

| |
|--|
| GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO-MAIRENA DEL ALJARAFE |
| REGISTRO DE SALIDA |
| 06/06/2018 13:07 |
| SALIDA NÚMERO: 751 |



gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

D. JOSÉ ANTONIO DE LA TORRE LÓPEZ
ESTACADA DEL ROSARIO N.º 2
41940. TOMARES. SEVILLA

NOTIFICACIÓN DE ACUERDO

Tengo el honor de comunicar a Vd. que en **Pleno Ordinario** de esta Corporación, en sesión celebrada el día **24 de mayo de 2018**, se adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

10º) RECONOCIMIENTO DEL PAGO DE INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES INCOMPATIBLES EN SUELOS DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

Se conoce expediente de reconocimiento del pago de indemnizaciones por construcciones incompatibles en suelos de Sistemas Generales de espacios libres del PGOU de Mairena.

Tras el debate, **la Corporación**, con el voto a favor de los 6 concejales presentes del PSOE, los 6 del PP y los 3 de C's, y la abstención de los 4 miembros de SSPMA y la edil de IULV, **aprobó** lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1. El Plan General de Ordenación de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2003, contempla en su programa de actuación la ejecución de un gran parque/zona verde, a través de sus fichas ASGEL-5, ASGEL-6 y ASGEL-7.

Dicho documento establece, en su apartado 3 denominado "Líneas Estratégicas", que la gestión urbanística del PGOU debe estar guiada por una serie de estrategias que ayuden a la culminación de una serie de objetivos primordiales: (...) "*liberar suelo destinado a sistemas generales, por cesión o expropiación, para garantizar la ejecución en coordinación con las demandas de crecimiento*".

2. La memoria justificativa de dicho documento explica que "*el espacio vacante entre la Hacienda Rosales y la carretera de San Juan-Palomares, por su posición estratégica entre los dos grandes sectores urbanos de Mairena, y su óptima accesibilidad viaria, ofrece una gran oportunidad para la ocupación de equipamientos y espacios libres de carácter general. La ordenación de este conjunto debe combinar, por un lado el mantenimiento del carácter*



C.I.F.: P-4100058-I. Calle Nueva, 21. 41927 Mairena del Aljarafe. Sevilla. Tlfnos. 955 768 707-08. Fax 955 768 907. gmu@mairenadelaljarafe.org



| | | | | |
|--------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 1/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 1/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | |

de "vacío" que permite la identificación visual de la vaguada y también el reconocimiento visual de los dos sectores urbanos de Mairena; y por otro la ocupación y urbanización del mismo, con usos fundamentalmente dotacionales (parque urbano y equipamientos generales) para facilitar la integración o unión de las dos partes de Mairena".

3. Dentro del citado ámbito existen numerosas viviendas, fruto de parcelaciones al margen del planeamiento, para las que la memoria justificativa plantea la expropiación, por no resultar recomendable su reurbanización por los parte de los particulares (pág. 12 de la memoria justificativa). Se establece, a tal efecto, que "los suelos se obtendrán por compensación en el área de reparto SUD 1er. Cuatrienio".

4. Conforme al planeamiento vigente, y por resolución del vicepresidente GMU 1425/2009, de 29 de septiembre, se aprobó definitivamente el Proyecto Básico y de Ejecución de la Fase I de los SSGG de Espacios Libres ASGEL-5, ASGEL-6 y ASGEL-7 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Ante la paralización de la actividad urbanística, se entendió que debía suspenderse la ejecución del mismo.

5. Entre las parcelas afectadas por este proyecto, y a los efectos del presente informe, se encuentran las siguientes:


- a) Finca en término de Mairena del Aljarafe, en Rivera de Porzuna número 13 A. Tiene una superficie de cuatro mil veintitún metros cuadrados.


Linda al Norte, con camino de Gelves a Mairena del Aljarafe; por el Este, con otro camino que sirve de acceso a esta finca y a las otras dos fincas procedentes de la misma división, que se adjudican a doña María Teresa y dona Concepción Acevedo Carranza y cuyo camino las separa de tierras de don Antonio Vela Acevedo; por el Sur, con finca segregada y, por el Oeste, con finca de D. Diego Llerena Gómez.

Fue adquirida el 50% del pleno dominio de D. Eugenio Acevedo Carranza, por adjudicación en virtud de escritura pública, autorizada por el notario D. Pablo Hernández Torre y Navas el 21 de enero de 1978 e inscrita el 8 de octubre de 1996 y el otro 50% del pleno dominio con carácter ganancial por compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por el notario D. Pablo Hernández Torre y Navas el 21 de enero de 1978 e inscrita el 8 de octubre de 1996.

Se corresponde con la parcela catastral nº 1574001QB6317S0001KA y está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Sevilla, folio 200, tomo 281, libro 79, finca registral nº 6093.



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 2/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 2/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | |

Según inscripción registral la finca tiene una superficie de cuatro mil veintiún metro cuadrados (4.021 m2), pero según reciente medición, su superficie real es de cuatro mil doscientos setenta y un metros cuadrados (4.271 m2).

b) ...

c) ...

6. La primera de las fincas descritas se encuentra adscrita al Plan Parcial del Sector SR-2 "Camino del Río Pudío", cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2007 y publicado en el BOP nº 85 de 14 de abril de 2007.

La Junta de Compensación del citado sector, que se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras al folio 123, libro 4, sección 1, nº 302, aprobó proyecto de reparcelación en sesión de la asamblea celebrada el día 1 de abril de 2008, sin que fuera ratificado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. La insolvencia de la entidad mayoritaria y la crisis inmobiliaria provocó la paralización del desarrollo urbanístico y, con ello, la obtención de estos suelos dotaciones mediante gestión urbanística -compensación-.

Dicho documento reconoce una indemnización por construcciones incompatibles a favor de D. Eugenio Acevedo Carranza y Doña Elena Núñez Capilla de 261.489,45 €.

7. Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir aprobó proyecto de "Defensa contra inundaciones del entorno del Arroyo Porzuna", redactado por el Ingeniero D. Fidel San Emeterio Irastorza. Esta actuación se encuentra integrada dentro del ámbito marcado como ASGEL en el PGOU, al encontrarse en el mismo un cauce fluvial, cuya competencia exclusiva pertenece al organismo de cuenca.


A tal efecto, dicho organismo inició los trámites propios del procedimiento expropiatorio para la obtención de los bienes y derechos afectados.


Iniciado dicho procedimiento, la GMU dentro del ámbito funcional de los convenios urbanísticos para facilitar la gestión del planeamiento, alcanzó un acuerdo que desbloqueara la situación, con visos de eternizarse en el tiempo por la más que probable interposición de recursos contencioso administrativos y por la ausencia de declaración de urgente necesidad de ocupación en el proyecto aprobado por la CHG. De este modo, las administraciones públicas actuantes y los propietarios de las citadas fincas formalización de los siguientes negocios jurídicos:



C.I.F.: P-4100058-I. Calle Nueva, 21. 41927 Mairena del Aljarafe. Sevilla. Tlfnos. 955 768 707-08. Fax 955 768 907. gmu@mairenadelaljarafe.org



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 3/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 3/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | |

- Por una parte, suscripción de convenio con el Ayuntamiento para de cesión anticipada de suelo con reserva de aprovechamientos urbanísticos, y
 - Por otra parte, suscripción de acuerdo amistoso con el organismo de cuenca para la fijación del justiprecio de las construcciones y resto de elementos indemnizables.
8. De este modo se firmaron los siguientes documentos entre la propiedad, la CHG y el ayuntamiento:

- a) Acta de acuerdo amistoso de 7 de agosto de 2015, relativa a la finca UR. RIBERA DE PORZUNA, 13, de Mairena del Aljarafe -Sevilla-41927-, propiedad de D. Eugenio Acevedo Carranza y Elena Núñez Capilla, por importe de 261.489,45 €, por afección a una vivienda de 169,78 m2 y otros elementos accesorios.
- b) ...
- c) Convenio urbanístico de 7 de agosto de 2015 entre ayuntamiento y D. Eugenio Acevedo Carranza y Elena Núñez Capilla por el que se cede la finca catastral nº 1574001QB6317S0001KA y se reservan 1.987,45 Uas a materializar en el Sector SR-2 "Río Pudio".
- d) ...

9. A pesar de los compromisos asumidos por el organismo de cuenca, y del tiempo transcurrido -casi tres años-, todavía no ha procedido al pago derivado de los acuerdos amistosos, habiendo ofrecido distintos y variados motivos para retrasarlo.

Recientemente, y con carácter definitivo, se ha procedido a la modificación del proyecto en el sentido de excluir las citadas parcelas sometidas a expropiación. Se ha decidido reducir el ámbito de la actuación fluvial, de forma que dichas parcelas no formarán parte del dominio público hidráulico sino del dominio público municipal -parque público-.


10. Por otro lado, la GMU decidió en el año 2013 iniciar expedientes de declaración de incumplimientos de los deberes urbanísticos (por incumplimiento del plazo para urbanizar) y la ejecución de avales que garantizaban el pago de los sistemas generales, con el objeto ejecutar las infraestructuras que, con carácter prioritario, debieran ponerse en servicio de la ciudadanía, siendo el Parque Central una de las fijadas como urgente por la Corporación.


11. En este sentido, y tras recaudar fondos económicos suficientes, el junio de 2016 se entendió necesaria la modificación del proyecto aprobado, basado en la siguiente justificación:



C.I.F.: P-4100058-I. Calle Nueva, 21. 41927 Mairena del Aljarafe. Sevilla. Tlfnos. 955 768 707-08. Fax 955 768 907. gmu@mairenadelaljarafe.org



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 4/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 4/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | |

- * Se ha ejecutado parcialmente el soterramiento de un tramo del arroyo por parte de la Confederación Hidrográfica, que afecta al proyecto redactado.
- * Se han iniciado obras por parte de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en su dominio público hidráulico, que igualmente afectan al proyecto.
- * Se ha modificado el proyecto de ronda urbana sur, por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda, que obligan a adaptar el proyecto de parque al nuevo trazado.
- * Se ha considerado que el precio de ejecución material del proyecto, que serviría como precio de licitación de las obras de la primera fase del proyecto, aprobado en el año 2009, era demasiado elevado, por lo que se entiende necesario la modificación del mismo para adecuarlo a la realidad económica actual.

12. El día 30 de junio de 2017 tuvo entrada en el registro de la GMU dos ejemplares en papel y uno en CD del Reformado de Proyecto Básico y de Ejecución de la Fase 1 del Parque Central, redactado por la entidad EDDEA que, tras la emisión de los informes técnicos pertinentes, fue subsanado por documento de 18 de agosto de 2018.

13. Por resolución de alcaldía nº 749/2018, de fecha 17 de abril, se aprobó el citado reformado, sometiéndose a información pública mediante publicación en el BOP nº 99 de 2 de mayo de 2018, por lo que previsiblemente podrá aprobarse definitivamente y licitarse en breve. Motivo éste por el que se requiere la disponibilidad física y jurídica de los bienes.

14. El día 14 de mayo de 2018 se ha celebrado Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Plan Parcial SR-2 "Camino del Río Pudío" en la que la misma asume y acepta la posibilidad de que por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo se adelanten las cantidades correspondientes a las indemnizaciones por construcciones incompatibles.

15. Que con fecha 17 de mayo de 2018 se emite informe jurídico por los servicios de la GMU.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:


PRIMERO.- Habilitación legal para la ocupación directa/expropiación


El artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) dispone que el suelo destinado a dotaciones se obtiene "mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa".



C.I.F.: P-4100058-I. Calle Nueva, 21. 41927 Mairena del Aljarafe. Sevilla. Tlfnos. 955 768 707-08. Fax 955 768 907. gmu@mairenadelaljarafe.org



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 5/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 5/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | |

Así, el PGOU vigente -tanto en su estudio económico financiero como en su programa de actuación- establece que los suelos se obtienen mediante cesión obligatoria y gratuita a través de la compensación.

Por su parte, los artículos 140.1 y 140.3 de la LOUA establecen que *“la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución”*, así como que *“en el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada”*.

Por último, el artículo 141 de la LOUA dice que *“los terrenos destinados a dotaciones podrá obtenerse mediante su ocupación directa a cambio de reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo”*.

SEGUNDO.- Actuación seguida por el ayuntamiento

En el presente supuesto, y a través de los convenios urbanísticos tramitados, el ayuntamiento mediante la institución de la ocupación directa ha suscrito los documentos oportunos para poder obtener la titularidad de los suelos destinados a sistemas generales, con la particularidad de haber excluido de la misma las cantidades referidas a las indemnizaciones por construcciones incompatibles por la única razón de estar incluidas en la relación de bienes y derechos aprobada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.


No se ha tomado posesión de las fincas por esta misma razón, por lo que no se ha obtenido la mencionada titularidad.


TERCERO.- Necesidad de obtener los suelos

Establece el artículo 236 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público dispone que *“aprobado el proyecto y previamente a la aprobación del expediente de contratación de la obra, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución”*.

Además de lo prioritario que supone la ejecución de esta infraestructura, dentro de la ejecución de dotaciones establecidas en el PGOU, la actual ejecución de la variante sur por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía -que tiene prevista su finalización este verano- hace más necesario y urgente el inicio de esta obra por resolver cuestiones accesorias a la misma (acerados, iluminación, etcétera...).



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 6/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 6/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | |

CUARTO.- Obligación y momento de pago de las construcciones incompatibles

El artículo 102.1.f) de la LOUA dispone que *"será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento"*.

Por su parte, el artículo 113 de la LOUA, al regular los gastos de urbanización, dispone que corresponde a los propietarios del suelo *"la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a (...) las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de las plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste"*.

Conforme al artículo 98.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU), *"su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto (de reparcelación), en concepto de gastos de urbanización"*.

Se trata, por tanto, de una carga de urbanización que tienen que soportar los propietarios en función de su porcentaje de participación en la junta de compensación y que debe satisfacerse con ocasión de la ratificación del proyecto de reparcelación.

QUINTO.- Posibilidad de obtener los suelos. Pago de las indemnizaciones. Fijación del justiprecio. Compatibilidad de la ocupación directa a cambio de reserva de aprovechamiento y pago de indemnizaciones.


Como se ha indicado al principio de la fundamentación jurídica la normativa reguladora establece la posibilidad de obtener los suelos destinados a sistemas generales mediante expropiación (incluso por iniciativa particular mediante incoación por ministerio de la ley transcurrido cuatro años). De este modo, y aunque esté prevista su obtención mediante gestión urbanística, si el interés general demanda la ejecución de la infraestructura, es lógico que la misma no quede relegada o acompasada a los tiempos de la iniciativa privada sino que, en tal caso, pueda optarse por la obtención de los suelos por alguno de los otros mecanismos previstos en la ley: la expropiación y la ocupación directa.


En el presente caso, las fincas se encuentran cedidas -con reserva de aprovechamiento-, quedando únicamente pendiente el pago de las construcciones incompatibles. Una vez realizado dicho pago sería viable firmar las correspondientes actas de ocupación y pago. Dichas indemnizaciones han sido fijadas conforme a las reglas contenidas en la legislación sobre expropiación forzosa, en el expediente seguido por el organismo de cuenca, de modo que modificado el destino de los suelos (de DPH a parque) se cambia el beneficiario de dicha expropiación, por lo que, al haber modificado su proyecto la CHG y no siendo



C.I.F.: P-4100058-I. Calle Nueva, 21. 41927 Mairena del Aljarafe. Sevilla. Tlfnos. 955 768 707-08. Fax 955 768 907. gmu@mairenadelaljarafe.org



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 7/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|-------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  | |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | | |
| 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 | | 7/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | | |

inminente la aprobación de los proyectos reparcelatorios (SR-2 ...) procedería el pago de dichas indemnizaciones por parte de la GMU, con subrogación de ésta en los derechos indemnizatorios de los propietarios en la "comunidad de referencia". Es decir, que ocasión de la aprobación de los proyectos de reparcelación, la GMU tendrá un saldo favorable en la liquidación provisional equivalente al que ahora realiza.

Respecto de la cuantía de las indemnizaciones hay que establecer que ninguna duda puede existir a futuro por cuanto:

- La indemnización fijada para la primera de las fincas ha sido establecida por una sociedad de tasación seleccionada por la junta de compensación, forma parte del proyecto de reparcelación inicialmente aprobado por la misma, ha sido ratificada por el proyecto de la CHG conforme a las reglas de la expropiación forzosa y, además, ha sido expresamente autorizada en Asamblea General celebrada el día 14 de mayo de 2018.
- La indemnización fijada para las fincas segunda y tercera ha sido establecida en la CHG en su proyecto de obras, conforme a las reglas de la expropiación forzosa.

Todos los propietarios, a través de las actas de acuerdo amistoso y las futuras actas de ocupación y pago, están conforme con dichas cantidades.

SEXTO.- Naturaleza de las cantidades destinadas a las indemnizaciones.

Como se ha analizado anteriormente, las cantidades que ahora se adelantan serán reintegradas a la GMU con ocasión de la aprobación de los respectivos proyectos de reparcelación, no suponiendo por tanto ningún tipo de desequilibrio económico en el estudio económico del PGOU.

Por tal motivo, por tratarse de la ejecución de una infraestructura de sistemas generales y por el informe técnico emitido, entiendo que dichas cantidades deberán corresponder a los depósitos de sistemas generales actualmente existentes en la cuenta corriente de la GMU, con la obligación de ser reintegrados a los mismos, tan pronto como se abonen por las juntas de compensación.

Por todo lo anterior, **se resuelve:**


PRIMERO.- Reconocer una indemnización por construcciones incompatibles a favor de D. Eugenio Acevedo Carranza y Doña Elena Núñez Capilla de 261.489,45 €, efectuándose la misma con el otorgamiento de la oportuna acta de ocupación y pago.


SEGUNDO.- ...



C.I.F.: P-4100058-I. Calle Nueva, 21. 41927 Mairena del Aljarafe. Sevilla. Tfnos. 955 768 707-08. Fax 955 768 907. gmu@mairnadelaaljarafe.org



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 8/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 8/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | | |

TERCERO.- Delegar en el Presidente de la GMU cuantos actos de ejecución sean necesarios para la obtención de las citadas fincas.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación del Sector SR-2 "Camino del Río Pudío", ... a los efectos antes reseñados, y a los demás interesados.

Lo que traslado para su conocimiento, significándole que contra lo acordado, puede interponer los recursos que se señalan:

RECURSOS PROCEDENTES

1.- POTESTATIVO DE REPOSICIÓN.- Ante el mismo órgano que dictó la presente Resolución, en el plazo de un mes, desde el día siguiente a esta notificación. Se entenderá desestimado si transcurre un mes desde la interposición sin notificarse la Resolución.

2.- CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.- En el plazo de dos meses contados desde la notificación, según los artículos 8, 9, 10, 11 y 12 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.


3.- CUALQUIER OTRO QUE ESTIME CONVENIENTE.


EL SECRETARIO



C.I.F.: P-4100058-I . Calle Nueva, 21 . 41927 Mairena del Aljarafe . Sevilla . Tlfnos. 955 768 707-08 . Fax 955 768 907 . gmu@mairenadelaljarafe.org



| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | 2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 05/06/2018 13:45:58 | |
| Observaciones | | Página | 9/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/2BzzR4KJJ2xNnXZujfK2AA== | | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 | |
| 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 | 9/175 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | | |

TasaSur



Sociedad de Tasación

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

VALORACION DE VUELO

SOLICITANTE:

FADESA INMOBILIARIA, S.A.

SITUACION DEL INMUEBLE:

Sector SR-2. Camino del Río Pudio, nº 13. 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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 10/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 13, 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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 11/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



- 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 valorará 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 determinará, 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 más 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 determinará 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 aplicarán 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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 12/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 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.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 13/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 DOSCIENTOS SESENTA Y UNA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y CINCO CENTIMOS (261.489,45.- €.) desglosada de acuerdo con el siguiente cuadro:

| | |
|------------------------|-----------------|
| ▪ Construcciones | 217.385,81.- €. |
| ▪ Urbanización | 44.103,65.- €. |
| Valor Total | 261.489,45.- €. |

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 14/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 Pudío
 C. POSTAL: 41927
 SITUACION: Urb. Ribera de Porzuna, nº 13

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 15/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 16/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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 13 se asienta sobre una superficie parcelaria de unos 4.200,00 m², de forma rectangular y con una orografía en desnivel, que se solventan 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 12.
- A la Derecha: con Urb. Ribera de Porzuna nº 15-A, actualmente nº10.
- A la Izquierda: con camino de la Urb. Ribera de Porzuna.

URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

En los mencionados terrenos existen unas edificaciones destinadas al uso de dos viviendas unifamiliares y anejos, que describiremos en el próximo apartado, y que ocupan unas superficies aproximadamente 169,78 m² y 55,49 m² para las dos viviendas y hasta un total de 797,67 m² destinados a diferentes anejos de éstas, cuadras, picaderos, perrera, gallinero, aseos y guadarnés. Las restantes zonas no ocupadas por las edificaciones se hallan en parte urbanizadas, diferenciándose un gran espacio situado en la parte delantera de las viviendas pavimentado con solera de hormigón y destinado a aparcamientos en superficie y de rodadura de unos 479,54 m².

Posee un cerramiento, en los linderos norte, oeste y este, realizado con muros de bloques prefabricados de hormigón 40.20.20 cm de unos 3,00 m. de altura y por el sur de postes verticales arriostrados con perfiles tubulares metálicos de 1,80 m de altura; además consta de una de red interior subterránea de alcantarillado a fosa séptica, casetas de servicios, pozo y de varias cocheras cerradas.

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 17/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



EDIFICACIONES

USOS Y DISTRIBUCIÓN

Sobre estos terrenos se localizan dos viviendas unifamiliares y varios anejos, los cuales se proceden a describir a continuación.

■ **VIVIENDA PRINCIPAL:**

Construcción adosada al lindero este de la parcela al que abre huecos de ventilación e iluminación, con una superficie en planta de 169,78 m². La vivienda se desarrolla en una planta de altura sobre rasante con un porche delantero y otro trasero, lo que supone un total de 125,55 m² construidos para vivienda y de 44,23 m² construidos para porches. La vivienda se encuentra convenientemente distribuida, consta de cocina, aseo, despensa, salón comedor, dos baños y cuatro dormitorios; su estado de conservación es bueno, del año 1990 y constituye la vivienda habitual de sus propietarios.

■ **VIVIENDA SECUNDARIA:**

Situada a continuación de la vivienda principal y separada de ella por el porche trasero, se encuentra igualmente adosada al lindero este de la parcela al que abre huecos de ventilación e iluminación. La vivienda se desarrolla en una planta de altura sobre rasante con una superficie construida total de 55,49 m². La edificación se encuentra convenientemente distribuida, consta de cocina, aseo, salita y un dormitorio y tiene una antigüedad de 30 años.

■ **PISCINA:**

La piscina es de forma rectangular tipo aljibe aprovechando el desnivel del terreno, de dimensiones 11,00x7,00x1,60m; cuenta con depuradora propia y se abastece de agua a partir del pozo existentes en la parcela.

■ **ANEXO, COCHERAS:**

Tres de ellas se encuentran unidas entre si y adosadas al lindero norte, fachada principal, con una superficie total de 39,58m² y una linda con la vivienda secundaria con una superficie de 20,09m²; se ejecutan con muros de bloques prefabricados de hormigón 40.20.20cm., cubierta de chapa metálica grecada y puertas de acceso de chapa metálica abatible y basculante.

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 18/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



■ **ANEXO, ALMACENES Y GUADARNES:**

Almacenes: consisten en varias dependencias adosadas al lindero este y sur, situado a continuación de la vivienda secundaria con una superficie construida total de 161,41m² y poseen una altura media de 2,70m; están realizadas con solera de hormigón armado, estructura de perfiles metálicos y muros de carga, cubierta inclinada de chapa grecada de acero galvanizado y cerramientos realizados por los propios muros de carga y por paneles de chapa grecada de acero galvanizado.

Guadarnés: ubicado en el centro de la parcela, adosado a la piscina; entre las dos edificaciones delimitan la zona de vivienda y la zona de cuadras, gallineros, perreras y picadero. Se le adosa por uno de los laterales dos aseos. La superficie construida total del conjunto es de 33,96 m² y posee una altura de 2,55m., correspondiéndole 30,88 m² al guadarnés y 3,08 m² a los aseos.

■ **ANEXO, GALLINERO Y PERRERA:**

Construcciones adosadas al lindero sur, realizadas con solera de hormigón y paredes y cubiertas de chapa metálica de acero galvanizado, con una superficie construida de 19,40 m² para el gallinero y de 5,37 m² para la perrera; se ubican lindando con la zona de las cuadras y se levanta sobre dos recintos cerrados e independientes de 121,20 m² totales realizado mediante mallas de torsión simple y postes metálicos.

■ **ANEXO, CUADRAS, PICADEROS Y GRANERO:**

Se sitúan en el lindero oeste, las cuadras, y en el sur, los picaderos y el granero; comprende una superficie total de unos 1.800 m² cercado en parte de su contorno por malla de acero de simple torsión y por pies derechos de madera maciza arriostrados con perfiles metálicos tubulares de acero miniado.

El granero está constituido por solera de hormigón, estructura metálica y cubierta y cerramiento de chapa grecada de acero galvanizado con una superficie de 76,46 m² y una altura de 3,15 m.

Los dos picaderos se encuentran al aire libre cerrados en todo su contorno por los postes de madera y los perfiles metálicos anteriormente descritos, con una superficie de 225,24 m² totales y una altura de 1,70 m.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 19/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



Las cuadras ocupan una superficie total de 318,50 m², de las que 159,25m² está techados y el resto al descubierto. El cerramiento de su fachada y fondo se constituye por bloques de hormigón prefabricados 40.20.20 y perfiles metálicos tubulares de acero miniado y el de los laterales únicamente por los perfiles metálicos. Constituyen 5 habitáculos con acceso independiente y con zonas de comedero y abrevadero para los animales.

■ **POZOS:**

El pozo existente suministra agua potable aunque con un alto grado de cal, por lo que en la actualidad se destina al aseo de personas y animales, riego y consumo de animales.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS FUNDAMENTALES

■ **VIVIENDAS PRINCIPAL Y SECUNDARIA**

- **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 no transitable, solada e impermeabilizada, con murete perimetral.

■ **COCHERAS**

- **CIMENTACIÓN:** Resuelta mediante solera de hormigón armado.
- **ESTRUCTURA:** Muros de carga realizados con bloques de hormigón prefabricado 40.20.20 tomados con mortero de cemento.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** Compuesto por los propios muros de carga .
- **CUBIERTA:** Inclineda de chapa grecada de acero galvanizado.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 20/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



■ **GUADARNES**

- **CIMENTACIÓN:** Resuelta mediante solera de hormigón armado.
- **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.
- **CUBIERTA:** Plana no transitable, impermeabilizada, con murete perimetral.

■ **ZONA DE ANEXO, GALLINERO Y PERRERA:**

- **CIMENTACIÓN:** Parte resuelto mediante solera de hormigón armado y parte mediante terreno compactado.
- **ESTRUCTURA:** Pilares y pórticos metálicos de perfiles normalizados.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** Cerramiento compuesto de chapas grecadas de acero galvanizado.
- **CUBIERTA:** Inclinada de chapa grecada de acero galvanizado.

■ **ANEXO, CUADRAS, PICADEROS Y GRANERO:**

- **CIMENTACIÓN:** Parte resuelto mediante solera de hormigón armado y parte mediante terreno compactado.
- **ESTRUCTURA:** Pilares y pórticos metálicos de perfiles normalizados en granero y cuadras y postes de madera maciza con perfiles metálicos en los picaderos.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:** El granero mediante chapas grecadas de acero galvanizado; el cerramiento de las cuadras compuesto de bloques de hormigón y perfiles metálicos de acero miniado.
- **CUBIERTA:** Inclinada de chapa grecada de acero galvanizado, excepto en el picadero que no posee.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 21/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



ACABADOS

Vivienda principal:

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

| RECINTO | PAVIMENTOS | PAREDES | TECHOS | CARP. INT. |
|----------------|------------|---|--|--|
| Salón comedor. | Mármol | Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa y zócalo alicatado | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica, con molduras perimetrales de escayola decorativa. | Hojas normalizadas de madera barnizada |
| Dormitorio | Mármol | Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica, con molduras perimetrales de escayola decorativa. | Hojas normalizadas de madera barnizada |
| Baños | Gres | Alicatados con azulejo de 20 x 20 cm. | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica, con molduras perimetrales de escayola decorativa. | Hojas normalizadas de madera barnizada |
| Cocina | Gres | Alicatados con azulejo de 20 x 20 cm. | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica, con molduras perimetrales de escayola decorativa. | Hojas normalizadas de madera barnizada |
| Porche | Cerámicos | Alicatado a media altura con azulejo de 20 x 20 cm. | Enfoscado acabados con pintura plástica y chapa grecada de acero galvanizado. | |

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 22/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



Vivienda secundaria:

| RECINTO | PAVIMENTOS | PAREDES | TECHOS | CARP. INT. |
|------------|------------|---|--|---------------------------------------|
| Salón. | Terrazo | Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa. | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica. | Hojas normalizadas de madera pintada. |
| Dormitorio | Terrazo | Guarnecidas y enlucidas de yeso, acabadas con pintura lisa | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica, con molduras. | Hojas normalizadas de madera pintada. |
| Baños | Terrazo | Alicatados con azulejo de 20 x 20 cm. | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica. | Hojas normalizadas de madera pintada. |
| Cocina | Terrazo | Alicatados con azulejo de 20 x 20 cm. | Guarnecidos y enlucidos de yeso acabados con pintura plástica. | Hojas normalizadas de madera pintada. |

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.

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 23/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





SUPERFICIES

| | |
|---|-------------------------|
| ▪De la parcela..... | 4.200,00 m ² |
| ▪Construidas: | |
| - Vivienda principal..... | 169,78 m ² |
| - Vivienda secundaria..... | 55,49 m ² |
| - Piscina | 77,00 m ² |
| - Cocheras..... | 59,67 m ² |
| - Almacén | 161,41 m ² |
| - Guadarnés..... | 30,88 m ² |
| - Aseo | 3,08 m ² |
| - Perrera | 5,37 m ² |
| - Gallinero..... | 19,40 m ² |
| - Picadero..... | 225,24 m ² |
| - Granero..... | 76,46 m ² |
| - Cuadras..... | 159,25 m ² |
| ▪Urbanizada: | |
| - Zona de rodadura | 479,54 m ² |
| - Cerramiento perimetral con bloques..... | 104,72 m |
| - Cerramiento perimetral con malla | 195,54 m |
| - Cerramiento hincos de madera y perfiles | 72,60 m |
| - Cerramiento metálico cuadras | 62,58 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.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA, OCUPACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

El inmueble es propiedad de D. Eugenio Acebedo, 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.

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 24/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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.

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 valorará 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 determinará, 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 más 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 aplicarán 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 determinará 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.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 25/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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

- 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

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 26/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



CALCULO DE EDIFICACIONES

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)
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 | | Unit. | Coefficientes correctores | | | | | | | Unit. Corr. | Valor |
|--------------|-----------------------------------|-------------|-------|-------------|---------------------------|------|------|------|------|------|------|---------------------|-------------|
| | | Superficie | Coef. | | H | I | J | K | L | M | N | | |
| 4 | Vivienda principal | 169,78 | 1,25 | 625,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 493,75 € | 83.828,88 € |
| 6 | Vivienda secundaria | 55,49 | 1,00 | 500,00 € | 0,63 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 315,00 € | 17.479,35 € |
| 5 | Cocheras | 59,67 | 0,60 | 300,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 237,00 € | 14.141,79 € |
| 7 | Almacén | 161,41 | 0,30 | 150,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 118,50 € | 19.127,09 € |
| 5 | Guadarnés | 30,88 | 0,40 | 200,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 158,00 € | 4.879,04 € |
| 5 | Aseos | 3,08 | 0,90 | 450,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 355,50 € | 1.094,94 € |
| 8 | Perrera | 5,37 | 0,25 | 125,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 98,75 € | 530,29 € |
| 8 | Gallinero | 19,40 | 0,25 | 125,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 98,75 € | 1.915,75 € |
| 6 | Picadero | 225,24 | 0,07 | 35,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 27,65 € | 6.227,89 € |
| 5 | Granero | 76,46 | 0,40 | 200,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 158,00 € | 12.080,68 € |
| 3 | Cuadras | 159,25 | 0,50 | 250,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 197,50 € | 31.451,88 € |
| 7 | Piscina | 77,00 | 0,35 | 175,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 138,25 € | 10.645,25 € |
| | Cerramiento metálico cuadras | 62,58 | | 80,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 63,20 € | 3.955,06 € |
| | Vallado picadero hincos de madera | 72,60 | | 80,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 63,20 € | 4.588,32 € |
| | Muro cerramiento bloques hormigón | 104,72 | | 95,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 75,05 € | 7.859,24 € |
| | Muro cerramiento malla | 317,66 | | 50,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 39,50 € | 12.547,57 € |
| 6 | Zona de rodadura | 479,54 | 0,08 | 40,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 31,60 € | 15.153,46 € |
| | Pozo φ 4 * 12 m | | 1,00 | 17.700,00 € | 0,79 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 13.983,00 € | 13.983,00 € |
| TOTAL | | | | | | | | | | | | 261.489,45 € | |

Valor de vuelo de la edificación: 261.489,45 €

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 27/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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 DOSCIENTOS SESENTA Y UNA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y CINCO CENTIMOS (261.489,45.- €.), desglosada de acuerdo con el siguiente cuadro:

| | |
|------------------------|-----------------|
| ▪ Construcciones | 217.385,81.- €. |
| ▪ Urbanización | 44.103,65.- €. |
| Valor Total | 261.489,45.- €. |

Sevilla, 22 de Junio de 2.006

Por la Sociedad de Tasación

Fdo.: Pascual Núñez Delgado

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

Por el Tasador

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

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 28/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





PLANO DE MUNICIPIO.



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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 29/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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-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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 30/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



VISTA AÉREA

TASASUR, Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, Tomo L.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 Gyasa Palmera – 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 31/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. COCINA



PARCELA 13. ALMACÉN



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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 32/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. CERRAMIENTO DE FACHADA



PARCELA 13. CUADRA 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

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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 33/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. CUADRA 2



PARCELA 13. 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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 34/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. GRANERO



PARCELA 13. GUADARNES



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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 35/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. LINDERO



PARCELA 13. GRANERO-COCHERA-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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 36/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. PERRERA



PARCELA 13. PISCINA



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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 37/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. POZO-PORCHE



PARCELA 13. VIVIENDA 2 - COCHERA



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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 38/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. VIVIENDA 1



PARCELA 13. VIVIENDA. 1 BAÑO



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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 39/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





PARCELA 13. VIVIENDA. 1 DORMITORIO



PARCELA 13. VIVIENDA. 1 SALÓN



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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 40/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. VIVIENDA. 2 BAÑO



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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 41/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



PARCELA 13. 2 DORMITORIO.



PARCELA 13. ZONA CERCADO CUADRA.



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

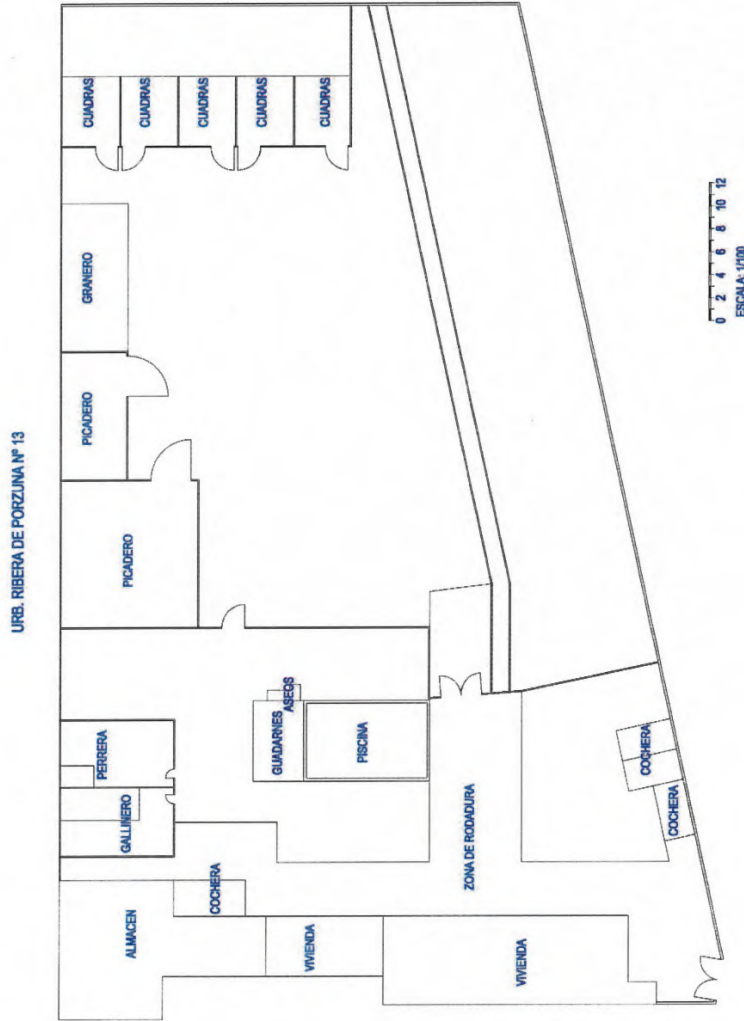
Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
 Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 42/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



PLANO DE PLANTA GENERAL.

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



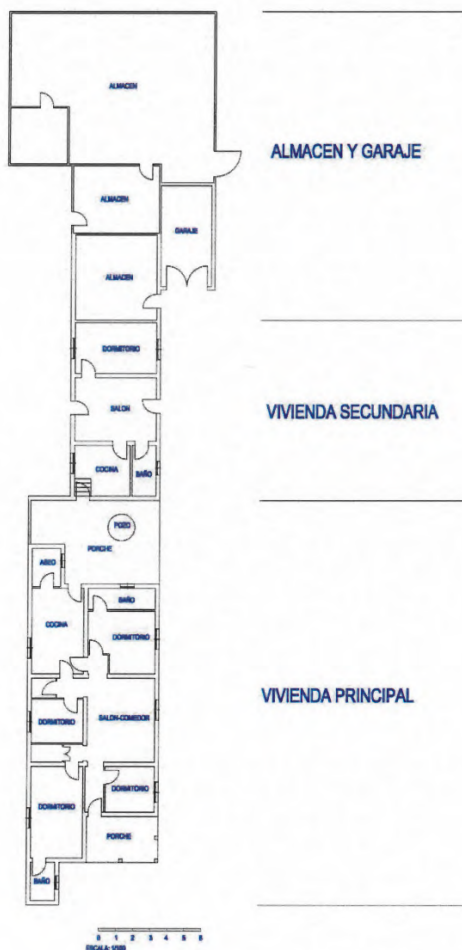
Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 43/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



PLANO DE PLANTA CONSTRUCCIONES.

URB. RIBERA DE PORZUNA Nº 13
VIVIENDAS PRINCIPAL Y SECUNDARIA. 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 Gyasa Palmera – 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 44/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |

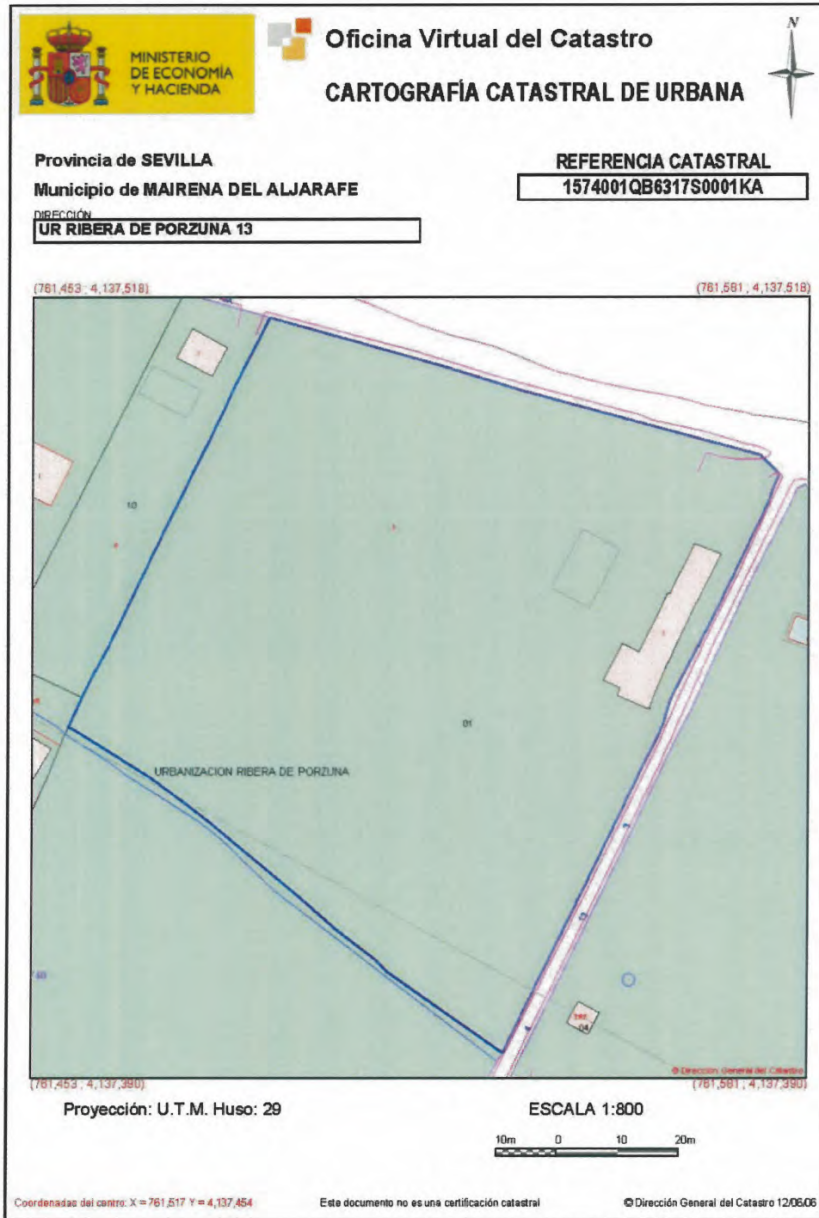


DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 01

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 45/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 1574001QB6317S0001KA Copiar referencia al portapapeles
Provincia SEVILLA
Municipio MAIRENA DEL ALJARAFE
Situación UR RIBERA DE PORZUNA 13
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)
Superficie(*) 158 m²
Coeficiente de participación 100,000000 %
Uso local principal Residencial
Año construcción local principal 1978

Datos de la Finca del Bien Inmueble

Situación UR RIBERA DE PORZUNA 13
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)
Superficie construida 158 m²
Superficie suelo 7.983 m²
Tipo Finca Parcela con un unico inmueble

Desglose de Elementos Construidos del Bien Inmueble

| Uso | Escalera | Planta | Puerta | Superficie catastral (m ²) |
|----------|----------|--------|--------|--|
| VIVIENDA | | 00 | | 44 |
| ALMACEN | | 00 | | 114 |

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

<https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/ImprimirCroquisParcela.aspx?del=41&mur=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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 46/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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-14778183
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

MARTINUSI-FADESA (████████████████████)

| |
|--|
| VALORACION DE VUELO |
| <p>SOLICITANTE:</p> <p>FADESA INMOBILIARIA, S.A.</p> <p>SITUACION DEL INMUEBLE:</p> <p>URB. RIBERA DE PORZUNA 15. Mairena del Aljarafe (Sevilla)</p> |

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 47/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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:

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 48/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





- 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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 49/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 50/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |





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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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.

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

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 53/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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 m², 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 m²; igualmente existe una nave adosada a la vivienda que ocupa una superficie aproximada de 16,57 m². 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 m², 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 m²; 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 m² 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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





en general zona verde de esparcimiento con arboleda, con una superficie aproximada de 1.952,52 m².

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 m². Posee porche descubierto delantero y lateral con una superficie total de 89,81 m². 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 m² 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 m² con zona de acceso hormigonada de 16 m².

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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 m².

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 - Web: www.tasasur.com

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |





| | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--|--|--|
| 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.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 57/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



SUPERFICIES

- De la parcela2.367,00 m²
- Construidas:
 - Vivienda75,32 m²
 - Piscina50,00 m²
 - Nave almacén.....16,57 m²
- Urbanizada:
 - Zona de acceso.....69,88 m²
 - Cerramiento perimetral con malla69,17 m
 - Cerramiento perimetral con bloques de hormigón (h: 2m)80,00 m
 - Cerramiento perimetral con pilastras de fábrica de ladrillo49,17 m
 - Porche descubierto apergolado89,81 m²
 - Zona de aparcamientos apergolados112,90 m²

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.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 58/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 2.000
 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

- 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

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 60/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |





CALCULO DE EDIFICACIONES

Valor de Reposición.-

VBC4 = 500,00 €/m²

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

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 61/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 € |
| TOTAL | | | | | | | | | | | | | 66,298.78 € | |

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 - Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 62/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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.- €.)**.

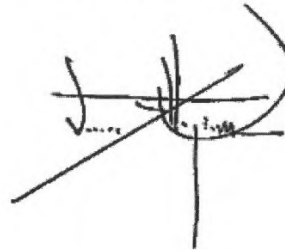
Sevilla, 28 de Diciembre de 2.006

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

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 64/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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



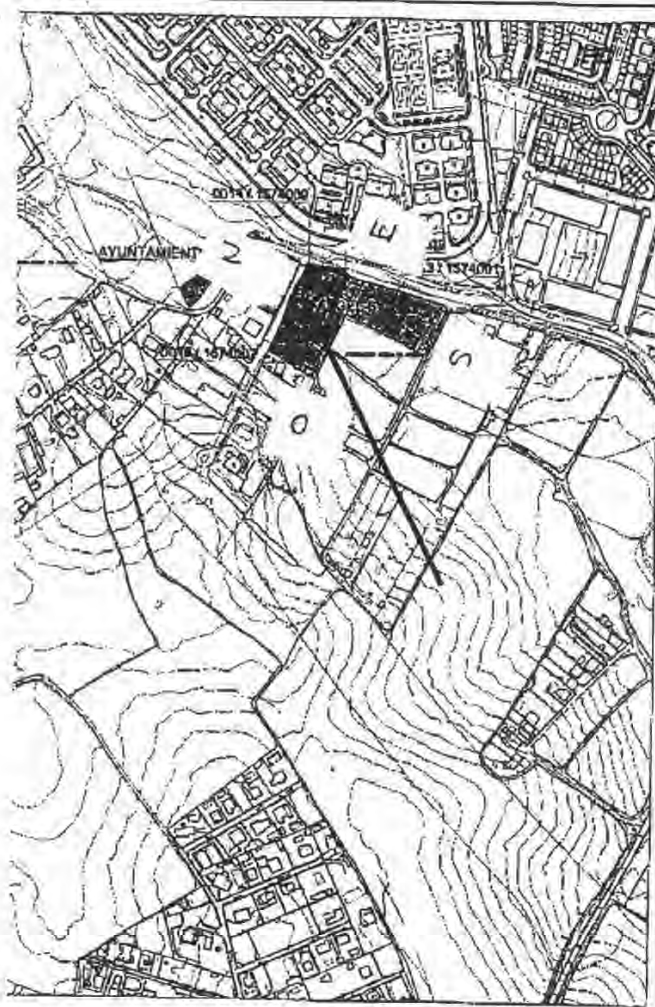
PLANO DE SITUACION

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

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 65/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 | | | | | |
|--------------------------------|--|------------|----------|---------|------------|
| IDRICE | PROPIETARIO | NIF | POLIGONO | PANZELA | SUPERFICIE |
| 2726 | BERNEDO LIMA NATALIA | 27220701-F | 001 | 0000 | 26.476 |
| 0.723 | SAYRO SOBELLO JUAN ANTONIO | 27077355-F | 001 | 0001 | 5.328 |
| 0.813 | MARZANO BERNAL JAVIER | 27077108-F | 0013 | 1574538 | 2.448 |
| 0.768 | LOPEZ COSTA JACINTO | 28188478-F | 0015 | 1574010 | 1.341 |
| 0.21 | ACEVEDO CARRANZA QUISINO | 27188273-S | 0013 | 1574001 | 4.271 |
| 0.81 | HERNANDEZ PEREZ UJALA HERNANDEZ DE PEREZ FERNANDO JOSE ANTONIO | | 0016 | 1574007 | 1.746 |
| 0.774 | MERENA GOMEZ DIEGO A. | 00933182-S | 0014 | 1574008 | 45 |
| | AYUNTAMIENTO | | AS05L-8 | | 2.053 |
| | TOTAL SUPERFICIE SR-2 Y ASOCIADOS AL MISMO | | | | 34.426 |
| | | | | | 192.680 |

Elaborado por: TASA SUR S.A. - C.I.F. A-14718183 - Calle Reina Victoria 1 - 41012 Sevilla - España - Teléfono: 95 4297785 - Fax: 95 4238331 - E-Mail: sevilla@tasasur.com - Web: www.tasasur.com

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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





PLANO PLAN PARCIAL

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

001/002



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: notaria

Municipio de MAIRENA DEL ALJARAFE

REFERENCIA CATASTRAL

1574008 QB63175 0001 SA

DATOS DEL INMUEBLE

| | | | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|------------------|
| DOMICILIO TRIBUTARIO | | | | |
| UR RIBERA DE PORZUNA, 15 | | | | |
| ESCALERA | PLANTA | PUERTA | USO LOCAL PRINCIPAL | AÑO CONSTRUCCIÓN |
| T | 00 | 05 | Residencial | 1.982 |
| COEFICIENTE DE PROPIEDAD | | SUPERFICIE (m ²) | | |
| 100,0000 | | 99 | | |
| VALOR SUELO | VALOR CONSTRUCCION | VALOR CATASTRAL | AÑO VALOR | |
| 54.728,10 | 14.148,55 | 78.876,65 | 2.003 | |

DATOS DEL TITULAR

| | | | |
|-----------------------------------|-----------|-------|------------|
| APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL | | | NIF |
| MANZANO BERNAL JAVIER | | | [REDACTED] |
| DOMICILIO FISCAL | | | |
| CL CALIPSO, 45 | | | |
| MUNICIPIO | PROVINCIA | C.P. | |
| MAIRENA DEL ALJARAFE | SEVILLA | 41927 | |

DATOS DE LA FINCA A QUE PERTENECE EL INMUEBLE

| | |
|---|------------------------------------|
| SITUACIÓN | |
| UR RIBERA DE PORZUNA.15 | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | SUPERFICIE SUELO (m ²) |
| 99 | 2.167 |
| TIPO DE FINCA | |
| Inmueble de propietario unico | |

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



Sevilla, 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 RELACIÓN 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 - Web: www.tasasur.com

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 67/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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.

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 ² |
| 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 ² |
| Superficie suelo | 2.367 m ² |
| Tipo Finca | Parcela con un unico inmueble |
| Elementos Construidos del Bien Inmueble | |

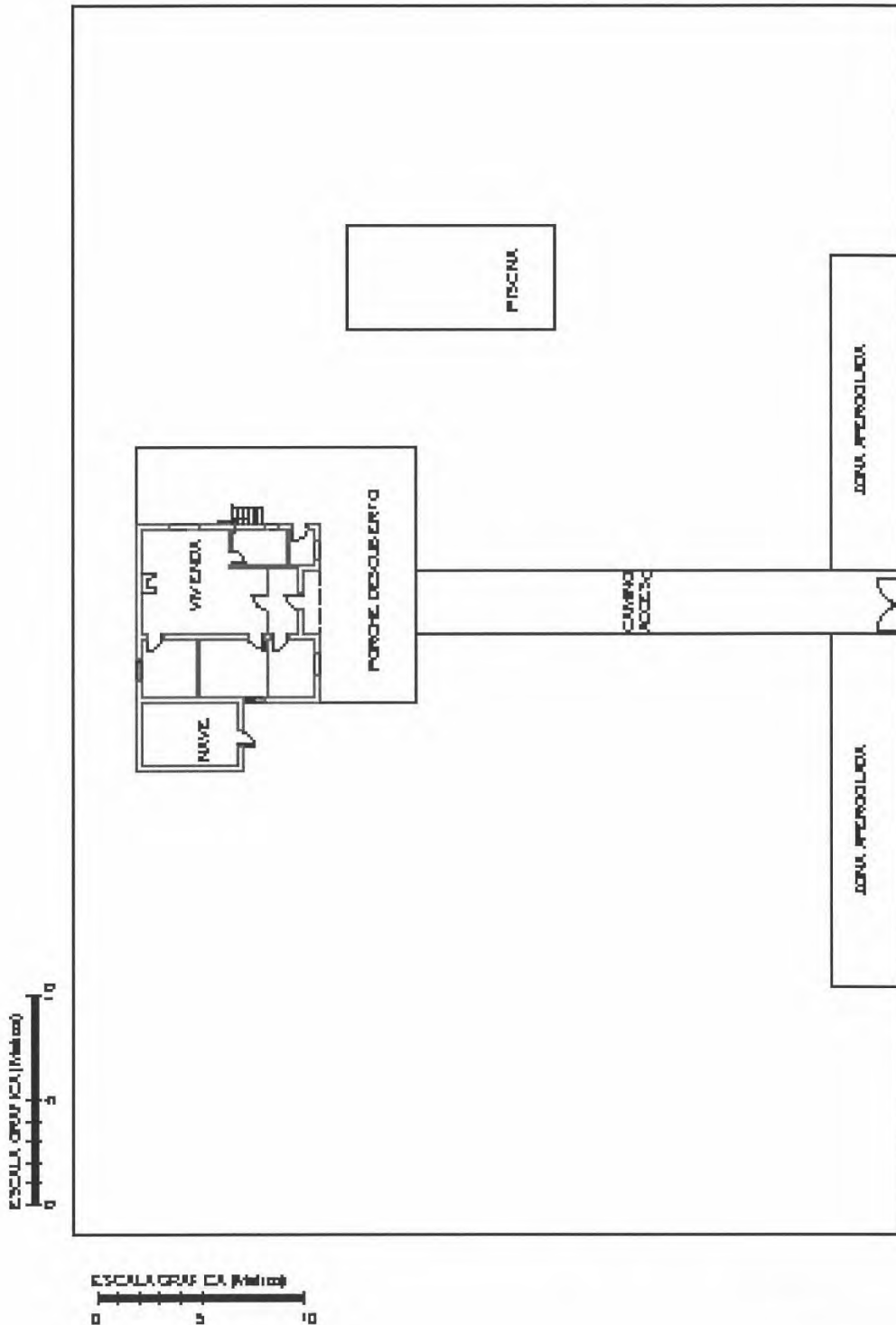
CATASTRO

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

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---------------------|
| UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| Firmado Por | Página | 68/175 |
| Juan Damian Aragón Sánchez | | |
| 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. | | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | |



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

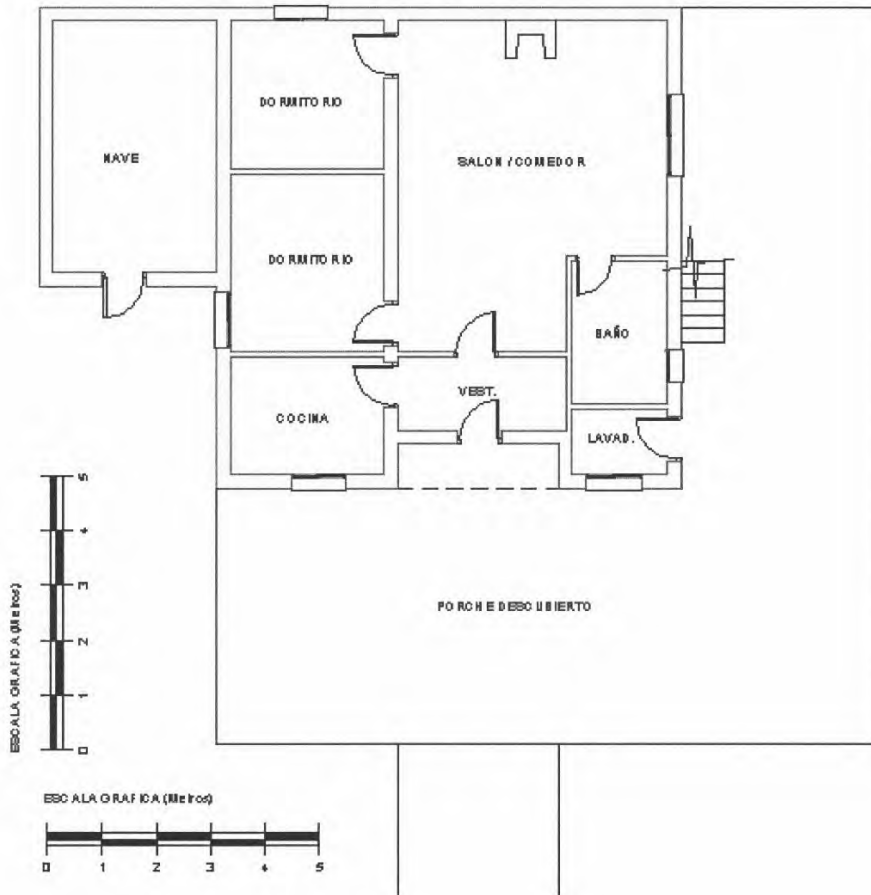


Av. Reino Unido, nº 1, 4º A. Edificio Gyesa Palmera – 41012 SEVILLA
Tfno.: 95 4297785 – Fax – 95 4238331 – E-Mail: sevilla@tasasur.com – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 69/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 70/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 71/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 72/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 73/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 74/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 75/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 76/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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 - Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 77/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





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

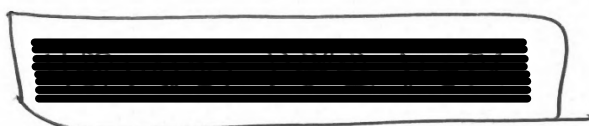


ZONA LIBRE DE PARCELA

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

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 78/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |





| |
|--|
| VALORACION DE VUELO |
| SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN PP SR2 CAMINO DEL RIO PUDIO |
| SITUACION DEL INMUEBLE: 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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 79/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 80/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



- 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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 81/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 82/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



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:

- Construcciones34.741,90.- €.
- 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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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 – Web: www.tasasur.com

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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.

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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 85/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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 m², 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 m² para la edificación y 56,50 m² y 8,00 m² 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 – Web: 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 | UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0Npn50iP7FPdA== | | |



- 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.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | 87/175 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |



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 m². 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 m². 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 m² y de los que se encuentran solado con losas de granito abujardado de 40x40 cm una superficie de unos 20,00 m². 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 | UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 21/07/2023 12:50:48 |
| 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 | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UqtbYTFPV0NpN50iP7FPdA== | | |

