

## VALORACION DE VUELO

---

### APARTADO PREVIO

El presente informe ha sido realizado por **TasaSur**, inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España, con el nº 44-94 y fecha 11 de Octubre de 2005.

Ha sido solicitado por la entidad FADESA INMOBILIARIA, SA., con N.I.F./C.I.F. A-15.036.510, domiciliada en Edificio Fadesa, Avda. Alfonso Molina s/n, 15008 A Coruña, la valoración de vuelo del inmueble situado en Urbanización Ribera de Porzuna 15, en la localidad de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla, y cuyo titular catastral según la documentación aportada es Javier Manzano Bernal.

El presente informe tiene como finalidad, determinar el valor actual de las edificaciones existentes sobre la parcela definida, para ser aportada como valoración independiente en el Proyecto de Reparcelación al que se incorporan dichos activos, identificados como SECTOR SR-2.

### CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según el Título III.- VALORACIONES. LEY 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, dice:

Artículo 23.- Aplicación general de las reglas de valoración.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuaran con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

En defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, dichos criterios se aplicaran igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezcan la legislación urbanística.

Artículo 24.- Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	48/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





- a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.
- b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.
- c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento, en los supuestos previstos en el Título V de la presente Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

#### Artículo 25.- Criterio general de valoración

El suelo se valorara según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

#### Artículo 28.- Valor del suelo urbano

- 1) El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinara, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que este incluido, del valor básico de repercusión mas específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.
- 2) En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación ó mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.
- 3) En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinara por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno en concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en la ponencia de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.
- 4) En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicaran los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	49/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





### Artículo 30.- Deducción de gastos de urbanización pendiente

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En los supuestos de suelos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones pueden conllevar.

### Artículo 31.- Valoraciones de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

- 1) Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valoraran, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.
- 2) El valor de las edificaciones, que asimismo se calculara con independencia del suelo, se determinara de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.
- 3) Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijaran de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

El VALOR DE MERCADO se define como el importe neto que razonablemente podría esperar recibir el vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existan un vendedor y al menos un comprador potencial, ambos correctamente informados de las características del inmueble, que actúan libremente y que ninguno de ellos tiene un interés especial en la operación.

### METODOS DE VALORACIÓN

Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para determinar el Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aprobadas en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio. BOE de 22 de Julio de 1993.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	50/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





### LIMITACIONES AL DOMINIO

No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que en el caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

### CONCLUSIONES DE VALOR

De acuerdo con los criterios, métodos y premisas de valor expuestas a lo largo del presente informe, el Valor Actual del Vuelo del inmueble situado en Urbanización Ribera de Porzuna 15, en la localidad de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla, y cuyo titular catastral según la documentación aportada es Javier Manzano Bernal y para la finalidad de ser aportada como valoración independiente en el Proyecto de Reparcelación al que se incorporan dichos activos, identificados como SECTOR SR-2, asciende a la cantidad total de **SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS Y SETENTA Y OCHO CENTIMOS (66.298,78.- €.)**,

Sevilla, 28 de Diciembre de 2.006

**TasaSur**, S. A., no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por la propiedad, ni por el solicitante del presente informe, ni de la utilización para distinto fin de aquel para el que se ha emitido.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	51/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		







## IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

### TIPO DE INMUEBLE

Son objeto de valoración las edificaciones y actuaciones llevadas a cabo por la propiedad, para adecuar la finca al uso de residencial recreativo que en la actualidad posee, con el fin de aportarlas al Proyecto de Reparcelación del Sector SR-2, al cual se incorpora la finca como Sistema General Adscrito. El inmueble a tasar se identifica como Finca de Recreo.

TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar aislada y anexos.

### LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO: Mairena del Aljarafe  
 PROVINCIA: Sevilla  
 DENOMINACIÓN: Sector SR-2.  
 C. POSTAL: 41927  
 SITUACION: Urbanización Ribera de Porzuna 15

### DATOS REGISTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº - DE SEVILLA		
LIBRO: -	TOMO: -	FOLIO: -
FINCA Nº: -	INSCRIPCIÓN: -	
CARGAS: -		
DOCUMENTACIÓN UTILIZADA: No se aporta documentación registral.		

No se ha aportado para el informe ningún tipo de documentación registral o escrituras, desconociéndose el estado del inmueble en el Registro de la Propiedad.

Es por ello que no se aportan datos registrales y no se ha llevado a cabo ninguna investigación por cargas o hipotecas sobre la propiedad valorada y no asumimos responsabilidad alguna en este sentido.

Del Valor Final de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas pudieran recaer sobre el inmueble.

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	52/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



## LOCALIDAD Y ENTORNO

### TIPO DE NUCLEO Y POBLACIÓN

Como se indica en el apartado anterior, el inmueble objeto del presente informe se ubica en el municipio de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla; formando parte de los distintos municipios que constituyen la zona conocida como la Cornisa del Aljarafe, y entre los que destacan Castilleja de la Cuesta, Gines, Umbrete, Benacazón, Tomares, etc.

Posee una población aproximada a los 38.770 habitantes, población ésta que sufre ligeras variaciones durante el período estival, como consecuencia de un importante número de personas que llegan a la ciudad para pasar dicho período en las distintas urbanizaciones situadas en los límites del casco urbano y en las que el mayor número de viviendas están destinadas a segunda residencia.

En cuanto a las actividades laborales más significativas de la población, resaltar que éstas han variado en los últimos años; así si las actividades dominantes eran la ganadería y la agricultura, en la actualidad han disminuido considerablemente para dar paso a aquellas relacionadas con las industrias de servicios y construcción, produciéndose por otro lado un aumento del vínculo laboral del municipio con Sevilla, al mejorarse de forma sustancial las comunicaciones con la capital de provincia, de la dista 4 km., a cuyo partido judicial pertenece.

### SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO

El complejo que nos ocupa, queda enclavado en la periferia del casco urbano de la población de Mairena del Aljarafe, si bien en la actualidad se encuentran en fase de construcción nuevas promociones de viviendas en el entorno, lo que conlleva la revalorización del inmueble, al encontrarse enclavado en la zona centro del municipio, al este y limítrofe con el casco urbano y al oeste de nuevas expansiones del municipio.

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

La infraestructura presenta en general un normal estado de conservación, en cuanto a carretera de acceso se refiere, no disponiendo de red municipal de alcantarillado ni de abastecimiento de agua; no obstante, las instalaciones disponen de las redes correspondientes a abastecimiento eléctrico y telefonía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	53/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





Los equipamientos son nulos, dependiendo de los que desarrollan los núcleos urbanos de las localidades de Mairena del Aljarafe y de Sevilla Capital, para todo lo concerniente a comercial, cultural y escolar, religioso, asistencial, lúdico y deportivo, así como oficial y administrativo.

## TERRENOS

### DESCRIPCIÓN Y LINDEROS

El complejo a valorar, Urbanización Ribera de Porzuna 15 se asienta sobre una superficie parcelaria de unos 2.367,00 m<sup>2</sup>, de forma rectangular; presenta una orografía sin desniveles de importancia, existiendo cierta depresión desde el acceso hacia la carretera lateral, que se solventa mediante la ejecución de muro de bloques de hormigón. Sus linderos son los que referimos a continuación:

- Al Norte: con carretera comarcal.
- Al Sur: con parcelas de la urbanización.
- Al Este: con carril por donde tiene su acceso.
- Al Oeste: con parcelas de la urbanización.

### URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

En los mencionados terrenos existe una edificación destinada al uso de vivienda unifamiliar, que describiremos en el próximo apartado, y que ocupa una superficie aproximada de 75,32 m<sup>2</sup>; igualmente existe una nave adosada a la vivienda que ocupa una superficie aproximada de 16,57 m<sup>2</sup>. Las restantes zonas no ocupadas por la edificación se hallan en parte urbanizadas, diferenciándose un espacio ubicado alrededor de la vivienda pavimentado con solería de terrazo y chino lavado sobre solera de hormigón con una superficie aproximada de 89,81 m<sup>2</sup>, dicha zona se encuentra delimitada mediante pilastras y arcadas de ladrillo visto y terminada mediante pérgolas metálicas; igualmente, a ambos lados del acceso, se localizan dos zonas acabadas en hormigón en bruto y apergoladas mediante elementos metálicos destinadas a aparcamiento de vehículos, delimitadas mediante bordillos de hormigón; el carril central de acceso se encuentra explanado en bruto, presentando en la entrada una zona acabada en solera de hormigón de una superficie aproximada de 16 m<sup>2</sup>; se encuentra en su totalidad delimitado mediante bordillos de hormigón. Junto a la vivienda y hacia el sur de la misma, existe una piscina de 50 m<sup>2</sup> aproximadamente. El resto de la parcela está libre de edificaciones, presentando

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	54/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





en general zona verde de esparcimiento con arboleda, con una superficie aproximada de 1.952,52 m<sup>2</sup>.

Posee cerramiento en todos sus linderos, realizado en el frente de acceso mediante pilastras de ladrillo, en frente norte y parcialmente en el frente este con muro de bloques de hormigón y resto con malla de simple torsión sobre postes guías; el acceso se realiza a través de cancelas abatibles de acero.

## EDIFICACIONES

### USOS Y DISTRIBUCIÓN

Sobre estos terrenos se localiza una vivienda unifamiliar y varios anejos, los cuales se proceden a describir a continuación.

#### ■ VIVIENDA:

Construcción aislada, posicionada al este de la parcela. Se desarrolla en una planta sobre rasante, con una superficie total construida de 75,32 m<sup>2</sup>. Posee porche descubierto delantero y lateral con una superficie total de 89,81 m<sup>2</sup>. La vivienda se encuentra convenientemente distribuida, consta de vestíbulo, cocina, baño, salón comedor, dos dormitorios y lavadero; su estado de conservación es aceptable, resultado de un mantenimiento continuado. La edificación original podría cifrarse en torno al año 1.980.

#### ■ ANEXO, NAVE-ALMACÉN:

Construcción adosada a la vivienda en su lado norte, con una superficie construida total de 16,57 m<sup>2</sup> y una altura media de 2,70m; está realizada con solera de hormigón armado, estructura de forjados unidireccionales de hormigón y muros de carga, cubierta inclinada acabada con elementos cerámicos y cerramientos realizados por los propios muros de carga.

#### ■ PISCINA:

La piscina es de forma rectangular tipo aljibe aprovechando el desnivel del terreno, de dimensiones 10,00 x 5,00 x 1,60m; cuenta con depuradora propia y se abastece de agua a partir de pozo.

#### ■ ANEXO, ACCESO Y ZONA APARCAMIENTO:

El acceso a través de carril explanado con zona de entrada acabada en solera de hormigón. Se encuentra delimitado en su totalidad mediante bordillo de hormigón armado. Presenta una superficie total de 69,88 m<sup>2</sup> con zona de acceso hormigonada de 16 m<sup>2</sup>.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	55/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		







En los laterales del acceso y adosados al lindero oeste, se localizan dos zonas destinadas a aparcamientos, acabadas en hormigón, delimitadas mediante bordillo de hormigón y con pérgolas a base de elementos tubulares metálicos. Entre ambas zonas suman una superficie de 112,90 m<sup>2</sup>.

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS FUNDAMENTALES

### ■ VIVIENDA Y NAVE-ALMACEN

- **CIMENTACIÓN:** Resuelta mediante zapatas corridas y losa armada.
- **ESTRUCTURA:** Muros de carga de ladrillo macizo perforado con forjados de hormigón unidireccionales y bovedillas cerámicas.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** Cerramiento compuesto por los propios muros de carga enfoscados, tomados con mortero de cemento, cámara de aire debidamente aislada y tabique de ladrillo hueco sencillo.
- **CUBIERTA:** Plana transitable, solada e impermeabilizada, con murete perimetral y escalera de acceso por el exterior de la vivienda. En nave cubierta inclinada acabada en elementos cerámicos.

## ACABADOS

Vivienda principal:

RECINTO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARP. INT.
Salón comedor, vestíbulo	Terrazo	Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa.	Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura lisa	Hojas normalizadas de madera barnizada.
Dormitorios	Terrazo	Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa.	Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura lisa.	Hojas normalizadas de madera barnizada
Baño	Terrazo	Alicatados con azulejo de 20 x 20 cm.	Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica	Hojas normalizadas de madera barnizada
Cocina	Gres	Alicatados con azulejo de 20 x 20 cm.	Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica.	Hojas normalizadas de madera barnizada

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	56/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



Porche	Terrazo y baldosas de chino lavado.			
Nave Almacén	Hormigón	Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura plástica lisa.	Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura plástica lisa.	

## INSTALACIONES

- **ELECTRICIDAD:** instalación eléctrica realizada mediante conductor de cobre aislado y empotrado bajo tubo corrugado flexible de PVC, o bajo tubo grapeado por paramentos, con diferentes circuitos y Cuadros Parciales y General de Mandos y Protección, todo de acuerdo con la Normativa de Compañía Suministradora y el R.E.B.T.
- **FONTANERÍA:** red de tuberías, tanto para agua fría como caliente, realizada mediante tubo de cobre con distintas secciones según usos. En núcleo de aseos, aparatos sanitarios de porcelana vitrificada y griferías monomando cromadas. Bajantes y desagües de PVC.
- **ILUMINACIÓN DE LA PARCELA:** No posee.
- **INSTALACIÓN DE SEGURIDAD:** Rejas en las ventanas.
- **TOMA DE TELEFONÍA:** En el salón-comedor.
- **CLIMATIZACIÓN:** El inmueble dispone de chimenea en salón.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	57/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



## SUPERFICIES

- De la parcela .....2.367,00 m<sup>2</sup>
- Construidas:
  - Vivienda .....75,32 m<sup>2</sup>
  - Piscina .....50,00 m<sup>2</sup>
  - Nave almacén.....16,57 m<sup>2</sup>
- Urbanizada:
  - Zona de acceso.....69,88 m<sup>2</sup>
  - Cerramiento perimetral con malla .....69,17 m
  - Cerramiento perimetral con bloques de hormigón (h: 2m) ....80,00 m
  - Cerramiento perimetral con pilastras de fábrica de ladrillo ....49,17 m
  - Porche descubierto apergolado .....89,81 m<sup>2</sup>
  - Zona de aparcamientos apergolados .....112,90 m<sup>2</sup>

## SITUACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble se encuentra afectos a la Normativa Urbanística contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, encontrándose en la actualidad en proceso de incorporación al Proyecto de Reparcelación, identificado como SECTOR SR-2.

## RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA, OCUPACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

El inmueble es propiedad, según el certificado catastral aportado, de D. Javier Manzano Bernal, siendo la empresa FADESA INMOBILIARIA, S.A. la solicitante del presente informe de valoración.

No se aporta documentación registral para la realización de este informe de valoración, los datos empleados se han obtenido de forma verbal por parte de la propiedad.

## PROCEDIMIENTO DE VALORACION

A los efectos de aportación a Junta de Compensación y expropiación, las valoraciones se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, desarrollándose éstas últimas en el Título III.- Valoraciones.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	58/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





Artículo 23.- Aplicación general de las reglas de valoración; cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Artículo 24.- Momento al que han de referirse las valoraciones: Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público, cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.

Artículo 25.-Criterio general de valoración: El suelo se valorara según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

Artículo 28.-Valor del suelo urbano: El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinara, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que este incluido, del valor básico de repercusión mas específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicaran los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 30.- Deducción de gastos de urbanización pendiente: Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y en su caso, promoción, así como los de indemnizaciones procedentes.

Artículo 31.- Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos: Apartado 2.- El valor de las edificaciones, que así mismo se calculara con independencia del suelo, se determinara de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de la misma.

## VALORACION

Para realizar la presente valoración y de acuerdo con el procedimiento relacionado procederemos de la siguiente manera:

- Ponencia de valores catastrales del municipio de Mairena del Aljarafe:

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	59/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





Dado el plazo transcurrido entre la fecha de entrada en vigor de la ponencia se entiende que el módulo básico de la construcción aplicable está obsoleto, por lo que determinada la categoría del municipio, obtenida mediante consulta en la Delegación Provincial de Catastro, se adoptarán los valores establecidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005 de 26 de Abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

De lo anteriormente expuesto y dado que en la Ponencia de Valores se fija que la categoría del municipio para el establecimiento del Módulo Básico de la Construcción se corresponde con la categoría A, se fija para el presente informe el valor de 500€/m<sup>2</sup> tal y como se indica en la Orden EHR/1212/2005 anteriormente referenciada.

Fecha de entrada en vigor: 26 de Agosto de 2.000  
 MBR3 = 304,50 €/m<sup>2</sup> (Suelo)  
 MBC4 = 500,00 €/m<sup>2</sup> (Construcción)

- Coeficientes a aplicar sobre la edificación:

J/ Depreciación funcional o inadecuación: 1,00  
 N/ Apreciación o depreciación económica: 1,00

- Coeficientes correctores conjunto:

H/ Antigüedad: 0,73

I/ Estado de conservación: 1,00

K/ Viviendas y locales interiores: 1,00

L/ Fincas afectadas por cargas singulares: 1,00

M/ Fincas afectadas por situaciones especiales: 1,00

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	60/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





**CALCULO DE EDIFICACIONES**

Valor de Reposición.-

VBC4 = 500,00 €/m<sup>2</sup>

Coefficientes a aplicar.- J = Depreciación funcional (1,00)  
 N = Apreciación económica (1,00)

Conjunto – H = Antigüedad (0,73)  
 I = Estado conservación (1,00)  
 K = Viv. Interiores (1,00)  
 L = Cargas singulares (1,00)  
 M = Afectación (1,00)

En la tabla que a continuación se desarrolla, en la cual se indican de forma detallada cada uno de los conceptos y coeficientes desarrollados, se indica en primer lugar la categoría edificatoria considerada para cada elemento en particular, la cual determina en función del uso asignado a dicho elemento el coeficiente del valor de las diferentes construcciones, tal y como se indica en la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, al cual aplicar de manera pormenorizada los diferentes coeficientes correctores indicados anteriormente.

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba - Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
 Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	61/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

**TABLA DE CALCULO**

Cat.	Tipo de Construcción	MBC4	Superficie	Coef.	Unit.	H	I	J	K	L	M	N	Unit. Carr.	Valor
4	Vivienda		75.32	1.25	625.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	456.25 €	34,364.75 €
7	Piscina		50.00	0.35	175.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	127.75 €	6,387.50 €
2	Porche apergolado		89.81	0.22	110.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	80.30 €	7,211.74 €
5	Anexo nave almacén		16.57	0.45	225.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	164.25 €	2,721.62 €
	Muro cerramiento malla		69.17		50.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	36.50 €	2,524.71 €
	Muro cerramiento bloques hormigón		90.00		80.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	58.40 €	4,672.00 €
	Cerramiento de fábrica ladrillo visto		49.17		100.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	73.00 €	3,588.41 €
7	Acceso y camino		69.88	0.06	30.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	21.90 €	1,530.37 €
6	Aparcamientos		112.90	0.08	40.00 €	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	29.20 €	3,296.68 €
<b>TOTAL</b>													<b>66,298.78 €</b>	

**Valor de vuelo de la edificación: 66.298,78 €**

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	62/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



## CONCLUSION DE VALOR

De acuerdo con los criterios, métodos y premisas de valor expuestas a lo largo del presente informe, el Valor Actual del Vuelo del inmueble situado en Urbanización Ribera de Porzuna 15, en la localidad de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla, y cuyo titular catastral según la documentación aportada es Javier Manzano Bernal y para la finalidad de ser aportada como valoración independiente en el Proyecto de Reparcelación al que se incorporan dichos activos, identificados como SECTOR SR-2, asciende a la cantidad total de **SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS Y SETENTA Y OCHO CENTIMOS (66.298,78.- €.)**.

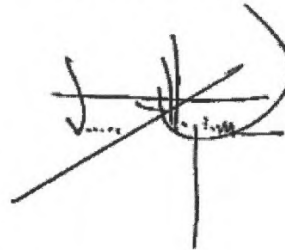
Sevilla, 28 de Diciembre de 2.006

Por la Sociedad de Tasación



Fdo.: Pascual Núñez Delgado

Por el Tasador



Fdo.: Jesús Marquínez Rengifo  
 Arquitecto

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-1478183. Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	63/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª – C.I.F. A-14718183  
 Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

DOCUMENTACION ANEXA

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	64/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



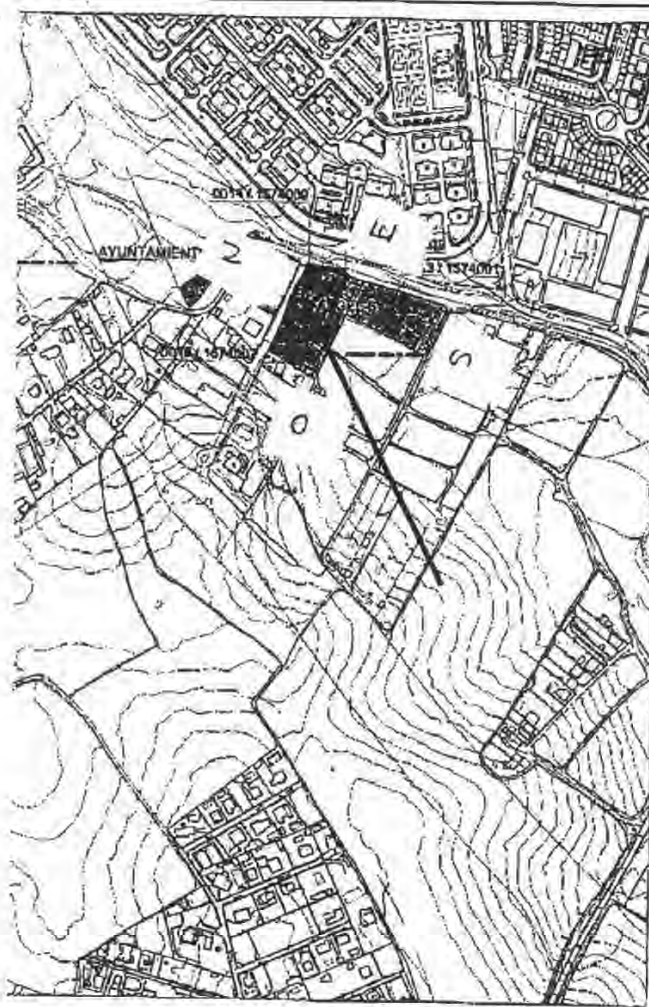
**PLANO DE SITUACION**

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	65/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-222793, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183, Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2005



Plan  
1:4  
CATRAL SECTOR Y ASIGNADOS  
PLAN PARCIAL SECTOR SR-2 "CAMINO DE RIO PUDIO"  
DEL P.C.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE

PROPIETARIOS ASOCIADOS AL SR-2					
INDICE	PROPIETARIO	Nº	POLIGONO	PANZELA	SUPERFICIE
0726	BERNABE LIMA NATALIA	27220701-F	001	0000	26.476
0723	SAVRO SOBELLO JUAN ANTONIO	27027255-F	001	0001	5.328
0313	MARCIANO BERNAL JAVIER	27017108-F	0013	1574538	2.448
0704	LOPEZ COSTA JACINTO	26188474-F	0015	1574010	1.341
041	AGUIVEDO CARRANZA JUANJO	27185273-S	0013	1574001	4.271
041	BERNABE PEREZ UJALA HENRIQUEZ DE PEREZ FERNANDO JOSE ANTONIO		0016	1574007	1.745
041	LEIRENA GOMEZ DIEGO A.	0053182-3	0014	1574008	45
0174	AYUNTAMIENTO		AS05L-8		2.053
TOTAL SUPERFICIE SR-2 Y ASOCIADOS AL SR-2					34.426
TOTAL SUPERFICIE SR-2 Y ASOCIADOS AL SR-2					192.680

Elaborado por: TASA SUR S.A. - Calle de Goya, 1 - 41012 Sevilla - España  
Escalado: 1:4  
Fecha: 28/12/2006  
Firma: [Firma]

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 - Fax: - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	66/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





PLANO PLAN PARCIAL

20/12 2006 NIE 13:45 FAX 954238331 c.u.e.

001/002



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE SEVILLA

AV INNOVACION S/N - ED CONVENCION -41020 Sevilla Telf.: 95-4259200

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Expediente: 4978. 02/ 03 de fecha 20 de enero de 2003

Solicitante del Certificado: MANZANO BERNAL JAVIER

N.I.F.: 27917109P

Uso del Certificado: notaría

Municipio de MAIRENA DEL ALJARAFFE

REFERENCIA CATASTRAL

1574008 QB63175 0001 SA

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

UR RIBERA DE PORZUNA, 15

ESCALERA PLANTA PUERTA  
 T OD OS

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1.982

COEFICIENTE DE PROPIEDAD

100,0000

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)

99

VALOR SUELO

64.720,10

VALOR CONSTRUCCION

14.148,55

VALOR CATASTRAL

78.876,65

AÑO VALOR

2.003

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

MANZANO BERNAL JAVIER

NIF

DOMICILIO FISCAL

CL CALIPSO, 45

MUNICIPIO

MAIRENA DEL ALJARAFFE

PROVINCIA

SEVILLA

C.P.

41927

DATOS DE LA FINCA A QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

UR RIBERA DE PORZUNA.15

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

99

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)

2.167

TIPO DE FINCA

Inmueble de propietario unico

La presente certificación se expide a los autos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.



21 de febrero de 2003

EL GERENTE REGIONAL  
 P. AL GERENTE REGIONAL

GERENCIA REGIONAL  
 DEL CATASTRO DE  
 SEVILLA

MARIA DEL CARMEN MERCHAN FERNANDEZ

SE ADJUNTA INFORMACIÓN GRÁFICA

SE ADJUNTA RELACION DE FINCAS URBANAS COLINDANTES

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	67/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





**CERTIFICACION CATASTRAL**



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183. Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	1574008QB6317S0001SA <small>Copiar referencia al portapapeles</small>
Localización	UR RIBERA DE PORZUNA 15 MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA
Clase	Urbano
Superficie(*)	97 m <sup>2</sup>
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	1982
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	UR RIBERA DE PORZUNA 15 MAIRENA DEL ALJARAFE (MAIRENA DEL ALJARAFE) (SEVILLA)
Superficie construida	97 m <sup>2</sup>
Superficie suelo	2.367 m <sup>2</sup>
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble
Elementos Construidos del Bien Inmueble	

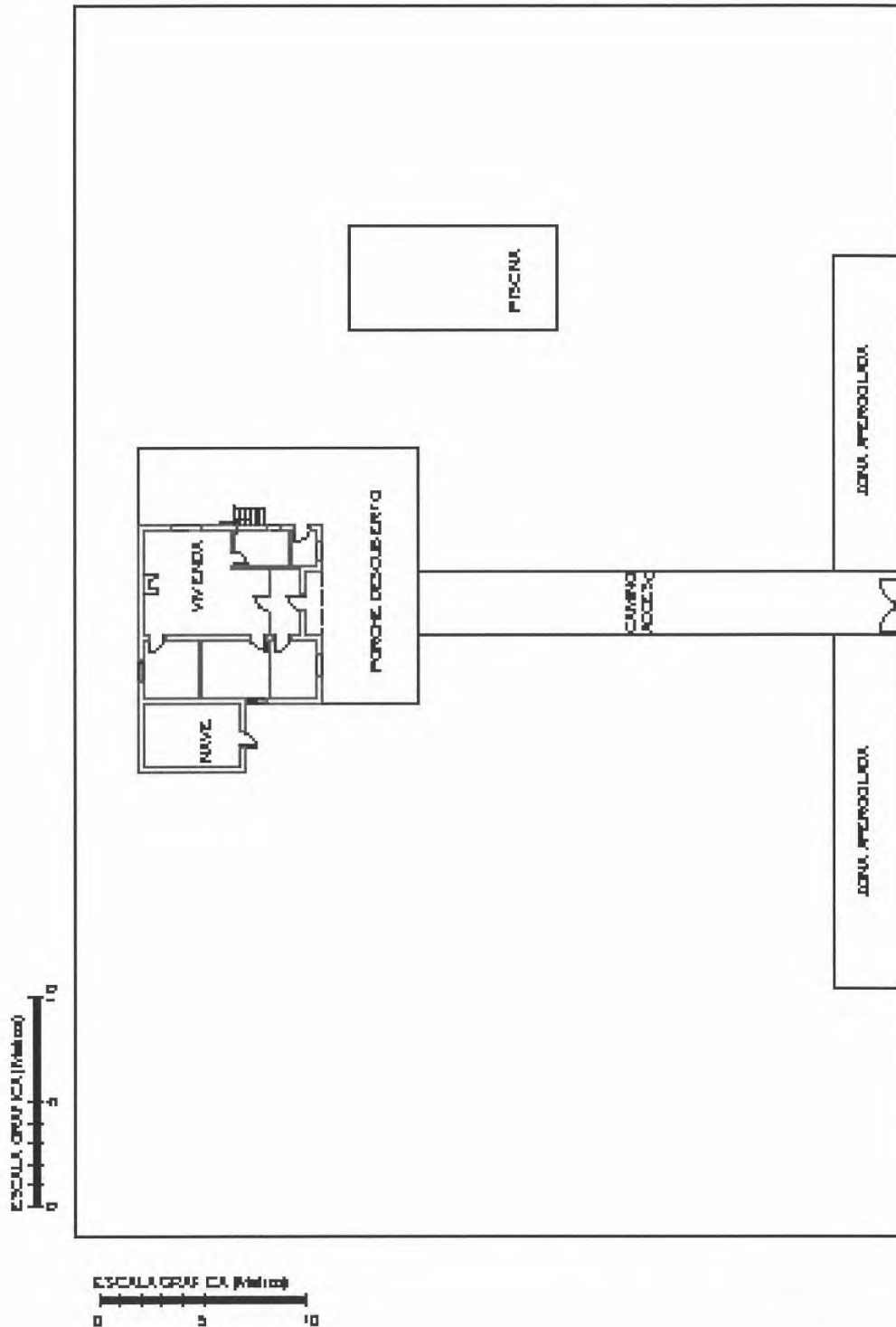
**CATASTRO**

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	68/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



ESCALA GRÁFICA (Metros)

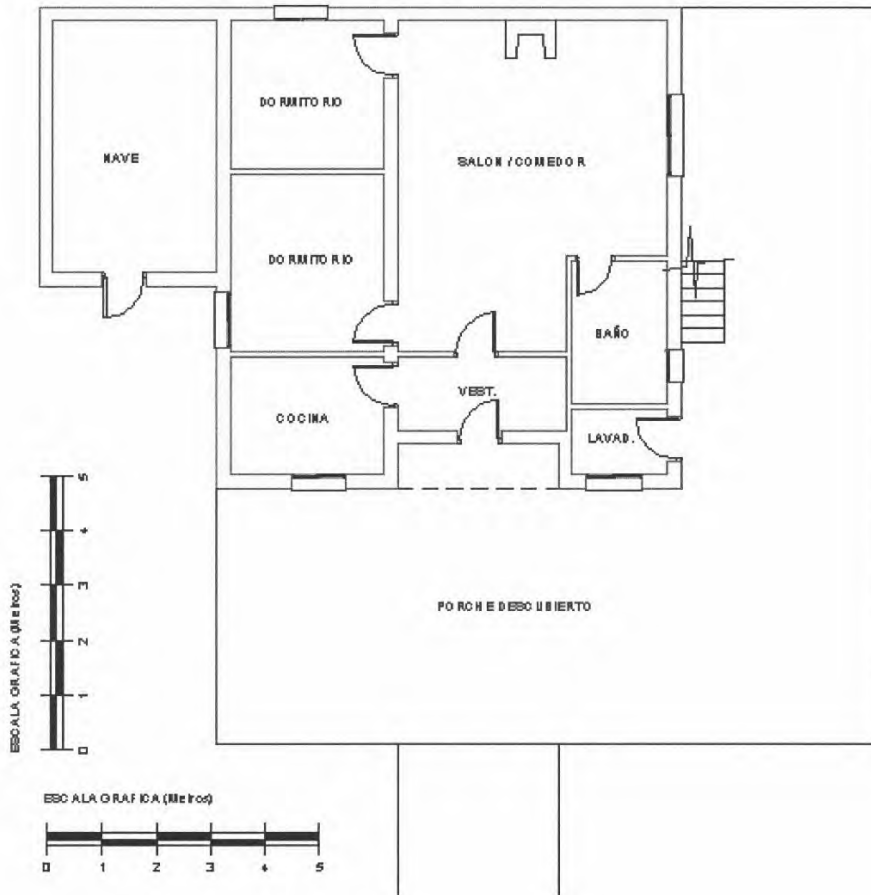
ESCALA GRÁFICA (Metros)

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	69/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



**CROQUIS 1**



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183. Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

**CROQUIS 2**

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	70/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª – C.I.F. A-14718183  
 Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



FRENTE DE PARCELA



FRENTE DE PARCELA

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	71/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª – C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



FRENTE DE PARCELA



FRENTE DE PARCELA

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	72/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª – C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



ACCESO CENTRAL



ACCESO VIVIENDA

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	73/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



**PORCHE DELANTERO**



**PORCHE LATERAL**

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	74/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



SALON



Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	75/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



**COCINA**



**BAÑO**



**NAVE ALMACEN**

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª – C.I.F. A-14718183  
 Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	76/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba - Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



PISCINA



ZONA APERGOLADA DE VEHICULOS

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	77/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203; Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005



CERRAMIENTO DE PARCELA



ZONA LIBRE DE PARCELA

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
 Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	78/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



HERNANDO PEREZ MESA

<b>VALORACION DE VUELO</b>
<b>SOLICITANTE:</b> JUNTA DE COMPENSACIÓN PP SR2 CAMINO DEL RIO PUDIO
<b>SITUACION DEL INMUEBLE:</b> Sector SR-2. Urbanización Ribera de Porzuna 16 Mairena del Aljarafe (Sevilla)

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	79/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





## VALORACION DE VUELO

### APARTADO PREVIO

El presente informe ha sido realizado por **TasaSur**, inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España, con el nº 44·94 y fecha 11 de Octubre de 2005.

Ha sido solicitado por **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SR2 "CAMINO DEL RIO PUDIO"**, con N.I.F./C.I.F. por determinar, domiciliado en Urbanización Las Terrazas del Rey, en Vega del Rey, C/ Califato 31 1º B 41900, Camas, Sevilla, la valoración de vuelo del inmueble situado en Urb. Ribera de Porzuna, nº 16, en la localidad de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla, y cuyo titular registral no consta en la documentación aportada.

El presente informe tiene como **finalidad**, determinar el valor actual de las edificaciones existentes sobre la parcela definida, para ser aportada como valoración independiente en el Proyecto de Reparcelación al que se incorporan dichos activos, identificados como PARQUE URBANO PORZUNA 2.

### CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según el Título III.- VALORACIONES. LEY 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, dice:

Artículo 23.- Aplicación general de las reglas de valoración.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuaran con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

En defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, dichos criterios se aplicaran igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezcan la legislación urbanística.

Artículo 24.- Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas:

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	80/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



- a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.
- b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.
- c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento, en los supuestos previstos en el Título V de la presente Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

#### Artículo 25.- Criterio general de valoración

El suelo se valorara según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

#### Artículo 28.- Valor del suelo urbano

- 1) El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinara, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que este incluido, del valor básico de repercusión mas específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.
- 2) En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación ó mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.
- 3) En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinara por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno en concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en la ponencia de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.
- 4) En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicaran los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª – C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	81/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





**Artículo 30.- Deducción de gastos de urbanización pendiente**

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones pueden conllevar.

**Artículo 31.- Valoraciones de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.**

- 1) Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valoraran, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.
- 2) El valor de las edificaciones, que asimismo se calculara con independencia del suelo, se determinara de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.
- 3) Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijaran de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

El VALOR DE MERCADO se define como el importe neto que razonablemente podría esperar recibir el vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existan un vendedor y al menos un comprador potencial, ambos correctamente informados de las características del inmueble, que actúan libremente y que ninguno de ellos tiene un interés especial en la operación.

**MÉTODOS DE VALORACIÓN**

Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para determinar el Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aprobadas en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio. BOE de 22 de Julio de 1993.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	82/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



### LIMITACIONES AL DOMINIO

No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que en el caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

### CONCLUSIONES DE VALOR

El Valor actual del Vuelo objeto de valoración asciende a la cantidad total de CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y CINCUENTA CENTIMOS (55.499,50.- €.) desglosada de acuerdo con el siguiente cuadro:

▪ Construcciones .....	34.741,90.- €.
▪ Urbanización .....	20.757,60.- €.
Valor Total .....	55.499,50.- €.

**TasaSur**, S. A., no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por la propiedad, ni por el solicitante del presente informe, ni de la utilización para distinto fin de aquel para el que se ha emitido.

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-4718183. Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	83/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





## IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

### TIPO DE INMUEBLE

Son objeto de valoración las edificaciones y actuaciones llevadas a cabo por la propiedad, para adecuar la finca al uso de residencial recreativo que en la actualidad posee, con el fin de aportarlas al Proyecto de Reparcelación del Parque Urbano Rivera de Porzuna 2, al cual se incorpora la finca. El inmueble a tasar se identifica como Finca de Recreo. .

TIPOLOGÍA: Edificación aislada y anexos.

### LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO: Mairena del Aljarafe  
 PROVINCIA: Sevilla  
 DENOMINACIÓN: Sector SR-2 Camino del Río Pudio  
 C. POSTAL: 41927  
 SITUACION: Urb. Ribera de Porzuna, nº 16

### DATOS REGISTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº - DE SEVILLA		
LIBRO: -	TOMO: -	FOLIO: -
FINCA Nº: -	INSCRIPCIÓN: -	
CARGAS: -		
DOCUMENTACIÓN UTILIZADA: No se aporta documentación registral.		

Nota:

No hemos llevado a cabo ninguna investigación por cargas o hipotecas sobre la propiedad valorada y no asumimos responsabilidad alguna en este sentido.

Del Valor Final de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas pudieran recaer sobre el inmueble.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª – C.I.F. A-14718183  
 Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	84/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



## LOCALIDAD Y ENTORNO

### TIPO DE NUCLEO Y POBLACIÓN

Como se indica en el apartado anterior, el inmueble objeto del presente informe se ubica en el municipio de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla; formando parte de los distintos municipios que constituyen la zona conocida como la Cornisa del Aljarafe, y entre los que destacan Castilleja de la Cuesta, Gines, Umbrete, Benacazón, Tomares, etc.

Posee una población aproximada a los 38.770 habitantes, población ésta que sufre ligeras variaciones durante el período estival, como consecuencia de un importante número de personas que llegan a la ciudad para pasar dicho período en las distintas urbanizaciones situadas en los límites del casco urbano y en las que el mayor número de viviendas están destinadas a segunda residencia.

En cuanto a las actividades laborales más significativas de la población, resaltar que éstas han variado en los últimos años; así si las actividades dominantes eran la ganadería y la agricultura, en la actualidad han disminuido considerablemente para dar paso a aquellas relacionadas con las industrias de servicios y construcción, produciéndose por otro lado un aumento del vínculo laboral del municipio con Sevilla, al mejorarse de forma sustancial las comunicaciones con la capital de provincia, de la dista 4 km., a cuyo partido judicial pertenece.

### SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO

El complejo que nos ocupa, queda enclavado en la periferia del casco urbano de la población de Mairena del Aljarafe, si bien en la actualidad se encuentran en fase de construcción nuevas promociones de viviendas en el entorno, lo que conlleva la revalorización del inmueble, al encontrarse enclavado en las inmediaciones del Recinto Ferial, entre la Avda. de Palomares y la Avda. de San Juan.

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

La infraestructura presenta en general un normal estado de conservación, en cuanto a carretera de acceso se refiere, no disponiendo de red municipal de alcantarillado, de abastecimiento de agua, ni de telefonía; no obstante, las instalaciones disponen de las redes correspondientes a abastecimiento eléctrico.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	85/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





Los equipamientos dependientes de los que desarrollan los núcleos urbanos de las localidades de Mairena del Aljarafe y de Sevilla Capital, para todo lo concerniente a comercial, cultural y escolar, religioso, asistencial, lúdico y deportivo, así como oficial y administrativo.

## TERRENOS

### DESCRIPCIÓN Y LINDEROS

El complejo a valorar, Urb. Ribera de Porzuna nº 16 se asienta sobre una superficie parcelaria de unos 1.771,93 m<sup>2</sup>, de forma rectangular y con una orografía en ligero desnivel. Sus linderos son los que referimos a continuación:

- Al Frente: con carril de acceso a la finca de la Urb. Ribera de Porzuna.
- Al Fondo: con finca de la Urb. Ribera de Porzuna nº 12 y 13.
- A la Derecha: con finca de la Urb. Ribera de Porzuna nº 17.
- A la Izquierda: con finca de la Urb. Ribera de Porzuna nº 15.

### URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

En los mencionados terrenos existen unas edificaciones destinadas al uso de edificación aislada y anejos, que describiremos en el próximo apartado, y que ocupan unas superficies aproximadamente 29,64 m<sup>2</sup> para la edificación y 56,50 m<sup>2</sup> y 8,00 m<sup>2</sup> para las dos marquesinas. Las restantes zonas no ocupadas por las edificaciones se hayan sin urbanizar y con abundante vegetación y matojos.

#### Cerramientos:

- Lindero norte: murete de unos 56,02 m realizado mediante una cítara de fábrica de ladrillo de una altura 70 cm, enfoscada y pintada por sus dos caras, sobre la que se asienta una malla de acero galvanizado (tipo gallinera) de unos 1,50 m. de altura.
- Lindero sur: muro de bloques de hormigón de dimensiones 40.20.20cm. de 2,55 m de altura en una longitud de 41,02 m y muro de bloques de hormigón de dimensiones 40.20.20cm. de 0,90 m de altura sobre la que se asienta una malla de acero galvanizado (tipo gallinera) de unos 1,50 m. de altura, en una longitud de 15,00 m. El cerramiento es medianero con finca colindante, por lo que se procederá a valora la mitad de él.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba - Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	86/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





- Lindero oeste: murete de unos 31,63 m realizado mediante una cítara de fábrica de ladrillo de una altura media de 75 cm, enfoscada y pintada por sus dos caras, sobre la que se asienta una malla de acero galvanizado (tipo gallinera) de unos 1,50 m. de altura.
- Lindero este: malla de acero galvanizado (tipo gallinera) de unos 1,50 m. de altura, en una longitud de 31,63 m.

Se accede a la finca a través de una puerta de chapa pintada abatible de una hoja de unos 80 cm.

La parcela posee la siguiente relación de árboles frutales:

- Naranja	26 ud
- Higuera	4 ud
- Melocotonero	2 ud
- Laurel	1 ud
- Membrillo	3 ud
- Parra	4 ud
- Chirimollo	1 ud
- Olivo	2 ud
- Limonero	1 ud
- Ciruelo	2 ud

Estos se localizan en la totalidad de la finca, se ha de indicar que tal y como se aprecia en las fotografías aportada al informe inicial, la zona cultivada se encontraba en el momento de la visita en unas condiciones suficientes para el uso que se le estaba dando, ya que la finca se encuentra abandonada desde el año 2006, no obstante dada la calidad de tierra y la proximidad al Río Pudio no se aprecian daños parciales ni ataques parasitarios o podredumbres que pongan en riesgo al supervivencia de las distintas especies valoradas, a excepción de dos naranjos que se encontraban ya sin vida y que no procedemos a valorar.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	87/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



## EDIFICACIONES

### USOS Y DISTRIBUCIÓN

Sobre estos terrenos se localizan una edificación aislada y varios anejos, los cuales se proceden a describir a continuación.

Se ha de indicar que, según nos informa la propiedad la parcela se encuentra sin uso desde el año 2006, por lo que no se ha realizado un mantenimiento ni de las construcciones ni de los cultivos, no obstante dada la abundancia de agua en la zona estos últimos se encuentran en buen estado aparente.

#### ■ EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcción aislada ubicada en la zona posterior de la parcela, con una superficie en planta de 30,28 m<sup>2</sup>. La construcción se desarrolla en una planta de altura sobre rasante. Se distribuye en una habitación diáfana con chimenea y una zona alicatada destinada a cocina americana y un aseo independiente al que se accede desde el exterior de la construcción; su estado de conservación es acorde a su antigüedad, año 1999, y se destina a habitación de descanso en finca de recreo.

#### ■ MARQUESINA I:

Situada entre la habitación y la piscina, está constituida mediante una estructura de perfiles metálicos verticales y horizontales sobre los que se apoyan unas capas de brezo y unas lonas, posee una superficie construida total de unos 8,00 m<sup>2</sup>. Su estado de conservación es deficiente dado los elementos que constituyen su cubierta (que requieren de un mantenimiento periódico) y se destina a zona de cobijo, descanso y sombreado junto a la piscina.

#### ■ MARQUESINA II:

Situada a adosada a la medianera sur, está constituida por una estructura de perfiles metálicos verticales y horizontales sobre los que se asientan unas placas de poliéster; posee una superficie de unos 56,50 m<sup>2</sup> y de los que se encuentran solado con losas de granito abujardado de 40x40 cm una superficie de unos 20,00 m<sup>2</sup>. En la actualidad existen algunas placas de poliéster movidas y dobladas por el viento y cuya sujeción a la estructura es deficiente y la superficie pavimentada es muy irregular.

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	88/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





■ **PISCINA:**

La piscina es de forma rectangular, de dimensiones 12,80x6,60 m, con una altura de 1,30 m en la zona menos profunda y de 1,80 m en la zona de mayor profundidad; cuenta con depuradora propia y se abastece de agua a partir del pozo comunitario para cuatro de las fincas de la urbanización, ubicado en la finca matriz.

■ **COLUMPIO:**

Columpio de dos cuerpo, ubicado en el lindero norte, de acero pintado, en buen estado de conservación.

■ **BARBACOA:**

Realizada con fábrica de ladrillo refractario, de 1,20 de ancho y de 1,30 m. de altura.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS FUNDAMENTALES**

■ **EDIFICACIÓN AISLADA**

- **CIMENTACIÓN:** Resuelta mediante losa armada.
- **ESTRUCTURA:** Tabiques de ladrillo enfoscados y pintados.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** Cerramiento compuesto por los propios tabiques.
- **CUBIERTA:** Chapa gredada.

■ **MAQUESINAS**

- **CIMENTACIÓN:** Pequeños dados de hormigón en masa.
- **ESTRUCTURA:** Perfiles metálicos verticales y horizontales.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** No poseen.
- **CUBIERTA:** Placas de poliéster en la tipo II, la tipo I no posee.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	89/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



## ACABADOS

Edificación aislada:

RECINTO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARP. INT.
Habitación	Cerámico	Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa	Chapa pintada	No posee
Aseo	Losa	Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa	Chapa pintada	No posee

La carpintería exterior la constituyen una puerta y dos ventanas de perfiles de acero pintados en un estado de conservación deficiente.

## INSTALACIONES

- **ELECTRICIDAD:** instalación eléctrica realizada mediante conductor de cobre aislado y empotrado bajo tubo corrugado flexible de PVC, o bajo tubo grapeado por paramentos.
- **FONTANERÍA:** red de tuberías, tanto para agua fría como caliente, realizada mediante tubo de cobre con distintas secciones según usos. En núcleo de aseos, aparatos sanitarios de porcelana vitrificada.
- **ILUMINACIÓN DE LA PARCELA:** No posee.
- **INSTALACIÓN DE SEGURIDAD:** Reja en una de las ventanas.
- **TOMA DE TELEFONÍA:** No posee.

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	90/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		



## SUPERFICIES

- De la parcela ..... 1.771,93 m<sup>2</sup>
- Construidas:
  - Habitación ..... 30,28 m<sup>2</sup>
  - Marquesina I ..... 56,50 m<sup>2</sup>
  - Marquesina II ..... 77,00 m<sup>2</sup>
  - Piscina ..... 84,48 m<sup>2</sup>
  - Columpio ..... 1 ud
  - Barbacoa ..... 1 ud
- Urbanizada:
  - Cerramiento perimetral norte ..... 56,02 m
  - Cerramiento medianero sur ..... 28,01 m
  - Cerramiento perimetral oeste ..... 31,63 m
  - Cerramiento perimetral este ..... 31,63 m
  - Plantaciones ..... 1.771, 93 m<sup>2</sup>

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba . Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203, Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183  
 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA  
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) – Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x000jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	91/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==</a>		





## SITUACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble se encuentra afectos a la Normativa Urbanística contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, encontrándose en la actualidad en proceso de incorporación al Proyecto de Reparcelación, identificado como PARQUE URBANO PORZUNA 2.

## RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA, OCUPACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

El inmueble es propiedad de los hermanos Pérez Mesa, siendo la Junta de Compensación del PP SR2 Camino del Río Pudio la solicitante del presente informe de valoración.

No se aporta documentación registral para la realización de este informe de valoración, los datos empleados se han obtenido de forma verbal por parte de la propiedad.

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22203. Inscripción 1ª - C.I.F. A-14718183. Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2.005

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA  
 Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: [sevilla@tasasur.com](mailto:sevilla@tasasur.com) - Web: [www.tasasur.com](http://www.tasasur.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	92/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		



## PROCEDIMIENTO DE VALORACION

A los efectos de aportación a Junta de Compensación y expropiación, las valoraciones se efectuaran con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, desarrollándose éstas últimas en el Título III.- Valoraciones.

Artículo 23.- Aplicación general de las reglas de valoración; cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Artículo 24.- Momento al que han de referirse las valoraciones: Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público, cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.

Artículo 25.-Criterio general de valoración: El suelo se valorara según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

Artículo 28.-Valor del suelo urbano: El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinara, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que este incluido, del valor básico de repercusión mas específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicaran los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 30.- Dedución de gastos de urbanización pendiente: Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y en su caso, promoción, así como los de indemnizaciones procedentes.

Artículo 31.- Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos: Apartado 2.- El valor de las edificaciones, que así mismo se calculara con independencia del suelo, se determinara de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de la misma.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	93/175
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		





## VALORACION

Para realizar la presente valoración y de acuerdo con el procedimiento relacionado procederemos de la siguiente manera:

- Ponencia de valores catastrales del municipio de Mairena del Aljarafe:

Dado el plazo transcurrido entre la fecha de entrada en vigor de la ponencia se entiende que el módulo básico de la construcción aplicable está obsoleto, por lo que determinada la categoría del municipio, obtenida mediante consulta en la Delegación Provincial de Catastro, se adoptarán los valores establecidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005 de 26 de Abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

De lo anteriormente expuesto y dado que en la Ponencia de Valores se fija que la categoría del municipio para el establecimiento del Módulo Básico de la Construcción se corresponde con la categoría A, se fija para el presente informe el valor de 500€/m<sup>2</sup> tal y como se indica en la Orden EHR/1212/2005 anteriormente referenciada.

Fecha de entrada en vigor: 26 de Agosto de 2000

MBR3 = 304,50 €/m<sup>2</sup> (Suelo)

MBC4 = 500,00 €/m<sup>2</sup> (Construcción)

- Coeficientes a aplicar sobre la edificación:

J/ Depreciación funcional o inadecuación: 1,00

N/ Apreciación o depreciación económica: 1,00

- Coeficientes correctores conjunto:

H/ Antigüedad: 0,93 / 0,89

I/ Estado de conservación: 1,00

K/ Viviendas y locales interiores: 1,00

L/ Fincas afectadas por cargas singulares: 1,00

M/ Fincas afectadas por situaciones especiales: 1,00

Código Seguro De Verificación	3+i7zK+x00jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/10/2023 12:21:06
Observaciones	DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO", ha sido ratificado por esta Administración por Resolución de Alcaldía 5284/2023 de 20/07/2023. EL SECRETARIO.	Página	94/175
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==</a>		

