los avales se realizará en función de cuota de participación de cada propietario en la nueva Junta de Compensación, a la ratificación y aprobación del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en la modalidad de pago por la que cada propietario haya optado.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLPE4DQAXGIP6IY	Página	194/204



JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN

UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
 Mairena del Aljarafe
 C.I.F. V91691881

5. En el nuevo Sistema de Compensación y conforme a Ley, los miembros podrán optar por la modalidad de pago en especie, la opción de aportación en metálico o la opción de no adherirse a la junta de compensación, contribuyendo en este último caso a los gastos mediante reparcelación forzosa.

6. La opción elegida deberán comunicarla por escrito en el plazo de un mes desde que se le notifique la aprobación inicial de las nuevas Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, donde se establecerá el nuevo coeficiente de canje para los miembros que opten por el pago en especie (o sean reparcelados forzosamente porque decidan no formar parte de la Junta de Compensación).

7. En el supuesto de que no manifiesten opción alguna se entenderá que optan por el pago mediante la entrega de aprovechamientos acorde al coeficiente de canje establecido en las nuevas Bases y Estatutos aprobados, y así se recogerá en el nuevo Proyecto de Reparcelación.

8. En el caso de que expresamente opten por el pago en metálico, las nuevas Bases y Estatutos deberán recogerlo expresamente como requisito para la válida adhesión a la nueva Junta de Compensación. Dicho propietario deberá acreditar el pago de estas cantidades, que traen causa de la presente liquidación, en el momento que comuniquen esta opción de pago en metálico a la Junta dentro del plazo de un mes desde la publicación de las Bases y Estatutos de la nueva Junta de Compensación en el BOP de Sevilla. Posteriormente los plazos y formas de pago en metálico de las nuevas derramas que se giren, se realizarán conforme a lo dispuesta en las nuevas Bases y Estatutos.

V.- Las anteriores especificaciones vienen a completar todas las operaciones liquidatorias realizadas con anterioridad y sobre las que se ha informado y dado cuenta a los miembros de la Junta de Liquidación por lo que, junto a la presente propuesta se somete a votación ante la Asamblea General Extraordinaria válidamente constituida.

VI.- Una vez realizada la votación, en caso de aprobación y una vez conste cumplimentado los requisitos expuestos en el presente informe, los Liquidadores quedarán facultados para su presentación ante la Administración Actuante para su aprobación.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	195/204



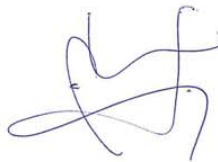
JUNTA DE COMPENSACIÓN EN LIQUIDACIÓN
UE-2 Sector SR-12 "Camino del Jardinillo"
Mairena del Aljarafe
C.I.F. V91691881

Sevilla a 17 de mayo de 2019

Los Liquidadores



Pendiente de subsanación de errores tipográficos y ampliación del apdo 5. en relación con la posibilidad de solicitud de expropiación forzosa.

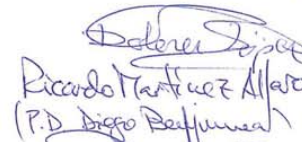
 Pilar Lopez Trujano.

 Pedro Sanz Vega.

Mi del Mar Benjumea

Dolores Lopez Puente



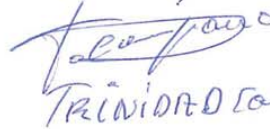


JOSE BENJUMEA

Ricardo Martínez Alaro
(P.D. Diego Benjumea)



Francisca Parreño



J.P. Parreño

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Página	196/204



Rosario Barragán Pérez
R.P.

Normas

Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLPE4DQAXGIP6IY	Página	197/204



CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de: TERRENO (TRR)
Provincia: SEVILLA Código Postal: 41927
Municipio: MAIRENA DEL ALJARAFE Localidad: MAIRENA DEL ALJARAFE
Dirección: ZONA CAMINO DEL JARDINILLO C/ POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA), nº 0

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo): 25/05/2022 Fecha emisión: 03/06/2022
Fecha de visita e inspección: 30/05/2022 Fecha de certificación: 03/06/2022
Fecha de valoración: 03/06/2022 Fecha de caducidad: 05/12/2022

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante): PARTICULAR
Solicitante: PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.
Finalidad: Informativos
Por su finalidad, el presente informe no está sujeto a la ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE 85/2003, de 9 abr.).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES									DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
TRR		SAN JUAN DE AZNALFARACHE	0	0	0	0	0	00	100	0562449QB6306S0001QD.056 2450QB6306S0001YD.056240 7QB6306S0001UD.1061901Q B6316S0001ZJ.1061902QB63 16S0001UJ.1061921QB6316S 0001OJ.1061920QB6316S000 1MJ.1061919QB6316S0001KJ ,1061924QB6316S0001DJ	100

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular: Exterior Adecuación al planeamiento: si
Estado de Ocupación y uso: Estimado Cumplimiento Protección Arquitectónica: si
Régimen de protección: si Verificación Registral: si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.
Protección:
No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotación	Residual estático	Residual dinámico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
0		111.384,00								8.055.290,88		
	UE-2 SR-12	111.384,00			0,00	8.055.290,88				8.055.290,88		
	TOTALES	111.384,00		0,00			0,00	0,00	0,00	8.055.290,88		0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP64DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP64DQAXGIP6IY	Página	198/204



VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a OCHO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): 8.055.290,88 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

La presente valoración queda condicionada a que se aporte documentación registral actualizada según Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre.

Advertencias:

Se ADVIERTE que en el caso de que no se cumplan los plazos estimados para el desarrollo ni la aprobación de todas las etapas que permitan la finalización de la gestión urbanística, el valor informado se modificaría, y en caso de expropiación, le será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pudiendo ser justipreciado por su valor como suelo rural.

Se ADVIERTE que la valoración está realizada de acuerdo con los principios y metodología de la orden ministerial ECO 805/2.003, no siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2º de la citada orden. El presente informe no es válido para el mercado hipotecario.

Se ADVIERTE que se adoptan para la valoración las 49.269,60 UAs. Subjetivas (54.744,00 UAs objetivas) indicadas para la UE-2 del sector SR-12 en el PGOU de Mairena del Aljarafe.

No se ha dispuesto de cédula urbanística actualizada de los terrenos, habiéndose obtenido los parámetros de aplicación mediante consulta directa en el planeamiento urbanístico de la localidad. El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad o hubieran sufrido alguna variación.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

No se ha dispuesto de documentación registral de las fincas registrales que componen la UE-2 del sector SR-12.

UNIT. UNIDAD DE APROVECHAMIENTO: 163,49 euros/UA subjetiva sin urbanizar
UNIT. SOBRE SUELO BRUTO TOTAL (111.384,00 m²): 72,32 euros/m² suelo bruto
UNIT. SOBRE SUELO NETO SIN SSGG (77.837,00 m²): 103,49 euros/m² suelo neto

A efectos valorativos, en la estimación de plazos, se ha considerado como sistema de desarrollo el sistema de cooperación, no habiéndose completado el procedimiento de sustitución por el sistema compensación con el Ayuntamiento de Mairena, conforme información facilitada.

JUICIO CRÍTICO

El inmueble valorado se corresponde con la Unidad de Ejecución 2 del sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO del PGOU de Mairena del Aljarafe, con uso principal residencial, y terciario comercial, localizado en una zona de expansión del casco urbano, desarrollado en los últimos años. El sector analizado aún está pendiente de gestión urbanística y de las obras de urbanización. Los terrenos analizados se encuentran pendientes de desarrollar parte de la gestión urbanística y obras de urbanización necesarias para obtener el máximo aprovechamiento y ejecución de las obras de urbanización. El valor del terreno se ha obtenido en base al aprovechamiento habitual de la zona, aplicando los parámetros urbanísticos que le afectan. El valor de un inmueble susceptible de ser edificado es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor. El terreno cuenta con una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, al encontrarse apoyados por las principales vías de penetración a la zona del Aljarafe. Puede concebirse como un área de oportunidad para el desarrollo promociones residenciales. El Plan Parcial de Ordenación, desarrolló el Sector SR‐12 bajo las premisas establecidas en el vigente PGOU de Mairena del Aljarafe. Dicho Plan Parcial se encuentra dividido en dos Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2, siendo objeto de análisis en este informe la UE-2.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	199/204



FIRMAS

<p>Supervisada por:</p>  <p>MATEOS TEJADA, JUAN FERNANDO ARQUITECTO</p>	 <p>POR LA SOCIEDAD:</p>  <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	---

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	200/204



CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de: TERRENO (TRR)
Provincia: SEVILLA Código Postal: 41927
Municipio: MAIRENA DEL ALJARAFE Localidad: MAIRENA DEL ALJARAFE
Dirección: ZONA CAMINO DEL JARDINILLO C/ POLR UE-2 DEL SR-12 (VALOR DE LA UA), nº 0

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo): 25/05/2022 Fecha emisión: 03/06/2022
Fecha de visita e inspección: 30/05/2022 Fecha de certificación: 03/06/2022
Fecha de valoración: 03/06/2022 Fecha de caducidad: 05/12/2022

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante): PARTICULAR
Solicitante: PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.
Finalidad: Informativos
Por su finalidad, el presente informe no está sujeto a la ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE 85/2003, de 9 abr.).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES									DATOS CATASTRALES		
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
TRR		SAN JUAN DE AZNALFARACHE	0	0	0	0	0	00	100	0562449QB6306S0001QD.056 2450QB6306S0001YD.056240 7QB6306S0001UD.1061901Q B6316S0001ZJ.1061902QB63 16S0001UJ.1061921QB6316S 0001OJ.1061920QB6316S000 1MJ.1061919QB6316S0001KJ ,1061924QB6316S0001DJ	100

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular: Exterior Adecuación al planeamiento: si
Estado de Ocupación y uso: Estimado Cumplimiento Protección Arquitectónica: si
Régimen de protección: si Verificación Registral: si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

Protección:
No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotación	Residual estático	Residual dinámico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	0	111.384,00								8.055.290,88		
	UE-2 SR-12	111.384,00			0,00	8.055.290,88				8.055.290,88		
	TOTALES	111.384,00		0,00			0,00	0,00	0,00	8.055.290,88		0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHLNPE4DQAXGIP6IY	Página	201/204



VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a OCHO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): 8.055.290,88 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

La presente valoración queda condicionada a que se aporte documentación registral actualizada según Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre.

Advertencias:

Se ADVIERTE que en el caso de que no se cumplan los plazos estimados para el desarrollo ni la aprobación de todas las etapas que permitan la finalización de la gestión urbanística, el valor informado se modificaría, y en caso de expropiación, le será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pudiendo ser justipreciado por su valor como suelo rural.

Se ADVIERTE que la valoración está realizada de acuerdo con los principios y metodología de la orden ministerial ECO 805/2.003, no siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2º de la citada orden. El presente informe no es válido para el mercado hipotecario.

Se ADVIERTE que se adoptan para la valoración las 49.269,60 UAs. Subjetivas (54.744,00 UAs objetivas) indicadas para la UE-2 del sector SR-12 en el PGOU de Mairena del Aljarafe.

No se ha dispuesto de cédula urbanística actualizada de los terrenos, habiéndose obtenido los parámetros de aplicación mediante consulta directa en el planeamiento urbanístico de la localidad. El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad o hubieran sufrido alguna variación.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

No se ha dispuesto de documentación registral de las fincas registrales que componen la UE-2 del sector SR-12.

UNIT. UNIDAD DE APROVECHAMIENTO: 163,49 euros/UA subjetiva sin urbanizar
UNIT. SOBRE SUELO BRUTO TOTAL (111.384,00 m²): 72,32 euros/m² suelo bruto
UNIT. SOBRE SUELO NETO SIN SSGG (77.837,00 m²): 103,49 euros/m² suelo neto

A efectos valorativos, en la estimación de plazos, se ha considerado como sistema de desarrollo el sistema de cooperación, no habiéndose completado el procedimiento de sustitución por el sistema compensación con el Ayuntamiento de Mairena, conforme información facilitada.

JUICIO CRÍTICO

El inmueble valorado se corresponde con la Unidad de Ejecución 2 del sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO del PGOU de Mairena del Aljarafe, con uso principal residencial, y terciario comercial, localizado en una zona de expansión del casco urbano, desarrollado en los últimos años. El sector analizado aún está pendiente de gestión urbanística y de las obras de urbanización. Los terrenos analizados se encuentran pendientes de desarrollar parte de la gestión urbanística y obras de urbanización necesarias para obtener el máximo aprovechamiento y ejecución de las obras de urbanización. El valor del terreno se ha obtenido en base al aprovechamiento habitual de la zona, aplicando los parámetros urbanísticos que le afectan. El valor de un inmueble susceptible de ser edificado es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor. El terreno cuenta con una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, al encontrarse apoyados por las principales vías de penetración a la zona del Aljarafe. Puede concebirse como un área de oportunidad para el desarrollo promociones residenciales. El Plan Parcial de Ordenación, desarrolló el Sector SR‐12 bajo las premisas establecidas en el vigente PGOU de Mairena del Aljarafe. Dicho Plan Parcial se encuentra dividido en dos Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2, siendo objeto de análisis en este informe la UE-2.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQXAGIP6IY	Página	202/204



FIRMAS

<p>Supervisada por:</p>  <p>MATEOS TEJADA, JUAN FERNANDO ARQUITECTO</p>	 <p>POR LA SOCIEDAD:</p>  <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	---

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	203/204



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
14/10/2022 12:33
3021

CUEVAS REBOLLO
RAMON DE LOS
SANTOS -

Firmado digitalmente por CUEVAS REBOLLO
RAMON DE LOS SANTOS -
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-
givenName=RAMON DE LOS SANTOS,
sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS REBOLLO
RAMON DE LOS SANTOS -
Fecha: 2022.10.14 12:12:24 +02'00'

FERRAL
SEVILLA JORGE

Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA
JORGE -
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-
givenName=JORGE, sn=FERRAL SEVILLA,
cn=FERRAL SEVILLA JORGE -
Fecha: 2022.10.14 12:12:41 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Fecha	14/10/2022 12:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7A6PC7ZEHNLP4DQAXGIP6IY	Página	204/204

