

CERRAMIENTOS



PILARES METALICOS



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 – Web: 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	142/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



PILARES METALICOS



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 - Web: 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	143/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



**VALORACION DE VUELO****SOLICITANTE:**

FADESA INMOBILIARIA, S.A.

SITUACION DEL INMUEBLE:Sector SR-2. Camino del Río Pudio, nº 10. Parque Urbano Porzuna 2
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 – Web: 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	144/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



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 **FADESA INMOBILIARIA, S.A.**, con N.I.F./C.I.F. A-15036510, domiciliado en Edificio Fadesa, Av. Alfonso Mmolina, s/n – 15008 A Coruña, la valoración de vuelo del inmueble situado en Urb. Ribera de Porzuna, nº 10, 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:

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	145/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



- 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.

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	146/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		





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.

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

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: 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	147/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



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 SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y SETENTA Y SIETE CENTIMOS (57.428,77.- €.) desglosada de acuerdo con el siguiente cuadro:

▪ Construcciones	50.045,90.- €.
▪ Urbanización	7.382,87.- €.

Valor Total	57.428,77.- €.

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-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	148/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



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 inmuebles 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 Camino del Río Pudio
 C. POSTAL: 41927
 SITUACION: Urb. Ribera de Porzuna, nº 10

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.

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	149/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



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.

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	150/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		





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, Urb. Ribera de Porzuna nº 10 se asienta sobre una superficie parcelaria de 1.070,00 m², de forma rectangular y con una orografía en desnivel, que se solventa mediante la ejecución de distintas bancadas. Sus linderos son los que referimos a continuación:

- Al Frente: con prolongación de calle San José Obrero.
- Al Fondo: con Urb. Ribera de Porzuna nº 16.
- A la Derecha: con Urb. Ribera de Porzuna nº 15.
- A la Izquierda: con Urb. Ribera de Porzuna nº 13.

URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

Sobre los terrenos descritos existen unas edificaciones destinadas a uso de almacén y anejos, que describiremos en el próximo apartado, y que ocupan una superficie total de aproximadamente 76,70 m², para el almacén y hasta un total de 154,20 m² destinados a diferentes anejos; las zonas no ocupadas por las edificaciones se hallan sin urbanizar, diferenciándose un gran espacio, acotado con malla metálica de simple torsión, destinado a zona de cultivo de árboles frutales de 546,84 m², y las restantes zonas destinadas a viales interiores y a zona de distribución no pavimentados.

Posee un cerramiento perimetral realizado, en su medianera norte (fachada) y en un desarrollo de 21 m en la oeste, de muros de bloques prefabricados de hormigón 40.20.20 cm de unos 2,50 m de altura y en la medianera sur y en resto de la oeste de malla de simple torsión de 2,50 m de altura, la medianera este pertenece en su totalidad al vecino por lo que no se considerará; además cuenta con un pozo propio y una fosa séptica.

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

Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: 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	151/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



EDIFICACIONES

USOS Y DISTRIBUCIÓN

Sobre los terrenos anteriormente descritos se localizan un almacén y varias dependencias destinadas a la confinación de aves, las construcciones datan del año 1988 y hasta el año 1995 se han ido ampliando y reformando. A continuación se procede a describirlas.

■ ALMACEN:

Construcción situada en la parte delantera de la parcela a unos 3,50 m del lindero norte, con una superficie de 76,70 m² construidos en una planta de altura y completamente diáfano, se accede a él a través de una pequeña rampa situada en la puerta y que salva el desnivel existente entre la cota de la parcela y la del almacén de unos 60 cm.

Ejecutado a base de muros de carga y machones con una altura total de la edificación de 3,50 m y destinada a albergar maquinaria y elementos de labranza.

■ ALJIBE Y POZO:

Lindando con el almacén, se eleva una plataforma 1,50 m sobre la cota natural del terreno y de unos 115,40 m² de extensión, en ella se ubican el aljibe y el pozo, el perímetro de la plataforma se realiza con bloques de hormigón prefabricados 40.20.20 que hace las veces de muro de contención del terreno.

El aljibe es de forma rectangular y de dimensiones 8,85x4,70x2,25 m y se abastece del pozo ubicado en sus inmediaciones.

El pozo existente suministra agua potable, aunque en la actualidad se emplea como riego y abastecimiento de agua para las aves.

■ ANEXOS, GALLINERO Y PAJARERAS:

Las construcciones se adosan al lindero este, excepto el trastero 1 que linda con el norte; se realizan a base de solera de hormigón, cubiertas de chapa metálica galvanizada y cerramientos de malla de acero de simple torsión y tabique de ladrillo hueco doble, con una superficie construida de 26,97 m² para la pajarera, de 66,12 m² para el gallinero, de 7,70 m² para el trastero 1 y de 11,81m² para el trastero 2.

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	152/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



Estas celdas o jaulas se encontraban destinadas a la confinación de aves, encontrándose prácticamente la mitad de ellas en desuso en la actualidad, aunque en buen estado de conservación.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS FUNDAMENTALES

■ ALMACEN:

- **CIMENTACIÓN:** Resuelta mediante solera de hormigón armado.
- **ESTRUCTURA:** Muros de carga de ladrillo macizo taco y pilastrones con forjados de hormigón con viguetas unidireccionales, vigas metálicas y bovedillas de hormigón aligerado.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** Cerramiento compuesto por los propios muros de carga de un pie de espesor, tomados con mortero de cemento.
- **CUBIERTA:** Plana no transitable, impermeabilizada, con murete perimetral.

■ ANEXO, GALLINERO Y PAJARERAS:

- **CIMENTACIÓN:** Resuelta mediante solera de hormigón armado.
- **ESTRUCTURA:** Pilares y pórticos metálicos de perfiles normalizados.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** Cerramiento de trastero compuesto de bloques de hormigón y de gallinero y pajareras de malla metálica de torsión simple.
- **CUBIERTA:** Inclineda de chapa grecada de acero galvanizado.

ACABADOS

RECINTO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARP. INT.
Almacén	Losa de hormigón	No revestido	No revestido	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	153/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



INSTALACIONES

- **ELECTRICIDAD:** No posee.
- **FONTANERÍA:** No posee.
- **ILUMINACIÓN DE LA PARCELA:** No posee.
- **INSTALACIÓN DE SEGURIDAD:** Rejas en las ventanas.
- **TOMA DE TELEFONÍA:** No posee.

SUPERFICIES

- De la parcela..... 1.070,00 m²
- Construidas:
 - Almacén.....76,70 m²
 - Trastero 1..... 7,70 m²
 - Trastero 211,81 m²
 - Pajareras.....26,97 m²
 - Gallinero..... 66,12 m²
 - Aljibe41,60 m²
- Cultivo:
 - Arboles frutales..... 546,84 m²
- Urbanizada:
 - Cerramiento perimetral muros37,22 m
 - Cerramiento perimetral con malla.....116,19 m

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.

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	154/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA, OCUPACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

El inmueble es propiedad de D. Jacinto López Cinta, 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 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 publico, 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.

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	155/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



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:

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€/m² 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 €/m² (Suelo)

MBC4 = 500,00 €/m² (Construcción)

- Coeficientes a aplicar sobre la edificación:

J/ Depreciación funcional o inadecuación: 1,00

N/ Apreciación o depreciación económica: 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	156/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



- Coeficientes correctores conjunto:

H/ Antigüedad: 0,79
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

CALCULO DE EDIFICACIONES

Valor de Reposición.-

VBC4 = 500,00 €/m²

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

Conjunto – H = Antigüedad (0,79)
I = Estado conservación (1,00)
K = Viv. Interiores (1,00)
L = Cargas singulares (1,00)
M = Afectación (1,00)

TABLA DE CALCULO

Cat.	Tipo de Construcción	MBC4	500,00	Superficie	Coef.	Coeficientes correctores							Unit. Corr.	Valor	
						Unit.	H	I	J	K	L	M			N
5	Edificación principal - almacén			76,70	0,60	300,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	237,00 €	18.177,90 €
5	Trastero 1			7,70	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	1.216,60 €
5	Trastero 2			11,81	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	1.865,98 €
5	Pajareras			26,97	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	4.261,26 €
5	Gallinero			66,12	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	10.446,96 €
7	Aljibe			41,60	0,35	175,00 €	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	129,50 €	5.387,20 €
	Muro cerramiento bloques hormigón			37,22		95,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,05 €	2.793,36 €
	Muro cerramiento malla			116,19		50,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	39,50 €	4.589,51 €
	Pozo φ 3 * 10 m			1,00		11.000,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.690,00 €	8.690,00 €
TOTAL														57.428,77 €	

Valor de vuelo de la edificación: 57.428,77 €

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	157/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



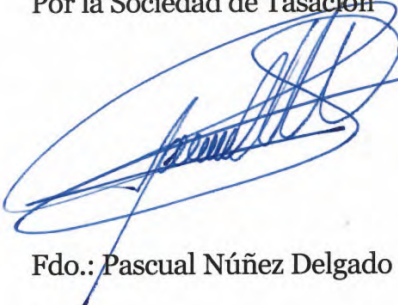
CONCLUSION DE VALOR

De acuerdo con las premisas de valor expuestas a lo largo del presente informe, el Valor Actual del Vuelo objeto de valoración asciende a la cantidad total de CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y SETENTA Y SIETE CENTIMOS (57.428,77.- €.), desglosada de acuerdo con el siguiente cuadro:

▪ Construcciones	50.045,90.- €.
▪ Urbanización	7.382,87.- €.
<hr/>	
TOTAL.....	57.428,77.- €.

Sevilla, 22 de Junio de 2.006

Por la Sociedad de Tasación



Fdo.: Pascual Núñez Delgado

Por el Tasador

TasaSur
 Sociedad de Tasación, S.A.
 C.I.F.: A14718183
 Avda. Reino Unido n.º 1-4.º A
 41012 Sevilla. Tel. 954 297 785



Fdo.: Rosario Rotllán Merino
 Arquitecto Técnico

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+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	158/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



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 MUNICIPIO.



Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: 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	159/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



PLANO DE SITUACIÓN



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

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: 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	160/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



PARCELA 10. ALJIBE



PARCELA 10. ALGIBE 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-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

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: 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	161/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



PARCELA 10. ALMACÉN



PARCELA 10. CERRAMIENTO DE FACHADA



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 – Web: 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	162/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



PARCELA 10. GALLINERO



PARCELA 10. GALLINERO



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 – Web: 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	163/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



PARCELA 10. MURO ALJIBE



PARCELA 10. PAJARERAS



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-Majl: sevilla@tasasur.com – Web: 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	164/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



PARCELA 10. PAJARERAS 1



PARCELA 10. POZO



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 – Web: 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	165/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



PARCELA 10. TRASTERO



PARCELA 10. ZONA DE CULTIVO



TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba . Tomo 1.820, Fólío 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

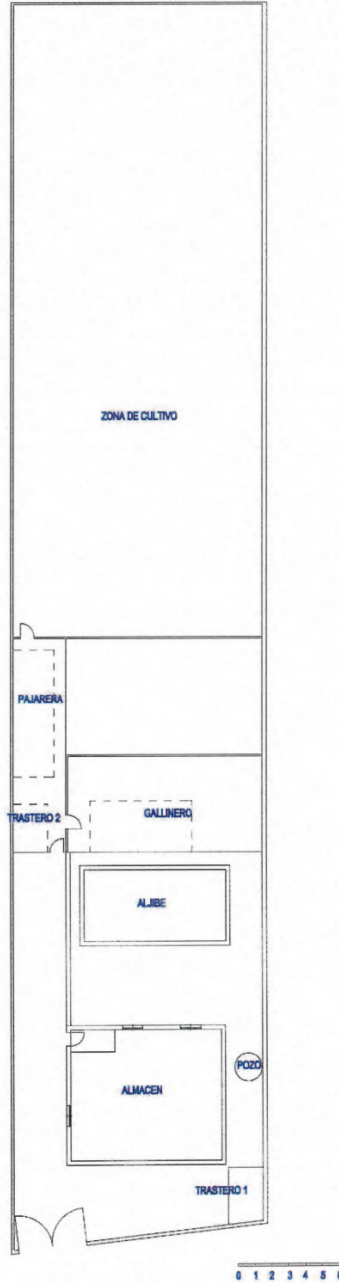
Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: www.tasasur.com

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	166/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



PLANO DE PLANTA

URB. RIBERA DE PORZUNA Nº 10



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 – Web: 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	167/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		

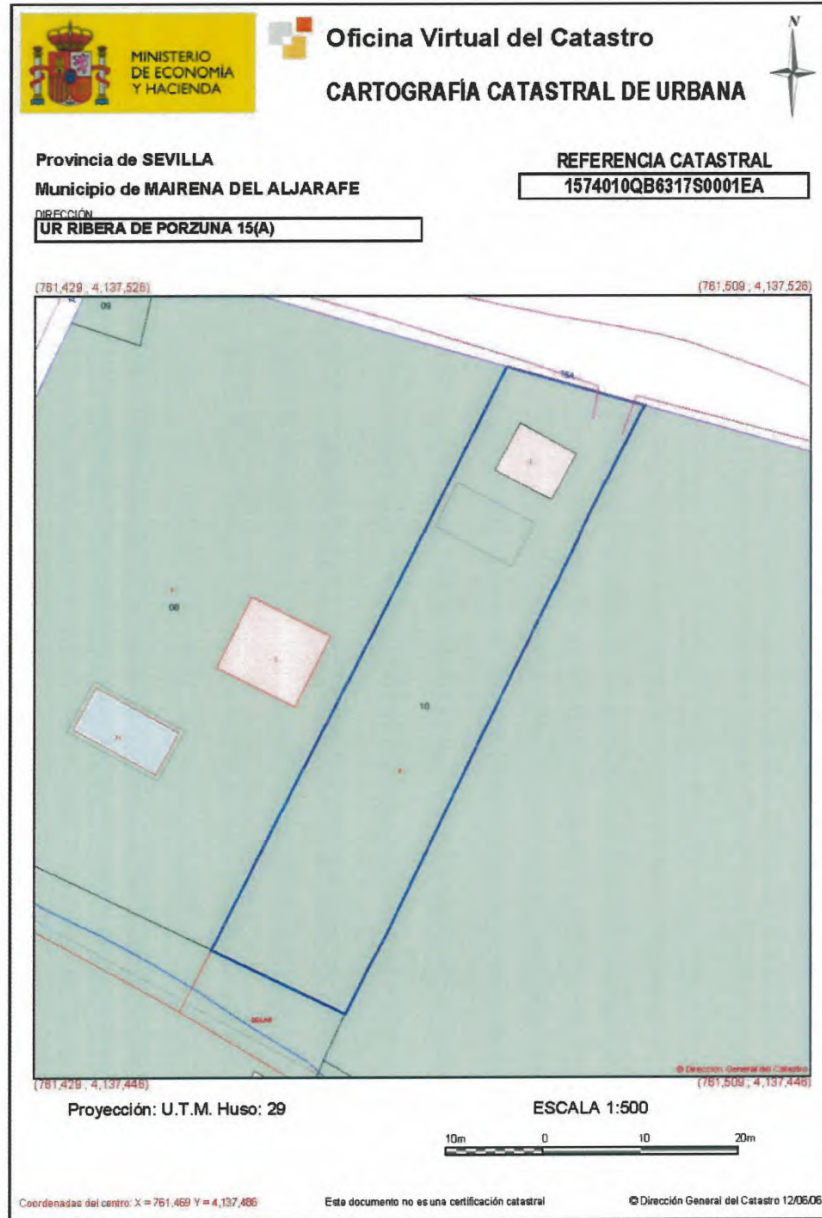


DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 01

Impresión del croquis y los datos

Página 1 de 2

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



<https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/ImprimirCroquisParcela.aspx?del=41&mun=5...> 12/06/2006

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: 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	168/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 02

Impresión del croquis y los datos

Página 2 de 2



Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

Clases de inmuebles que contiene:

URBANOS

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 1574010QB6317S0001EA Copiar referencia al portapapeles
 Provincia SEVILLA
 Municipio MAIRENA DEL ALJARAFE
 Situación UR RIBERA DE PORZUNA 15(A)
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)
 Superficie(*) 36 m²
 Coeficiente de participación 100,000000 %
 Uso local principal Deportivo
 Año construcción local principal 1998

Datos de la Finca del Bien Inmueble

Situación UR RIBERA DE PORZUNA 15(A)
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)
 Superficie construida 36 m²
 Superficie suelo 1.070 m²
 Tipo finca Parcela con un unico inmueble

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación 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

<https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/ImprimirCroquisParcela.aspx?del=41&mun=5...> 12/06/2006

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: 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	169/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



VISTA AÉREA



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 – Web: 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	170/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



P. JUANITO LÓPEZ CANTA

Nº Expte: 2006-000463/01
Fecha: 31-03-2008
Página: 1 de 5

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-222083, 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

DE LA TORRE Y ASOC., S.L.
A/A D. José Antonio de la Torre
Ed. Invarsa, Ofic. 317
Camino de las Erillas, s/n
41920 San Juan de Aznalfarache (SEVILLA)

Sevilla, 31 de Marzo de 2008

Muy Sr. Nuestro:

En relación a la solicitud de revisión del informe de valoración nº 2006/000463/01 de fecha 22/06/2006, sobre la parcela que se incorpora al Proyecto de Reparcelación del Parque Urbano Rivera de Porzuna 2, con motivo de la reclamación que presenta (acompañó documento) a continuación le exponemos nuestra opinión al respecto:

1- Relación de árboles frutales:

En cuanto a los árboles frutales, de nuestro informe de valoración emitido se desprende que no se ha realizado la valoración de dichos elementos.

2- Elementos de construcción:

2.1- La denominada por el titular como tapia de cemento de 42,00 m. de largo por 2,00 m. de altura (total 84 m²) y según el mismo como no valorada, es la definida en nuestro informe como muro cerramiento de bloques de hormigón 40x20x20 cm. y cuya medición exacta es de 37,22 m. por 2,50 m. de altura media. Su evaluación económica no la realizamos por m², sino como se indica en la tabla de cálculo que presentamos, a 95,00 €/m. lineal.

2.2- La puerta de entrada de 5,00 m. de ancho por 2,00 m. de altura de chapa galvanizada reclamada como no valorada, esta medida y evaluada en los metros lineales de cerramiento de bloques, ya que, no ha sido deducido el hueco de la misma en la medición y por tanto en la valoración total.

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: sevilla@tasasur.com - Web: 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	171/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



2.3- El pasillo reclamado de 35,00 m. de longitud por 3,00 m. de ancho con un emparrillado de tubo de 40x30 mm. más una malla de sujeción para las parras (tubo galvanizado), con un total de metros de 180 m², no fue considerado en el informe, por entender el técnico que el elemento que comprobaba, tal y como se desprende de la visita de inspección y de las fotografías oportunas presentadas en el informe, carecía de contenido funcional y estructural, estando elaborado de una manera no ordenada y los elementos que lo componen contenían retales, tubos de diferentes tamaños y secciones, mallas discontinuas, etc...

No obstante, si se considera oportuno proceder a la valoración de estos elementos, hay que indicar que la superficie a evaluar, en todo caso, se corresponderá solo con la zona lateral de la edificación principal (almacén), por entender que dicho elemento pudiera ser utilizado como porche delantero del mismo o como zona de aparcamiento de vehículos cubierta para sombra. Dicha zona se correspondería con la medida de 22,39 m de longitud por 3,00 m. de ancho y solo se evaluaría la estructura portante, ya que, la plantación de parra ha sido evaluada en su contexto de arbolado.

Por todo lo expuesto, a continuación indicamos el resultado de la valoración conjunta del informe teniendo en cuenta los árboles frutales y este último elemento.

La superficie en la que se concentran el mayor números de los árboles frutales asciende a 546,84 m²., no obstante existen varias especies localizadas por la totalidad de la parcela; las especies cultivadas en la totalidad de la finca y su cantidad son las que a continuación se relacionan, tal y como se indica en la reclamación que se presenta:

- Naranjos: 22 ud.
- Parras: 16 ud.
- Higueras: 3 ud.
- Olivos: 6ud.
- Melocotonero: 3 ud.
- Peral: 3 ud.
- Manzano: 3 ud.
- Nectarino: 3 ud.
- Níspero: 3 ud.
- Almendro: 3 ud.
- Ciruelo: 2 ud.
- Limonero: 2 ud.
- Aguacate: 1 ud.
- Algarrobo: 1 ud.
- Laurel: 1 ud.

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

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba. Tomo 1.820, Folio 67, Hoja CO-22209, 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+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	172/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



- Chirimoyo: 1 ud.
- Nogal: 1 ud.
- Guindo: 1 ud.
- Membrillo: 1 ud.
- Granado: 1 ud.
- Morera: 1 ud.
- Kaki: 1 ud.

Se ha de indicar que tal y como se aprecia en las fotografías aportadas al informe inicial, la zona cultivada se encontraba en el momento de la visita en unas condiciones óptimas para el uso que se le estaba dando, los calibres de los árboles, el volumen y de las copas son acordes a la antigüedad de los mismos, no se aprecian daños parciales ni ataques parasitarios o podredumbres que pongan en riesgo la supervivencia de las distintas especies valoradas.

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 - Web: 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	173/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		



VALORACIÓN

CALCULO DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

Valor de Reposición.-

VBC4 = 500,00 €/m²

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

Conjunto - H = Antigüedad (0,79 / 0,74)
 I = Estado conservación (1,00)
 K = Viv. Interiores (1,00)
 L = Cargas singulares (1,00)
 M = Afectación (1,00)

TABLA DE CALCULO

Cat.	Tipo de Construcción	MBC4	500,00	Superficie	Coef.	Coefficientes correctores										Unit. Corr.	Valor
						Unit.	H	I	J	K	L	M	N				
5	Edificación principal - almacén			76,70	0,60	300,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	237,00 €	18.177,90 €
5	Trastero 1			7,70	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	1.216,80 €	
5	Trastero 2			11,81	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	1.865,98 €	
5	Pajareras			26,97	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	4.261,26 €	
5	Gallinero			66,12	0,40	200,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	158,00 €	10.446,96 €	
7	Aljibe			41,60	0,35	175,00 €	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	129,50 €	5.387,20 €	
	Muro cerramiento bloques hormigón			37,22		95,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,05 €	2.793,36 €	
	Muro cerramiento malla			116,19		50,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	39,50 €	4.589,51 €	
	Pozo ø 3 * 10 m			1,00		11.000,00 €	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.690,00 €	8.690,00 €	
7	Porche delantero / aparcamiento			67,17	0,20	100,00 €	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	74,00 €	4.970,58 €	
	Huerto			546,84		30,50 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30,50 €	16.678,62 €	
													TOTAL	79.077,97 €			

Valor total del vuelo: 79.077,97 €

Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera - 41012 SEVILLA
 Tfno.: 95 4297785 - Fax - 95 4238331 - E-Mail: sevilla@tasasur.com - Web: 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	174/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x00jAwModFf3UA==		



CONCLUSION DE VALOR

De acuerdo con las premisas de valor expuestas a lo largo de la presente revisión del informe de valoración nº 2006/000463/01, el Valor del Vuelo, a fecha 22 de junio de 2006, objeto de valoración asciende a la cantidad redondeada total de SETENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y OCHO EUROS (79.078,00.- €.), desglosada de acuerdo con el siguiente cuadro:

▪ Construcciones	50.046,00.- €.
▪ Urbanización	29.032,00.- €.
TOTAL.....	79.078,00.- €.

Sevilla, 31 de Marzo de 2.008

Por la Sociedad de Tasación

Por el Tasador

Fdo.: Pascual Núñez Delgado

Fdo.: Rosario Rotllán Merino
 Arquitecto Técnico

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	175/175
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3+i7zK+x000jAwModFf3UA==		

