

SECTOR RV-3. ESPARTINAS
ACTUALIZACIÓN PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



Septiembre de 2.022



Solicitado por la Junta de Compensación

Redactado por Gloria Molina Hernández
ICCP

ANEJOS

1. Convenio Aljarafesa

Tomares, 28 de Junio de 2006

REUNIDOS



ALJARAFESA
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A.
DIRECCIÓN

De una parte, D. Carlos Moreno Pacheco, mayor de edad, con D.N.I.: 25.023.829-J, como Director-Gerente de la EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A. (ALJARAFESA), constituida por tiempo indefinido mediante Escritura Pública autorizada por el Notario de Sevilla D. Alfonso Cruz Auñón el 2 de Junio de 1.981, al núm. 1.317 de su protocolo, con domicilio social en Tomares (Sevilla), Plaza del Agua s/n, quien interviene en nombre y representación de la expresada Sociedad, en virtud de la Escritura de Poder otorgada a su favor ante el Notario D. Matías Valdecantos García, el 27 de Julio de 1.995, al número 1.726 de su protocolo.

Y de otra,

EXPONEN



PROCONSPOR
P.P.

PRIMERO.- Que PROCONSPOR, S.L. va a promocionar en el término municipal de Espartinas unos terrenos, para lo cual tiene en tramitación el Plan Parcial RV-3, y que integrará un máximo de 118 viviendas y otros usos comerciales y de equipamiento.

SEGUNDO.- Que para la tramitación y aprobación de dicho Plan Parcial, se requiere el Informe de Viabilidad que ALJARAFESA, como Empresa Gestora de los Servicios de Abastecimiento y Saneamiento en el ámbito de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe, ha de expedir con carácter preceptivo y previo.

TERCERO.- Que a efecto de establecer los condicionantes técnicos, económicos y administrativos de dicho Informe de Viabilidad, así como los instrumentos y cauces para el cumplimiento de los mismos, y conforme a lo establecido en los Reglamentos de Prestación de Servicio, más concretamente el Reglamento Andalúz del Suministro Domiciliario de Agua (RASDA), aprobado por Decreto 120/91, B.O.J.A. nº 81 de 10 de Septiembre de 1.991; Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua de los Pueblos que integran la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe (RAMA), aprobado por Orden de la entonces Consejería de Interior de la Junta de Andalucía, de fecha 18 de Mayo de 1.981, B.O.J.A. nº 12 de 15 de Junio de 1.981; y Reglamento de Prestación del Servicio de Saneamiento de Aguas (RPSSA), aprobado por Acuerdo de la Comisión Gestora de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe de fecha 25 de Octubre de 2002, publicado en el B.O.P. nº 301 de fecha 31 de Diciembre de 2002, los comparecientes, en nombre de las Entidades que representan, **ACUERDAN:**

I.- Que en virtud de la solicitud verificada por PROCONSPOR, S.L., en lo sucesivo el Promotor/Propietario, de Informe de Viabilidad de los Servicios Hidráulicos que presta ALJARAFESA, los Servicios Técnicos de esta Empresa han determinado que la prestación de los mismos al suelo integrado en dicho Plan Parcial, en consideración a las actuales instalaciones generales locales de las que dependerán, RESULTARAN VIABLES cuando por parte del Promotor/Propietario del mismo se ejecuten las instalaciones a que se refiere en dicho Informe, que figuran en el Acuerdo II de este Convenio, se cumplan las demás condiciones establecidas en el presente, y aquellas otras que establezca la normativa aplicable.

II.- Para la viabilidad de la prestación de los Servicios Hidráulicos a dicho Plan Parcial, el Promotor/Propietario ejecutará por su cuenta y cargo, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Art. 25 del RASDA, Arts. 24 y 26 del RAMA y Arts. 41, 43, 44 y 45 del RPSSA, todas las instalaciones propias y/o interiores, tanto en lo que hace al suministro y distribución de agua potable, como a la recepción de vertidos y transporte de las aguas residuales y pluviales de la promoción urbanística citada en el Expositivo Primero, así como

las correspondientes conexiones y enlaces desde esas instalaciones hidráulicas interiores de la promoción a los sistemas hidráulicos a cargo de ALJARAFESA en los puntos que inicialmente se establecen en consideración a las actuales instalaciones generales locales de las que dependerán los citados Servicios Hidráulicos, y que a seguido se detallan:

- En cuanto al abastecimiento, en la conducción de 250 mm. de diámetro, cuyo trazado discurre por los terrenos objeto del Plan Parcial.
- En lo referente al saneamiento, dado que la finca objeto del Plan Parcial podría disponer de dos cuencas de vertido, la zona ubicada al sur del vial previsto a ejecutar en sentido Este-Oeste y constituida por las manzanas M8, M9 y M10, evacuarán al colector de 500 mm. de diámetro, ubicado en la urbanización "Los Azahares".

La zona a ubicar al Norte de dicho vial, desaguará en el colector de 1.200 mm. de diámetro, ubicado en la urbanización "Tras La Casa". Para ello el Promotor/Propietario de la urbanización, deberá ejecutar, a su costa, la instalación de un colector con la sección necesaria en función de la totalidad de la cuenca aportante y la pendiente resultante, desde la urbanización hasta el citado colector de 1.200 mm..

Las instalaciones, los enlaces y los puntos de conexión indicados son los precisos en las condiciones actuales de las instalaciones generales locales que dependen los Servicios Hidráulicos a la citada actuación urbanística, por lo que los mismos no tienen carácter definitivo hasta que los Servicios Técnicos de ALJARAFESA los definan exactamente en el momento previo inmediato a la propia conexión.

Dado que la finca tiene constituidas servidumbres permanentes de acueducto subterráneo formadas por tuberías de abastecimiento a Espartinas de 250, 150 y 100 mm. de diámetro, el Promotor/Propietario deberá asumir el desvío de las citadas instalaciones por zonas de dominio público, con tuberías de igual sección y en fundición dúctil; obras que se llevaran a cabo previamente a la iniciación de los trabajos de Urbanización, conforme a los condicionantes técnicos que establezca ALJARAFESA, y constituyéndose a favor de la misma y de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe las oportunas servidumbres de acueducto subterráneo.

El Promotor/Propietario realizará, conjuntamente con la infraestructura hidráulica interior de la misma, las instalaciones que por los Servicios Técnicos de ALJARAFESA se determinen, precisas para evitar la puesta en servicio de los sistemas hidráulicos de las viviendas, fincas o locales que no tengan contratado el mismo.

El Promotor/Propietario se obliga a facilitar y disponer, a su costa y cargo, cuantos terrenos sean precisos para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas descritas en el presente Convenio.

III.- A tenor de lo establecido en el Art. 25 del RASDA, en relación con los Arts. 5, 12 y 13 del RPSSA, antes de la ejecución de toda la infraestructura hidráulica descrita en el numeral II precedente, el Promotor/Propietario presentará ante los Servicios Técnicos de ALJARAFESA Proyecto/s comprensivo/s de las instalaciones a ejecutar, las cuales se llevarán a cabo una vez se dé la conformidad de dicho/s Proyecto/s por parte de los citados Servicios, con las modificaciones que en su caso éstos le determinen, los cuales igualmente supervisarán su ejecución y autorizarán su puesta en servicio.

Si dicho promoción se ejecutase por fases, el Promotor/Propietario realizará, conjuntamente con la infraestructura hidráulica interior de la misma, las instalaciones que por el Servicio de Gestión de Infraestructura de ALJARAFESA se determine, precisas para evitar la puesta en servicio de los sistemas hidráulicos de las parcelas que no tengan contratado el mismo.

Conjuntamente con el proyecto indicado en el párrafo primero del presente Acuerdo, el Promotor/Propietario entregará a ALJARAFESA la información gráfica que contenga el mismo en soporte magnético, con las características y formato que, a tal efecto, le definan los Servicios Técnicos de esta Empresa, información que habrá de actualizar en el mismo soporte magnético con los datos que resulten de la ejecución final de obra.

Igualmente, y respecto a las instalaciones de saneamiento, se acompañará soporte de la información visual en color obtenida de inspección de la obra ejecutada mediante cámara de televisión, verificada por profesionales autorizados por ALJARAFESA.

Sin la puesta a disposición de ALJARAFESA de la información indicada, los Servicios Técnicos de esta Empresa no verificarán, respecto de las instalaciones hidráulicas ejecutadas, comprobación alguna, previa y necesaria, para su puesta en servicio.

IV.- Dada la situación orográfica de la promoción urbanística objeto del presente Convenio y en previsión de que la presión disponibles en la llave de registro de las acometidas a las viviendas sea insuficiente para satisfacer las condiciones concretas de demanda derivadas de la utilización del servicio por cada usuario de las mismas, conforme a lo establecido en los artículos 10, 12 y 22 del RAMA el promotor deberá prever la instalación en cada una de las finca de un depósito y su correspondiente grupo sobrepresor. Los referidos elementos formarán parte de las instalaciones interiores de abastecimiento, siendo su explotación y mantenimiento futuros de cuenta y a cargo del propietario de la finca, conforme a lo establecido en la Normativa vigente.

V.- Conjuntamente con el/los Proyecto/s a que se refiere/n el numeral anterior, el Promotor/Propietario presentará Solicitud de Concesión de Acometida para los Servicios de Abastecimiento y Saneamiento para cada una de las fincas que integran la promoción citada en el Expositivo Primero de este Convenio, a tenor de lo establecido en el Art. 27 del RASDA y en los Arts. 56 y 61, siguientes y concordantes, del RPSSA, acompañando Memoria descriptiva suscrita por el autor del Proyecto donde se determinen las necesidades de los Servicios, en razón de la tipología de las viviendas, locales o actividades a desarrollar y los puntos de suministro y evacuación que se prevean en las mismas, así como cualquier otro documento que fuese preciso para la tramitación de dicha concesión de acometida y que se le requiera antes de la definitiva autorización de la misma.

VI.- Que el Promotor/Propietario se obliga frente a ALJARAFESA a verificar el pago de los importes derivados del Término "B" de los Derechos de Acometida y de la Cuota de Inversión de la totalidad de las fincas o parcelas que integran la referida promoción, en los términos que aparecen recogidos en el presente Convenio.

El importe de los citados Derechos Económicos se estimará en razón de los datos que figuren en la Memoria a que hace referencia el Acuerdo V precedente, y si no se hubiese aportado la misma, se estimará por ALJARAFESA la necesidad de los servicios y caudales demandados.

Dicho pago se verificará en tres etapas: un 10% en el momento del visado del Proyecto de Urbanización; un 15% en el momento del Suministro Provisional de Obra o, en su caso, el otorgamiento de la 1ª Licencia de Obra por parte del Ayuntamiento; y el 75% restante antes de la puesta en servicio de las instalaciones indicadas en el Acuerdo II precedente, y todos conforme a los que se encuentren aprobados al tiempo en que se han de verificar cada uno de los citados pagos; que en la actualidad son los publicados en el B.O.P. núm. 301 de 31 de diciembre de 2.005.

No obstante, si en el momento de la autorización definitiva de acometida, que se producirá antes de la puesta en servicio de las instalaciones y previa inspección de éstas, los caudales instalados, o el número de fincas fuesen superiores a la estimación aludida, se producirá una liquidación complementaria, que habrá de hacerse efectiva por el Promotor/Propietario como condición previa para dicha autorización definitiva de acometida y puesta en servicio de las instalaciones indicadas en el Acuerdo II anterior.

VII.- ALJARAFESA, conforme al presente Convenio, garantizará los Servicios Hidráulicos de abastecimiento y saneamiento a la promoción de referencia, considerando los caudales estimados para el cálculo de los Derechos Económicos a que se refiere el Acuerdo VI precedente.

Si los caudales reales instalados correspondientes a dicha promoción fuesen superiores a la estimación considerada para el cálculo de los Derechos Económicos, en orden a que se requiera la ejecución de una infraestructura hidráulica superior a la que se demanda por los citados caudales, ALJARAFESA dispondrá de un año para ejecutar dichas instalaciones desde la fecha en que se hagan efectivos los Derechos Económicos correspondientes a las mismas, conforme determina el párrafo 2º del Art. 24 del RASDA.

VIII.- ALJARAFESA atenderá el Suministro Provisional de Obra que se le solicite para esa promoción, previo pago de los Derechos Económicos establecidos en el Acuerdo VI, desde el mismo momento en que las instalaciones hidráulicas, descritas en el Acuerdo II, permitan la prestación del mismo.

IX.- Desde el momento que queden cumplidas por el Promotor/Propietario las obligaciones que se establecen en el presente Convenio, ALJARAFESA procederá a verificar las correspondientes concesiones y autorizaciones definitivas de acometidas, para lo cual será preciso que las instalaciones ejecutadas han de tener la plena conformidad del Servicio de Gestión de Infraestructura, y se haya hecho efectiva la liquidación correspondiente a los Derechos Económicos, incluso la complementaria a que se refiere el párrafo cuarto del Acuerdo VI de este Convenio.

Si para la garantía de dichas instalaciones fuese preciso ejecutar cualquier modificación de las mismas, el Promotor/Propietario las efectuará de su cuenta y cargo conforme a las condiciones que determine el Servicio de Gestión de Infraestructura de ALJARAFESA.

Cualquier daño o perjuicio que se cause a las instalaciones que gestione ALJARAFESA, como consecuencia de las referidas obras, serán de cuenta y cargo del Promotor/Propietario, quien habrá de atender, en el plazo de diez días desde su recepción, el importe de la liquidación que por daños y perjuicios le verifique ALJARAFESA.

X.- Conforme determinan los Arts. 8 y 12 del RASDA citado, en relación con los Arts. 18, 20 y 28 del RAMA y Arts. 5, 6 y 46 del RPSSA, desde el mismo momento de la puesta en servicio de las instalaciones a ejecutar por el Promotor/Propietario, ya sean generales o exclusivas de la propia promoción, ALJARAFESA será la única facultada para la explotación de las mismas, no pudiéndose por tanto verificar ningún tipo de actuación sobre ellas sin su expresa autorización.

XI.- En caso de transmisión total o parcial de terrenos, parcelas o derechos de esa promoción a personas físicas o jurídicas, que no sean los propietarios definitivos de las viviendas integradas en la promoción, el Promotor/Propietario queda obligado a trasladar todos los condicionantes establecidos en el presente Convenio y en el Informe de Viabilidad referido en el Acuerdo Primero a los nuevos Promotores/Propietarios, asumiendo en su defecto las responsabilidades que se deriven del incumplimiento por aquellos de cualquiera de las obligaciones que recogen los citados documentos.

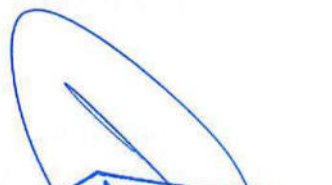
XII.- ALJARAFESA, en virtud de los compromisos adquiridos por el Promotor/Propietario conforme al presente Convenio, expedirá Informe de Viabilidad para la actuación urbanística descrita en el Expositivo Primero de este Convenio, en el que se indicará expresamente que los Servicios Hidráulicos a dicho Plan Parcial RESULTARAN VIABLES cuando por parte del Promotor/Propietario del mismo se cumplan los condicionantes establecidos en el presente Convenio, copia del cual se trasladará al Ayuntamiento que corresponde dicha actuación urbanística a los efectos pertinentes.

XIII.- El incumplimiento por parte del Promotor/Propietario de cualquiera de las obligaciones que en el presente Convenio se indican, o que la regulación normativa aplicable le imponga, será causa suficiente para que por parte de ALJARAFESA se proceda a la extinción del mismo, y como consecuencia de ello la exención de esta Empresa de atender servicio hidráulico alguno a cualquiera de las viviendas, locales o fincas que integran la actuación urbanística a que el presente Convenio se refiere.

En prueba de conformidad, firman por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.



ALJARAFESA
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE S.A.
DIRECCIÓN



P.P.

1092/00005

2. Carta de Condiciones de Endesa

Tipo de solicitud	411207	JBF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L
Referencia Solicitud:	SUMINISTRO	Calle Siete Revueltas N.º 27 1ºA
		41004 Sevilla (Sevilla)
		A la atención de Gloria Molina Hernández
	SECTOR RV-3	

ASUNTO: propuesta previa de acceso y conexión

Muy Sres. Nuestros:

En relación a su solicitud de permisos de acceso y conexión a la red de distribución de e-distribución de su instalación de consumo por una potencia de **1.350 kW** en **Sector RV-3 Espartinas – Villanueva del Ariscal, 41004 Espartinas (Sevilla)**, les comunicamos que, una vez evaluada, la propuesta previa de las condiciones en las que existe capacidad de acceso y que hacen viable la conexión es la siguiente:

- Punto de conexión: **Barras 15 kV de SET BOLLULLM**
- Coordenadas UTM del punto de conexión: **[H:29,X:752961,Y:4137852]**
- Capacidad de acceso propuesta (kW): **1.350**
- Tensión nominal (V): **15.000**
- Potencia de cortocircuito máxima de diseño (MVA): **650**
- *Restricciones temporales* del derecho de acceso:
 - De conformidad con lo previsto en el artículo 33.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, el derecho de acceso en el punto de conexión propuesto podrá ser restringido temporalmente por situaciones que puedan derivarse de condiciones de operación o de necesidades de mantenimiento y desarrollo de la red.

Estas indicaciones técnicas se facilitan para atender su solicitud, sin que puedan ser aplicadas para condiciones distintas a las consideradas (potencia, ubicación, etc.).

Además, conforme a lo establecido en la legislación vigente acompañamos la siguiente documentación:

- **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender su solicitud, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio y los que se requieren entre el punto de conexión con la red de distribución y el punto frontera con la instalación de generación.
- **Presupuesto** detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio.

De acuerdo a la legislación vigente, todas las instalaciones detalladas en el Pliego de Condiciones Técnicas deben ser ejecutadas a cargo del solicitante.

Conforme prevé el RD 1183/2020, le informamos que dispone de un plazo máximo de 30 días para comunicarnos la aceptación de la propuesta previa. Para ello deberá hacernos llegar cumplimentado y firmado el documento de aceptación incluido como anexo "ACEPTACION DE LA PROPUESTA PREVIA". Transcurrido este plazo sin haber recibido comunicación por su parte, se considerará no aceptada la propuesta previa, lo que supondrá la desestimación de la solicitud de los permisos de acceso y conexión, debiendo, en su caso, ser nuevamente formulada por Vd. dando lugar a una nueva comunicación, de acuerdo a la legislación vigente, por parte de esta compañía distribuidora que atenderá a las condiciones existentes en la red en ese momento, sin necesaria vinculación con la actual.

Para que esta propuesta previa pueda considerarse aceptada será requisito imprescindible, conforme al art. 14.9 del RD 1183/2020, la formalización, en este mismo plazo, de un acuerdo de pago por las infraestructuras incluidas en el pliego de condiciones técnicas, mediante la aceptación de la propuesta incluida en dicho anexo.

En caso de que acepte la propuesta previa con el punto de conexión, las condiciones técnicas y las condiciones económicas, procederemos a emitir, como gestores de la red, los permisos de acceso y conexión.

Para el inicio de obras y trabajos por parte de e-distribución será requisito imprescindible la formalización de un acuerdo en el que se defina la forma de pago, titularidades, plazos y otros aspectos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones. El importe podrá ser objeto de revisión en el caso de que el acuerdo se vaya a producir transcurridos seis meses desde el envío de esta comunicación, o bien si se apreciase la necesidad de algún tipo de actuación adicional debidamente justificada y no contemplada inicialmente en este presupuesto.

Le informamos que hemos remitido también la presente propuesta previa al solicitante que Usted representa.

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNMC (www.cnmc.es, apdo. Energía/Operadores energéticos/Listado de comercializadores).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **900 920 959**, o a través del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. Unipersonal



e-distribución
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U.

20 de julio de 2022

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio.

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro:

- Refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones en servicio (a cargo del solicitante):

SE BOLLULLLOS DE LA MITACION:

- Acondicionamiento y revisión de celda MESA CBGS-1 DB existente.
- Nuevo cuadro SSAA.
- Ampliación remota.
- Canalización, tendido y conexión del cable del solicitante por el interior del recinto de la subestación.

Adecuación LMT

- Trabajos de entronque en la línea L/LORETO 15 kV de SET BOLLULLM.
- Entronque y conexión a la red existente.

2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante.

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, estos trabajos podrán ser ejecutados, a requerimiento del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora:

- Nueva Salida de Línea MT con conductor LA-110 o Al-240mm² desde Barras MT de SET BOLLULLM hasta ubicación del sector para cerrar con L/LORETO 15 kV de SET BOLLULLM
- Nueva línea MT desde el sector urbanizar hasta la línea próxima L/LORETO 15 kV de SET BOLLULLM
- Circuitos de MT y nuevos CD's en el interior de la urbanización

PRESUPUESTO

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Adjuntamos presupuesto detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red existente en servicio a realizar por e-distribución, y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

135.917,67 € (I.V.A. no incluido)

De acuerdo a la legislación vigente, los trabajos detallados en este presupuesto serán realizados, en todo caso, por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo a costa del solicitante.

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones de extensión con la red existente será realizada a cargo de esta empresa distribuidora. El coste de los materiales utilizados en la operación de entronque y conexión, en base a la legislación vigente, son a cargo del solicitante.

El importe a abonar a e-distribución, por los trabajos correspondientes al apartado 1, es el que le indicamos a continuación.

-	Trabajos de reforma, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones existentes:	135.917,67 €
-	I.V.A. en vigor (21 %) ¹ :	28.542,71 €
-	Total importe abonar SOLICITANTE:	164.460,38 €

2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Los trabajos indicados en el apartado 2 del pliego de condiciones técnicas podrán ser ejecutados a requerimiento del solicitante por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada.

En este caso, conforme a la legislación vigente, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal debe supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección, percibiendo por ello los derechos de supervisión baremados según la Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre. Antes de la puesta en servicio de las instalaciones, y una vez dispongamos de toda la información necesaria para su cálculo, les notificaremos el importe de los mismos.

En relación con los Derechos de Supervisión, antes de la puesta en servicio de las instalaciones, y una vez dispongamos de toda la información necesaria para su cálculo, les notificaremos el importe de los mismos.

¹ Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.

De acuerdo con la legislación vigente, las nuevas instalaciones necesarias desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante que vayan a formar parte de la red de distribución, y sean realizadas directamente por el solicitante, habrán de ser cedidas a e-distribución, quien se responsabilizará de su operación y mantenimiento. Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. En cualquier caso, las instalaciones que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor tendrán la condición de red de distribución.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato en el que se definirá entre otros aspectos la información necesaria a entregar a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal antes y después de la realización de las instalaciones.

En este caso, e-distribución debe llevar a cabo únicamente los trabajos con afección a instalaciones en servicio (apartado 1), y supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección (apartado 2).

En relación con las instalaciones interiores a su urbanización, no valoradas en la presente comunicación, tal y como se informó en el Pliego de Condiciones Técnicas, procederemos a la elaboración del presupuesto correspondiente una vez nos hayan aportado documentación de detalle de dicha urbanización. En cualquier caso, las mismas deberán estar finalizadas para la total adscripción de potencia a las diferentes parcelas de su urbanización.

Este presupuesto no sufrirá modificaciones a no ser que sean precisos cambios sustanciales en la solución técnica que se ha definido, por factores debidamente justificados y ajenos a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, que puedan aparecer durante la gestión de las autorizaciones, permisos o ejecución de los trabajos.

No obstante, podrá ser revisado si transcurrido un año desde su eventual aceptación no fuera posible el inicio de los trabajos por falta de disponibilidad de las instalaciones interiores que han de ser realizadas por el solicitante.

El presupuesto deberá ser concretado en su valoración definitiva tras la realización del correspondiente proyecto y teniendo en cuenta además los eventuales condicionantes que puedan surgir durante la gestión de las autorizaciones, los permisos o la ejecución de los trabajos.

ANEXO I – PRESUPUESTO

411207 SECTOR RV-3 OPCION 2			
MATERIAL CONTROL Y PROTECCIONES			19.984
AMPLIACIÓN/ADECUACIÓN REMOTA TELECONTROL			19.984
MONTAJE			67.154
MONTAJE, CONFIGURACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO REMOTA TELECONTROL			7.495
MONTAJE PRUEBAS Y PUESTA EN SERVICIO DE CUADROS DE CONTROL PARA SERVICIOS AUXILIARES CON 3 CUADROS DE CORRIENTE ALTERNA Y 1 CUADRO DE CORRIENTE CONTINUA	1	59.660	59.660
OTROS			6.710
Adecuación y revisión de celda existente MESA CBGS-1 DB			6.710
CONEXIÓN de TERCEROS			
Tendido y Conexión de Llegadas de cliente			6.193
OBRA CIVIL			4.242
ZANJAS PUENTES DE CABLE AT Y MT			4.242
MONTAJE			1.951
TENDIDO CABLE MT (METROS), MONTAJE TERMINALES GIS MT (UD)			1.951
Trabajos de CONEXIÓN a Red Existente asumidos por ENDESA (Art.24 y 25 RD1048)			SIN COSTE
TRABAJO DE CONEXIÓN a posición MT GIS de la SUBESTACIÓN. Incluye la conexión de los terminales.			SIN COSTE
COSTE MATERIAL Y MONTAJE			100.385
PROYECTOS, INGENIERÍA, ASISTENCIA TÉCNICA, CSS Y DIRECCIÓN DE OBRA			13.579
GESTIÓN DE PERMISOS			7.276
LICENCIAS MUNICIPALES Y ICIO			8.031
TASAS, PUBLICACIONES Y VISADOS			1.432
TOTAL			130.357,80

IVA no incluido

PRESUPUESTO ADECUACIÓN LMT		
Unidades	Descripción	Total
1	EMPALME C SUB MT (SIN CAMBIO TECNOLOGÍA)	99,45 €
1	ARQUETA A1 PREFABRICADA	200,34 €
1	CATA LOCALIZACION SERVICIOS	81,88 €
1	TRAZADO PUNTUAL CIRCUITO SUBT MT/BT	157,13 €
1	EXPLORACION E INFORME DIAGNOSTICO CSMT	263,54 €
876	OBTENCIÓN DE PERMISOS	876,00 €
3339	OTROS TRABAJOS ESPECIALES	3.339,00 €
20	TENDIDO BAJO TUBO MT	68,51 €
20	DESMONTAJE CIRCUITO MT EN TUBULAR	11,05 €
1	IDENTIFICACION Y CORTE CABLE MT	37,35 €
1	COORDINACION, VERIFICACION Y PRUEBAS	198,00 €
Materiales		
1	TAPA Y MARCO DE FUNDICIÓN MODELO A1	82,96 €
3	EMPALME MONOB FRIO 12/20KV 95 A 240MM2	144,66 €
	Total	5.559,87 €

IVA no incluido

ANEXO II – CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la reglamentación con las disposiciones mínimas para la protección frente al riesgo eléctrico, la normativa legal de protección medioambiental, las condiciones técnicas especiales que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal o autonómica u otros organismos implicados, y a los criterios y las Especificaciones Particulares de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal que apliquen en cada caso, aprobadas por el Ministerio competente y disponibles en los siguientes enlaces:
 - o Líneas eléctricas de alta tensión: <https://industria.gob.es/Calidad-Industrial/seguridadindustrial/instalacionesindustriales/lineas-alta-tension/Paginas/especificaciones-empresas-suministradoras.aspx>
 - o Instalaciones eléctricas de alta tensión: <https://industria.gob.es/Calidad-Industrial/seguridadindustrial/instalacionesindustriales/instalaciones-alta-tension/Paginas/reglamento-alta-tension.aspx>
 - o Instalaciones de baja tensión: <https://industria.gob.es/Calidad-Industrial/seguridadindustrial/instalacionesindustriales/baja-tension/Paginas/especificaciones-particulares.aspx>
- El coste incluye la realización de los proyectos, dirección de obra, seguridad y salud, suministro de equipos, montaje, pruebas, ensayos, puesta en servicio y trámites de legalización.
- El coste de visados, tasas de licencias de obras y tramitaciones se ha considerado a los precios habituales, si hubiera dificultades especiales en la consecución de permisos se informaría al solicitante, y el exceso de coste sería facturado aparte.
- En caso de que la ejecución y/o posterior explotación de las instalaciones a desarrollar para atender su solicitud implique el pago de un canon exigido por una Administración o Entidad Pública, el correspondiente coste se determinará una vez sea conocido dicho canon y será asumido por su parte.
- Cualquier modificación, en el uso del suelo, edificabilidad, ocupación o variación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevas condiciones técnicas y económicas para el suministro y una revisión en el diseño y coste de las instalaciones.
- La conexión en subestación de la línea del solicitante es SUBTERRÁNEA.
- El conductor, los terminales los aporta el solicitante.
- La MEDIDA para Facturación y equipos destinados a ello (Contadores y Trafos de Medida) deben de quedar fuera de la Subestación.
- Al objeto de proteger a los trabajadores frente al riesgo eléctrico, garantizar la transmisión de la energía eléctrica en las condiciones adecuadas de calidad y evitar daños en las instalaciones, las operaciones de atención y reparación de averías de las instalaciones eléctricas, titularidad de EL SOLICITANTE, que circulan por el interior de la Subestación BOLLULLOS, titularidad de EDISTRIBUCION, serán realizadas por el personal designado al efecto por EDISTRIBUCION con cargo a EL SOLICITANTE. En este sentido, la atención y reparación de averías en dichas instalaciones se realizarán a instancia de cualquiera de las partes tan pronto como se advierta que las mismas o cualquiera de sus elementos dejan de adaptarse a las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, siguiendo para ello lo indicado. Asimismo, por otra parte, EL SOLICITANTE se compromete por su parte a abonar a

EDISTRIBUCION, mediante transferencia bancaria tras presentación de la correspondiente factura y a 30 días fecha factura, los gastos que se produjeran como consecuencia de la atención y reparación de averías que atienda EDISTRIBUCION al amparo del presente escrito, incluyendo la reposición de aquellos equipos y/o materiales homologados que sean de aportación por parte de EDISTRIBUCION.

ANEXO III – ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA PREVIA

En, a de de,

Yo, con NIF nº, con domicilio a estos efectos en,
en nombre y representación de de, con C.I.F.
..... de acuerdo con los poderes otorgados ante el notario con fecha
y número de protocolo

De acuerdo a lo establecido en el RD 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, procedo a notificar la **ACEPTACIÓN** de la propuesta previa de fecha y referencia **411207** :

Esta aceptación incluye las condiciones de pago, consistentes en un abono del 20% del importe total a la firma del contrato de ejecución y el resto de los hitos de pago conforme sean acordados en dicho contrato.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos,

Sr. Nombre y Apellidos

Cargo Cliente

Firmado en fecha:

ANEXO IV - TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN Y CESIÓN DE INSTALACIONES.

- Previo al inicio de las obras, deberá presentar 1 copia del Proyecto Eléctrico, preferiblemente en formato digital, **antes de su visado** en el Colegio Oficial correspondiente, para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Una vez revisado podrán proceder a su tramitación **a su nombre** ante el Servicio Provincial de Industria, y ante el Ayuntamiento para obtener la licencia municipal.
- Antes del comienzo de los trabajos se realizará una **reunión** con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.
- En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas e-distribución FNZ001 (10ª ed.), FNL002 (3ª ed.), FNZ002 (3ª ed.) o FNL001 (5ª ed.), según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.
- Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
 - Dos copias del Proyecto.
 - Autorización administrativa del Proyecto.
 - Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
 - Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea) Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
 - Documentación definida en la mencionada reunión.
- Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un **Convenio de cesión de instalaciones a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal** y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.
- La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o

sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).

3. Tasación Parcela 3 del PPO



INFORME DE TASACIÓN

EDIFICACIONES VARIAS

Exp. nº 000008 - 21 - 00 - 00 Z-0

Emplazamiento

Sector RV-3 de las NN.SS. de Espartinas

Ref. catastral 3520003QB5432S0001TL

Término Municipal

41807 - ESPARTINAS

Provincia : **Sevilla**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICACIONES VARIAS

Nº DE EXPEDIENTE 000008 - 21 - 00 - 00

REFERENCIA

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

Junta de Compensación del Sector RV-3 de Espartinas
41013 - Sevilla

FINALIDAD

Otras Finalidades

La presente tasación se ha realizado de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CHALET CON EDIFICACIONES ANEXAS

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Sector RV-3 de las NN.SS. de Espartinas.

La identificación de la finca se ha llevado a cabo en base a las indicaciones del contacto en la visita. Identificación registral de las fincas (según notas simples emitidas con fecha 23/05/2016): "Suerte de viña, al sitio y pago de los Quemados, HOY RAMAL DE VILLANUEVA".

Identificación catastral:

- Ref. catastral: 3520003QB5432S0001TL.

- Dirección catastral actual: SC SUO RV-3 46[A].

MUNICIPIO

41807 ESPARTINAS

PROVINCIA

Sevilla

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de ESPARTINAS

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Aislado					
Chalet	Varias	---	---	---	---
Anexo Chalet	Varias	---	---	---	---
Industrial Nave					
Almacén agropecuario 1	Varias	---	---	---	---
Almacén agropecuario 2	Varias	---	---	---	---

Fincas registrales: 2202, 4580, 4609, 4610, 4627.

Los números de finca indicados son los que se deducen de las notas simples registrales aportadas, emitidas con fecha 23/05/2016.

No se ha aportado documentación registral actualizada donde se reflejen los datos registrales, el/los titular/es registral/es, cargas vigente, limitaciones, etc.

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES. Estado de conservación aparente, estado de ocupación, uso y explotación, desde el exterior.

DOCUMENTACIÓN. Valoración anterior (enero 2007), fichas catastrales actualizadas y PEM estimativos COAS 2021

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Espartinas es un municipio español de la provincia de Sevilla, Andalucía, perteneciente a la comarca de Aljarafe. Situada a 13 kilómetros de Sevilla. Se encuentra al norte de Bormujos, al sur de Villanueva del Ariscal, al este de Umbrete y Sanlúcar la Mayor y al oeste de Gines.

El municipio sevillano de Espartinas forma parte de su área metropolitana. En los últimos años ha experimentado un gran crecimiento demográfico y urbanístico, en especial a lo largo de la carretera que enlaza con Sevilla. Desarrolla principalmente una función residencial, aunque cuenta también con actividades económicas industriales, comerciales y de servicios, y dispone de equipamientos sanitarios, educativos, culturales y deportivos.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral de mayor peso en el municipio son: Comercio, reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico; Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales; Construcción; Hostelería. En lo que a cultivos se refiere, predominan el cultivo de olivar y trigo.

La renta neta media declarada es de 25.841,00 €.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2020: 15.824 habitantes de derecho

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendencia, respecto al padrón de 2019 es: Creciente.

Tiene una densidad de población de 694,95 hab./km².

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Entorno inmediato de naturaleza rústica. Las edificaciones valoradas se ubican en el Sector RV-3 de las NN.SS. de Espartinas.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Se desconoce.

Se presume que el único suministro con el que cuenta la finca es el tendido eléctrico.

EQUIPAMIENTO

El municipio dispone de equipamientos de tipo docente, deportivo, recreativo, sanitario, administrativo, religioso, comercial, etc. Se recurre a la capital para servicios más especializados.

COMUNICACIONES

El desarrollo del casco urbano ha sido claramente longitudinal en dirección este-oeste, a lo largo de la carretera A-8076; El esquema de la trama urbana está jerarquizado por la travesía de la carretera, a la que confluyen el resto de vías.

Las comunicaciones de la localidad con el resto de los municipios y la capital de provincia, son normales a través de carreteras. Recientemente se ha aprobado el proyecto que dota a la localidad de un nuevo enlace con la autovía A-49.

Al municipio llegan las líneas interurbanas que comunican la zona del Aljarafe con la capital. A pie de la carretera o travesía mencionada existe paradas de autobus interurbano (líneas M-166, M-167, M-168 y M-102A).

El centro dispone de una amplia zona de aparcamientos en la parte frontal del complejo.

A petición del solicitante, no se valora el valor o repercusión de suelo, sino únicamente el valor de las edificaciones en su estado actual.

No se aporta documentación registral actualizada de la finca en la que se integran las edificaciones valoradas.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

En la visita girada se distinguen 4 edificaciones:

- Una edificación principal destinada aparentemente a vivienda, si bien su estado de conservación es, según inspección ocular desde el exterior, muy deficiente, casi inhabitable. Se compone de 2 plantas sobre rasante, presumiblemente comunicadas entre sí mediante escalera interior. Cuenta con cubiertas planas transitables, una a cota de pta. 1ª y otra sobre dicha pta. 1ª, ambas comunicadas entre sí mediante escalera exterior, la cual está totalmente derruida. Se desconoce su distribución interior.
- Una edificación anexa, próxima a la principal, de uso aparentemente vivero, probablemente combinado parcialmente con uso de almacén. Se compone de una sola planta sobre rasante. Según inspección ocular desde el exterior, su estado de conservación es, muy deficiente, inhabitable, con algunas zonas del cerramiento derruidas y huecos exteriores sin carpintería ni cerrajería.
- Dos edificaciones anexas, destinadas a aparentemente almacén agropecuario, de una sola planta sobre rasante. Su estado de conservación es, según inspección ocular desde el exterior, muy deficiente, con incluso parte de la cubrición derruida y huecos exteriores sin carpintería ni cerrajería.

Se estima que las edificaciones podría tener unos 60 años de antigüedad.

DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL AISLADO

Planta Baja

Estancias interiores.

No se ha podido acceder al interior de las edificaciones, por lo que no ha sido posible comprobar la distribución interior, no requiriendo en cualquier caso el solicitante levantamientos de plano de las mismas.

RESIDENCIAL AISLADO

Planta Alta

Estancias interiores y terraza.

No se ha podido acceder al interior de las edificaciones, por lo que no ha sido posible comprobar la distribución interior, no requiriendo en cualquier caso el solicitante levantamientos de plano de las mismas.

RESIDENCIAL AISLADO

Cubierta

Azotea.

INDUSTRIAL NAVE

Planta Baja

Estancias varias.

El solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas.

Planta Baja

Estancias varias.

El solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas.

SUPERFICIES (m²)

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>Adoptada</u>
Residencial Aislado	
Chalet	156,15
Residencial Aislado	
Anexo chalet	60,60
Industrial Nave	
Almacén	82,20
agropecuario 1	
Almacén	82,60
agropecuario 2	

Se advierte que el solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas. La superficie adoptada para cada una de las unidades desglosadas coincide con la reflejada en la anterior valoración aportada.

CARAC.ESPECÍFICAS**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>Altura.L</u>	<u>Fachada.P</u>	<u>Fachada.S</u>	<u>L.Fondo</u>	<u>Fch/Fd</u>	<u>Luz Libre</u>
Industrial Nave						
Almacén	---	---	---	---	---	---
agropecuario 1						
Almacén	---	---	---	---	---	---
agropecuario 2						

CARACT. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

Según inspección ocular desde el exterior, tipología constructiva y antigüedad estimada:

- Edificación principal: se presume que su estructura se compone de muros de carga y forjados unidireccionales, siendo su cubierta plana transitable.
- Edificación anexa (uso vivero): se presume que su estructura se compone de muros de

carga y forjados unidireccionales, siendo su cubierta parte plana no transitable, parte inclinada rematada con teja cerámica plana y parte inclinada rematada con panel de fibrocemento.

- Edificaciones anexas agropecuarias: se presume que su estructura se compone de muros de carga (posiblemente apilastrados) y forjados unidireccionales, siendo su cubierta parte plana no transitable, parte inclinada rematada con teja cerámica plana y parte inclinada rematada con panel de fibrocemento.

TERMINACIONES

RESIDENCIAL AISLADO

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Estancias interiores	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce

INDUSTRIAL NAVE

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Nave	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce

RESIDENCIAL AISLADO

<u>PLANTA ALTA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Estancias interiores	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
Terraza	Se desconoce	----	----

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Estancias	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce

<u>CUBIERTA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Azotea	Se desconoce	----	----

No se han podido comprobar los acabados interiores.

CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL AISLADO

Según inspección ocular desde el exterior se aprecian algunos huecos exteriores que conservan rejas macizas y/o ventanas de perfilería de hierro o madera, según hueco.

El estado de conservación de la carpintería exterior es, en general, deficiente.

CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL AISLADO

No se ha podido comprobar.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. No se ha podido acceder al interior de las edificaciones, por lo que no ha sido posible comprobar las instalaciones con las que éstas cuentan y el estado de conservación que presentan. Se considera que las edificaciones cuentan con las instalaciones básicas para el uso al que se destina, y su estado de conservación, acorde al estado de la edificación observado desde el exterior.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

- La vivienda presenta un estado de conservación, según inspección ocular desde el exterior, muy deficiente, casi inhabitable. En el momento de la visita, aparentaba estar desocupada.

- La edificación anexa de uso vividero, presenta un estado de conservación, según inspección ocular desde el exterior, muy deficiente, inhabitable. En el momento de la visita, aparentaba

ESTADO ACTUAL**SITUACIÓN ACTUAL**

estar desocupada.

- Las dos edificaciones anexas, destinadas a aparentemente almacén agropecuario, presenta un estado de conservación, según inspección ocular desde el exterior muy deficiente. En el momento de la visita, aparentaba estar en deuso.

Se advierte muy especialmente que las comprobaciones del estado del inmueble se han limitado a una inspección ocular desde el exterior, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos de la edificación.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida util</u>
Residencial Aislado			
Chalet	1.955	---	Residencial/100
Anexo chalet	1.955	---	Residencial/100
Almacén agropecuario 1	1.955	---	Industrial/50
Almacén agropecuario 2	1.955	---	Industrial/50

No se aporta documentación que acredite la antigüedad de cada una de ellas. Tanto la antigüedad de las edificaciones como la vida útil considerada en función del uso al que se destina cada unidad, es la estimada por el técnico que suscribe en base a la inspección ocular desde el exterior, a sus conocimientos y su experiencia en el sector.

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Normas Subsidiarias de Espartinas (2000).

Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. (2009).

Sector RV-3.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietarios: CRITERIA CAIXA, SA

CIF. A63379135

% Propiedad: 100,00 DOCUMENTO

DE IDENTIFICACIÓN: Propietario:

% Propiedad: 0,00

Ocupado:

No

Destino previsto:

Desconocido

No se ha aportado documentación registral actualizada donde se reflejen los datos registrales el/los titular/es registral/es, cargas vigente, limitaciones, etc.

El estado de ocupación se ha comprobado mediante inspección ocular desde el exterior, por lo que no se asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad de las mismas.

El titular de las fincas que aquí se detalla se corresponde con el indicado por el solicitante.

En el momento de la visita, las edificaciones aparentaban estar desocupadas.

8 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Aislado							
Chalet	---	596,00	113,24	---	66,0	---	241,14
Residencial Aislado							
Anexo chalet	---	596,00	113,24	---	76,5	---	166,88
Industrial Nave							
Almacén	---	314,00	59,66	---	75,0	---	93,42
agropecuario 1							
Almacén	---	314,00	59,66	---	75,0	---	93,42
agropecuario 2							

A petición del solicitante, se procede a la valoración del inmueble en base a su coste de reposición, teniendo en cuenta la antigüedad de cada una de las unidades valoradas así como el estado de la edificación. No es objeto del presente documento determinar el valor del terreno en el que se emplazan dichas unidades.

Los costes de construcción se deducen del METODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS. AÑO 2021, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

El concepto "gastos necesarios" aplicados a los costes de ejecución, se desglosa en los siguientes conceptos:

- 13% Beneficio industrial.
- 6% Gastos generales.

Se aplica una depreciación funcional a la edificación anexa de uso vividero, correspondiente a las obras necesarias para restituir la parte de su envolvente y su cubrición que están derruidas.

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Se aplica un reparto de depreciación en base a la inspección ocular desde el exterior.

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	SUELO	SEGURO
Residencial Aislado				
Varias	Chalet	37.654,01		
Varias	Anexo chalet	10.112,93		

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	SUELO	SEGURO
Varias	Almacén agropecuario 1	7.679,12		
Varias	Almacén agropecuario 2	7.716,49		

9 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Aislado					
Chalet	C	156,15	241,14	37.654,01	63.162,55
Anexo chalet	C	60,60	166,88	10.112,93	
Almacén agropecuario 1	C	82,20	93,42	7.679,12	
Almacén agropecuario 2	C	82,60	93,42	7.716,49	

TOTAL**63.162,55 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SESENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CENT.

10 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**CONDICIONANTES**

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. Se advierte que a petición del solicitante, se procede a la valoración del inmueble en base a su coste de reposición, teniendo en cuenta la antigüedad de cada una de las unidades valoradas así como el estado de la edificación. No es objeto del presente documento determinar el valor del terreno en el que se emplazan dichas unidades.

Los costes de construcción se deducen del METODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS. AÑO 2021, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Se advierte que el solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas. La superficie adoptada para cada una de las unidades desglosadas coincide con la reflejada en la anterior valoración aportada.

No se aporta documentación que acredite la antigüedad de cada una de ellas. Tanto la antigüedad de las edificaciones como la vida útil considerada en función del uso al que se destina cada unidad, es la estimada por el técnico que suscribe en base a la inspección ocular desde el exterior, a sus conocimientos y su experiencia en el sector.

Se advierte muy especialmente que las comprobaciones del estado del inmueble se han limitado a una inspección ocular desde el exterior, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos de la edificación.

La identificación de la finca se ha llevado a cabo en base a las indicaciones del contacto en la visita. Identificación registral: "Suerte de viña, al sitio y pago de los Quemados, HOY RAMAL DE VILLANUEVA". No se aporta documentación registral actualizada.

ADVERTENCIAS GENERALES

No se ha aportado documentación registral actualizada donde se reflejen los datos registrales el/los titular/es registral/es, cargas vigentes, limitaciones, etc. Los números de finca indicados son los que se deducen de las notas simples registrales aportadas, emitidas con fecha 23/05/2016.

El estado de ocupación se ha comprobado mediante inspección ocular desde el exterior, por lo que no se asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad de las mismas.

11 OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Justificación de las fechas: El solicitante aporta la valoración anterior de las edificación, de fecha Enero de 2.007

12 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 9 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 01-12-2021

TASADOR FACULTATIVO

SEVILLA, 20-12-2021

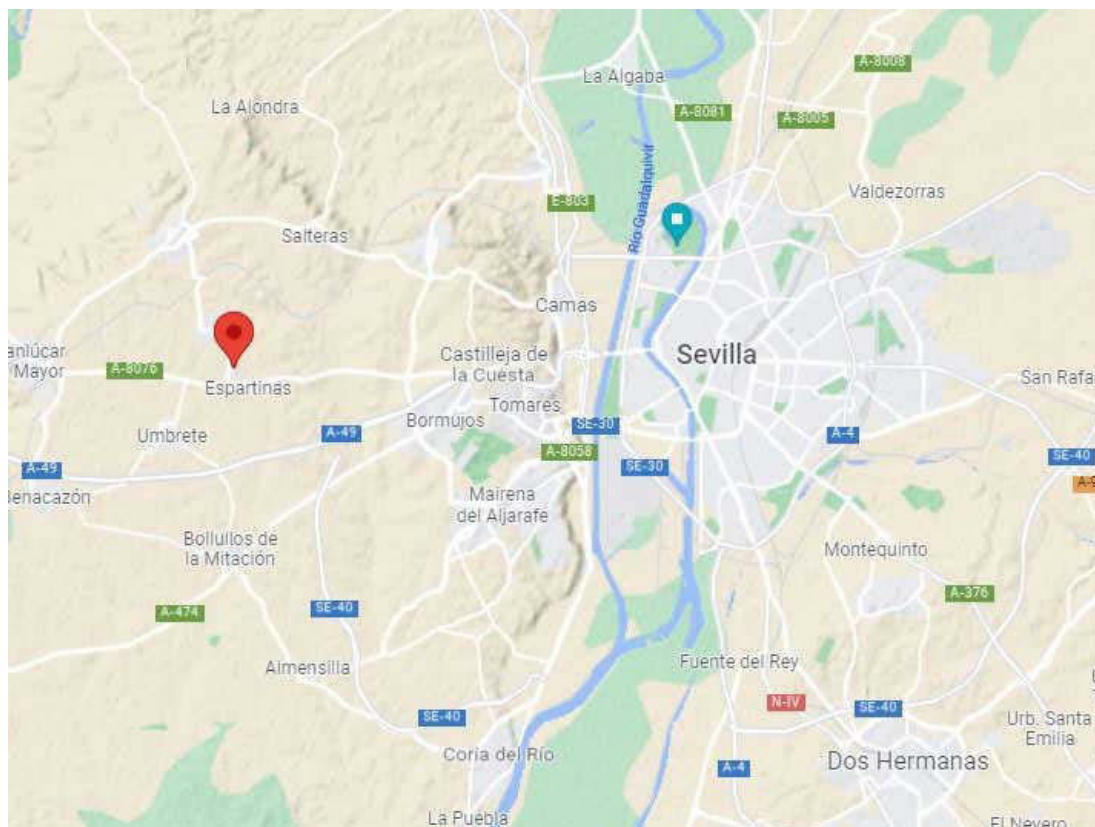


MANUEL BLASCO CONTRERAS.
ARQUITECTO TÉCNICO, N° de Colegiado: 5790 COAAT-SE
AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, N° de Colegiado: 908 COAPI-SE

13 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

Plano de situación 1





Chalet



Chalet



Anexo chalet



Anexo chalet



Anexo chalet



Edificación agropecuaria 1



Edificación agropecuaria 1



Edificación agropecuaria 1



Edificación agropecuaria 2



Edificación agropecuaria 2

Ficha catastral (ref. 3520003QB5432S0001TL)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3520003QB5432S0001TL

PARCELA

Superficie gráfica: 21.206 m2

Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SUO RV-3 46[A]

41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 234 m2

Año construcción: 1960

Construcción

Destino

VIVIENDA

ALMACEN

VIVIENDA

Escalera / Planta / Puerta

1/00/01

1/00/02

1/01/01

Superficie m²

101

91

42



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

Lunes . 27 de Diciembre de 2021

Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

INFORME DE VALORACION DE EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

MUNICIPIO: Espartinas.
UBICACIÓN: SECTOR RV-3 de NNSS de Espartinas, Sevilla.
FINCA: PARCELA Nº3 del Plan Parcial. Estructura de la Propiedad
REF. CATASTRAL: 3520003QB543250001TL
DATOS REGISTRALES: Fincas Nº 2202/4560/4620/4610/4627
PROPIETARIOS: M^a JOSEFA DE LA BANDERA ROMERO.
M^a LUISA DE LA BANDERA ROMERO.
M^a CRISTINA DE LA BANDERA ROMERO.
ANGEL DE LA BANDERA ROMERO

1. CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS:

Según las NN SS, los terrenos se encuentran clasificados como urbanizables, e incluidos dentro de la delimitación de Sector RV-3, siendo el sistema de actuación el de Compensación

2. BIEN OBJETO DE LA VALORACION:**Descripción y características actuales:**

Existen tres edificaciones dentro de la finca:

Edificación 1º: Edificación principal objeto de valoración cuenta con una superficie construida de 156,15 m², destinados a uso residencial. Se trata de una vivienda unifamiliar aislada, cuenta con forjado de viguetas de hormigón sobre muros de carga de ladrillo y cubierta a la andaluza, todo ello en planta baja más una, siendo su estado de conservación bueno. La edad de construcción según inspección ocular y datos de los vecinos es superior a los cuarenta años.

Edificación 2º: Edificación anexa a la vivienda principal, cuenta con una superficie construida de 60,60 m², destinados a uso residencial. Se trata de una vivienda unifamiliar aislada, cuenta con forjado de viguetas de hormigón sobre muros de carga de ladrillo y cubierta de teja, todo ello en planta baja, siendo su estado de conservación regular. La edad de construcción según inspección ocular y datos de los vecinos es superior a los cuarenta años.



Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

Edificación 3º: Edificaciones auxiliares con una superficie de 82,20 m² y 82,60 m², destinado a almacén e industria agropecuaria. cuenta con forjado de viguetas de hormigón sobre muros de carga de ladrillo y cubierta de teja, todo ello en una planta, siendo su estado de conservación normal y la edad de construcción según inspección ocular y datos de los vecinos es superior a los cuarenta años.



Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

3. DATOS PARA LA VALORACIÓN:**Edificación 1:****Superficie construida:**

Planta Baja:	86,05 m ²
Planta Alta:	70,10 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	156,15 m²

Edificación 2:**Superficie construida:**

Planta Baja:	60,60 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	60,60 m²

Edificación 3:**Superficie construida:**

Construcción 1:	82,20 m ²
Construcción 2:	82,60 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	164,80 m²



Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN:

Para la valoración se utilizan los criterios establecidos en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

De acuerdo con las NN SS del Municipio de Espartinas aprobadas definitivamente mediante resolución del Consejero de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, los terrenos objeto de planeamiento cuenta con la la Clasificación de Urbanizable, a desarrollar por sistema de actuación "Compensación" siendo el uso global residencial y quedando en situación de "incompatibles con el planeamiento" las edificaciones que allí se encuentran por lo que le es de aplicación el artículo 31.2 de la citada Ley 6/1998 que determina el valor de las edificaciones en función del **coste de reposición**, corregidos en atención de la antigüedad y estado de la edificación.

A fin de realizar una evaluación con los datos más adecuados utilizamos precios e índices establecidos por Organismos Oficiales como son los valores emitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el cálculo de coste de ejecución material de los distintos tipos de obras para el año 2006.

Para valorar la edificación se sigue el siguiente criterio:

- Cálculo del coste real y actual de la edificación, considerando la metodología de construcción, tipología, características y grado de terminación, confrontados por el ya citado "método para el cálculo simplificado de los presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras. Año 2006" publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
El coste determinado es incrementado en un 32% en concepto de Beneficio Industrial, Honorarios profesionales y Licencias, por lo que obtendremos el coste de reposición real y actual
- El coste de reposición real y actual obtenido será corregido en función de antigüedad y estado de conservación, dichos factores correctores de los valores obtenidos proceden de las Normas Técnicas de valoración y del cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral del los bienes inmuebles (RD 1020/1993 de 25 de junio).

arquimOs C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A. 41011 Sevilla. Tel 954088545. Fax 954002423
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Oses Giménez de Aragón & Rafael Oso Vizcaino



Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

5. VALORACIÓN:EDIFICACIÓN 1:
VIVIENDA:

Sup. Construida:	156,15 m ²
Valor de Reposición (A4)	671,55 €/m ²
Depreciación por edad:	0,59
Depreciación por estado de conservación:	1,00

TOTAL: 61868,90 €

SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA CENTIMOS

EDIFICACIÓN 2:
NAVE INDUSTRIAL AGROPECUARIA:

Sup. Construida:	60,60 m ²
Valor de Reposición (A3)	435,60 €/m ²
Depreciación por edad:	0,51
Depreciación por estado de conservación:	1,00

TOTAL: 13462,65 €

VEINTE TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CENTIMOS.

EDIFICACIÓN 3:
VIVIENDA:

Sup. Construida:	164,80 m ²
Valor de Reposición (E5)	290,40 €/m ²
Depreciación por edad:	0,56
Depreciación por estado de conservación:	1,00

TOTAL: 26800,43 €

VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS.



Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

6. LEVANTAMIENTO DE EDIFICACIONES



arquimOs C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A.41011Sevilla. Tel 954088545. Fax 954002423 E-mail: arquimOs@arquimOs.com
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Oses Giménez de Aragón & Rafael Osto Yizcaño



Tasación anterior aportada

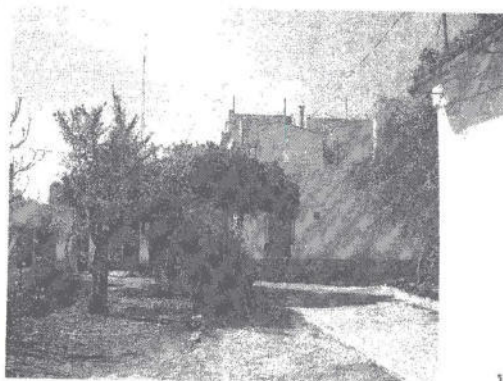


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

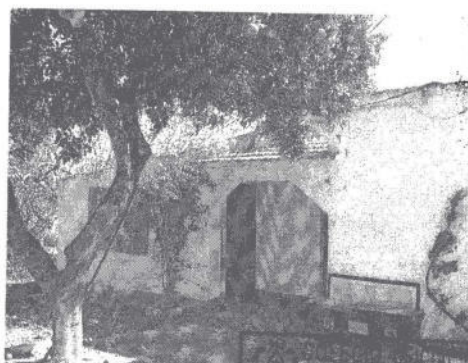
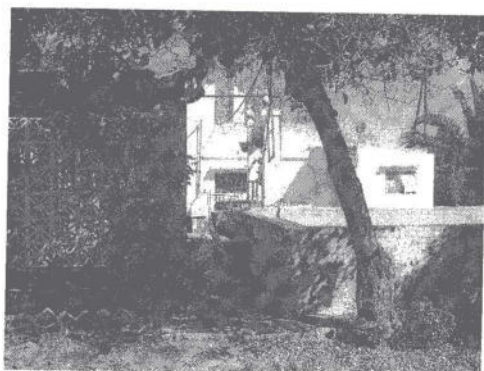
Enero 2.007

7. REPORTAJE FOTOGRAFICO:

EDIFICACIÓN 1



EDIFICACIÓN 2



arquimOs C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A.41011 Sevilla. Tel 954088545. Fax 954002423 E-mail: arquimOs@arquimOs.com
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Osés Giménez de Aragón & Rafael Otero Vázquez



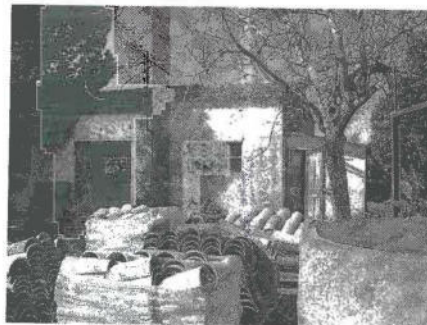
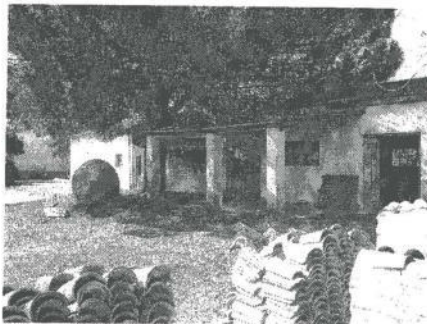
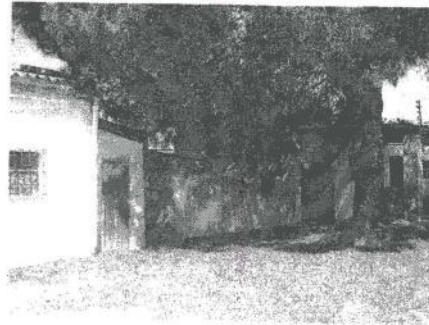
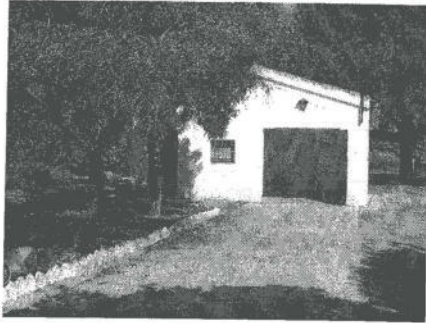
Tasación anterior aportada



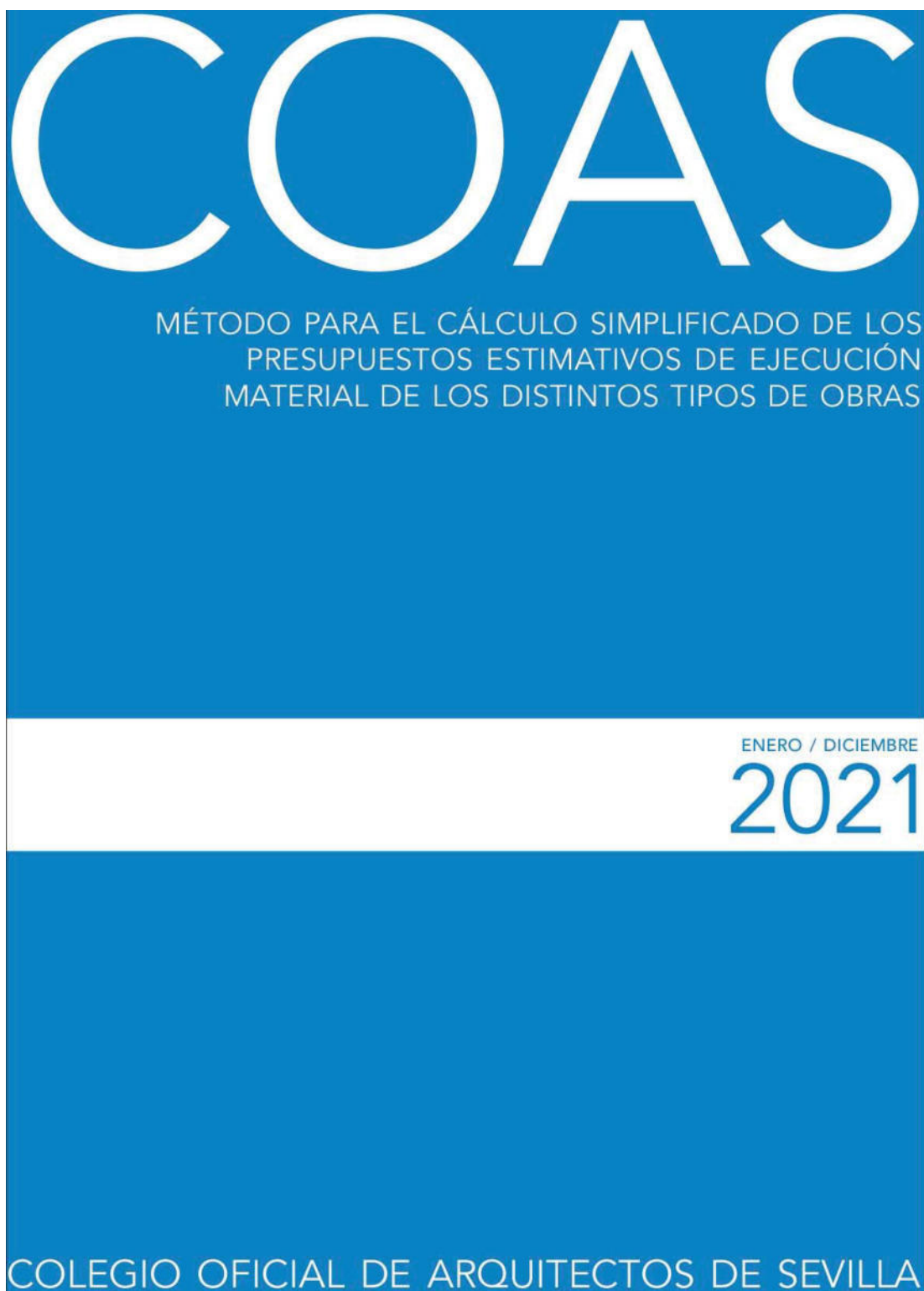
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

EDIFICACIÓN 3



PEM estimativos COAS 2021



PEM estimativos COAS 2021

VI VIVIENDA						
			Calidad básica hasta 2 núcleos húmedos	Calidad media 3 núcleos húmedos	Calidad alta 4 ó más núcleos húmedos	
Código DENOMINACIÓN			euros/m ²	euros/m ²	euros/m ²	
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI01 TIPOLOGÍA POPULAR	533	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	627	721	784	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	596	-	-	
		VI04 CHALET	752	846	1.003	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	690	752	815	
		VI06 $s > 2.500 \text{ m}^2$	658	721	752	
	BLOQUE AISLADO	VI07 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	627	690	815	
		VI08 $s > 2.500 \text{ m}^2$	596	658	752	
	EXENTO	VI09 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	690	752	878	
		VI10 $s > 2.500 \text{ m}^2$	658	721	815	
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	658	721	784
			VI12 $s > 2.500 \text{ m}^2$	627	690	721

DEFINICIONES

Edificio unifamiliar: el que alberga a una sola vivienda, aunque puede contemplar un local en planta baja.

Edificio plurifamiliar: el que alberga a más de una vivienda.

Entremedianeras: es aquel edificio que se adosa a una o varias de las lindes medianas del solar o parcela.

Tipología popular: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, con dimensiones reducidas y simples soluciones espaciales y constructivas. Se admitirá poder valorar según esta tipología hasta dos viviendas.

Tipología urbana: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, ubicado en un medio urbano o que no se ajusta a la definición anterior.

Casa de campo: es aquella vivienda que siendo exenta, reúne las características de la Tipología popular y se desarrolla en el medio rural.

Chalet: es la vivienda unifamiliar exenta, enclavada en una urbanización u otro tipo de emplazamiento y que por sus condiciones no tiene el carácter de casa de campo.

Bloque aislado: es la edificación plurifamiliar que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

Viviendas pareadas: son aquéllas que adosadas dos a dos forman un conjunto aislado de características similares al chalet.

Viviendas en hilera: son aquéllas que se adosan generalmente por sus lindes laterales quedando libres por su frente y por su fondo, organizándose en conjunto de las más diversas formas, o bien que en el conjunto se supere el número de dos viviendas.

PEM estimativos COAS 2021

CRITERIOS DE APLICACIÓN

1. En el caso de un edificio con distintos tipos de viviendas, se aplicarán los valores correspondientes a cada uno de ellos.
2. Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes, etc.), se estimarán con el valor unitario que corresponda a la/s vivienda/s que resulten con mayor factor o coeficiente.
3. Los porches, balcones, terrazas y similares, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.

CO COMERCIAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
CO01	LOCAL EN ESTRUCTURA SIN ACTIVIDAD (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	314
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	690
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	502
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.066
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 972
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.066
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 972
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 752
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 721
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.254
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.160

SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	815
SA02	LABORATORIO	1.066
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.317
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.473
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.379

PEM estimativos COAS 2021

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	s ≤ 2.500 m ²	376
AP02		s > 2.500 m ²	345
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	502
AP04		s > 2.500 m ²	470
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	627
AP06		s > 2.500 m ²	596
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	s ≤ 2.500 m ²	502
AP08		s > 2.500 m ²	470
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	s ≤ 2.500 m ²	251
AP10		s > 2.500 m ²	219

SU SUBTERRÁNEA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
SU01	SEMISÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,05, con el mínimo siguiente	470
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente	502

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD	188
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾	314
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾	408

CRITERIOS DE APLICACIÓN

⁽¹⁾ Los precios se refieren fundamentalmente a naves prefabricadas de hormigón o metálicas.

⁽²⁾ Se consideran actividades ordinarias, que no requieran equipamientos industriales ni especiales.

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.500 m².

PEM estimativos COAS 2021

ES EDIFICIOS DE USO PÚBLICO Y MONUMENTAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
ES01	CÍRCULO RECREATIVO Y PEÑA POPULAR	627
ES02	CASINO CULTURAL	941
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	941
ES04	MUSEO	1.003
ES05	DISCOTECA	1.129
ES06	CINE	1.191
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.254
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.411
ES09	TEATRO	1.473
ES10	AUDITORIO	1.536
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.630
ES12	LUGAR DE CULTO	1.254
ES13	TANATORIOS	1.066
ES14	MAUSOLEOS	1.129

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	502
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	690
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	909
OF04	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	846
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS	1.066
OF06	DE GRAN IMPORTANCIA	1.003

CRITERIOS DE APLICACIÓN

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración que habrán de considerarse aparte si quedan integradas en el proyecto de edificación.

PEM estimativos COAS 2021

HO HOSTELERÍA Y ALOJAMIENTOS

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²
PENSIÓN Y HOSTAL	HO01 1 ESTRELLA	752
	HO02 2 ESTRELLAS	846
	HO03 1 ESTRELLA	815
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO04 2 ESTRELLAS	878
	HO05 3 ESTRELLAS	1.254
	HO06 4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ² 1.379
	HO07 4 ESTRELLAS	s > 2.500 m ² 1.254
	HO08 5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ² 1.724
	HO09 5 ESTRELLAS	s > 2.500 m ² 1.599
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10	878
ALBERGUE	HO11	846
BAR Y PUB	HO12	784
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13	878
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14	878
CAFETERÍA	HO15 1 TAZA	690
	HO16 2 TAZAS	909
	HO17 3 TAZAS	1.191
RESTAURANTE	HO18 1 TENEDOR	815
	HO19 2 TENEDORES	878
	HO20 3 TENEDORES	1.254
	HO21 4 TENEDORES	1.379
	HO22 5 TENEDORES	1.724
	HO23 1ª CATEGORÍA	690
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24 2ª CATEGORÍA	627
	HO25 3ª CATEGORÍA	564

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	784
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	846
DO03	BIBLIOTECA	846
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ² 909
DO05		s > 2.500 m ² 846
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1.003

PEM estimativos COAS 2021

DE DEPORTIVA		
DENOMINACIÓN	Código	euros/m²
INSTALACIONES CERRADAS	DE01 VESTUARIO Y DUCHA	752
	DE02 GIMNASIO	815
	DE03 POLIDEPORTIVO	846
	DE04 PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M² Y 150 M²	878
	DE05 PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M²	815
	DE06 PALACIO DE DEPORTES	1.129
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE07 PISTA DE TERRIZA	94
	DE08 PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	125
	DE09 PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	219
	DE10 GRADERÍO CUBIERTO	376
	DE11 GRADERÍO DESCUBIERTO	188
	DE12 PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M²	314
	DE13 PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M² Y 150 M²	376
	DE14 PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M²	470

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la valoración de un complejo deportivo, las pistas y demás se valorarán según este cuadro; las zonas ajardinadas, según el cuadro del apartado URBANIZACIÓN; las sedes sociales y clubs, según el cuadro correspondiente.

RR REFORMA Y REHABILITACIÓN		
Código	DENOMINACIÓN	Factor
RR01	OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN REALIZADAS SOBRE EDIFICIOS SIN VALOR PATRIMONIAL RELEVANTE, CON CAMBIO DE USO O TIPOLOGÍA QUE INCLUYAN DEMOLICIONES Y TRANSFORMACIONES IMPORTANTES	1,25
RR02	REFORMA DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO Y CONSERVANDO ÚNICAMENTE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS	1
RR03	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y AFECTANDO A FACHADA	0,75
RR04	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y LA FACHADA	0,65
RR05	AMPLIACIONES DE EDIFICIO EN PLANTA O ALTURA	1,1

CRITERIOS DE APLICACIÓN

El factor establecido en esta tabla se aplica sobre el precio en euros/m² obtenido en cualquiera de las restantes tablas.

PEM estimativos COAS 2021

UR URBANIZACIÓN						
DENOMINACIÓN						euros/m ²
URBANIZACIÓN COMPETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (Todos los servicios) ⁽¹⁾						
Edificabilidad media en m ² /m ²						
Código	Superficie en Ha.	1 (e≤0,25)	2 (0,25<e≤0,50)	3 (0,50<e≤1,00)	4 (1,00<e≤1,50)	5 (e>1,50)
UR01	S≤1	56	63	69	75	82
UR02	1<S≤3	50	56	63	69	75
UR03	3<S≤15	44	50	56	63	69
UR04	15<S≤30	38	44	50	56	63
UR05	30<S≤45	38	38	44	50	56
UR06	45<S≤100	31	38	38	44	50
UR07	100<S≤300	31	31	38	38	44
UR08	S>300	19	31	31	38	38
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					157
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					94
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					125
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					69

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- ⁽¹⁾ Se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la legislación sobre suelo y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.
- ⁽²⁾ Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la legislación sobre suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.
- ⁽³⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.
- ⁽⁴⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.
- ⁽⁵⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de un conjunto o complejo (residencial, parroquial, deportivo, docente, etc.) se han valorado los edificios, la urbanización, el ajardinamiento, etc., según sus apartados y aún quedan ciertas zonas entre las ya contabilizadas (espacios intersticiales) a las que se dotan de un cierto tratamiento (pavimentación, adecentamiento, ornato, etc.). La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

PEM estimativos COAS 2021

NOTAS ACLARATORIAS GENERALES

1. El valor del módulo colegial para el **año 2021, a partir del 1 de enero**, se fija en **627,00 euros/m²**.
2. El valor del módulo colegial se actualizará automáticamente cada año, en general, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumo referido al mes de octubre del año anterior. La Junta de Gobierno, en la sesión que celebre en el mes de noviembre, tomará conocimiento de este índice y efectuará la correspondiente actualización que redondeará por exceso o por defecto al objeto de una más ágil aplicación y la dará a conocer a los colegiados por medio de la circular.
3. En el caso que para un determinado proyecto este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquél que esté tipificado.

PEM estimativos COAS 2021



Colegio Oficial
Arquitectos
Sevilla

Nota simple finca 2202



NOTA SIMPLE 2202



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR LA MAYOR 2

C/ Gloria, nº 2 - SANLUCAR LA MAYOR

tlfno: 0034 955700350

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: U56PN95N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 4085827#20052016170248

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 2202



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR NUMERO 2

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 2202

Identificador Único de Fincas Registrales: 41010000438540

Fecha de emisión: VEINTITRES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

RUSTICA: Suerte de viña, al sitio de los Quemados, HOY CALLE RAMAL DE VILLANUEVA, pago del mismo nombre, del término de Espartinas, con cabida de CINCUENTA Y SEIS AREAS Y SESENTA CENTIAREAS, que linda por el norte con tierra de la Viuda de Don Manuel Madrid; por el sur con otra que fue de Don Eduardo Madrid; por el este con camino de Servidumbre; y por el oeste, con el ramal de la Carretera que desde Villanueva conduce a la General de Sevilla a Huelva.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: No Coordinado con Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SERVHABITAT XXI SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	A63379135	2609 261 176 14

100.000000% del pleno dominio, por título de AUTO DE ADJUDICACIÓN en virtud de Testimonio judicial, autorizada por el juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 SANLUCAR LA MAYOR, en SANLUCAR LA MAYOR, el día 01/03/12.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitres de junio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 12ª.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de julio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 13ª.

Este fichero digital incluye un código de verificación de la integridad de esta información que puede ser comprobado en las oficinas centrales del Registro de Registros de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 2202



INFORMACIÓN REGISTRAL

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/03/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación A.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/03/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación B.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 14.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 15.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Este fichero digitalizado de manera automática a la integridad de esta información que puede ser contrastada con los datos contenidos en el Registro de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 2202



INFORMACIÓN REGISTRAL

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Este código digital asegura la integridad de esta información que puede ser consultada con los servicios online del Colegio de Registradores de España.

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16

Nota simple finca 4580



NOTA SIMPLE 4580



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR LA MAYOR 2

C/ Gloria, nº 2 - SANLUCAR LA MAYOR

tlfno: 0034 955700350

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: U58PN95P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia 4085828#20052016170249

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4580



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR NUMERO 2

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 4580

Identificador Único de Fincas Registrales: 41010000220770

Fecha de emisión: VEINTITRES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

RÚSTICA: Suerte de viña al sitio y pago de Los Quemados, HOY CALLE RAMAL DE VILLANUEVA, del término de Espartinas, de cabida aproximada de una aranzada y cuarta, equivalente a CINCUENTA Y NUEVE AREAS Y CUARENTA Y TRES CENTIAREAS. Linda al norte con finca de don Julio Ortega; al sur, con la de Doña Concepción Fernández; al este, con calleja de servidumbre que la separa de la finca de Don José Sierra Boa; y al Oeste, con el ramal de Carretera que conduce a Villanueva del Ariscal.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: No Coordinado con Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR NIF TOMO LIBRO FOLIO ALTA

SERVIVHABITAT XXI SA SOCIEDAD UNIPERSONAL A63379135 2504 250 216 5

100,000000% del pleno dominio, por título de AUTO DE ADJUDICACIÓN en virtud de Testimonio judicial, autorizada por el juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 SANLUCAR LA MAYOR, en SANLUCAR LA MAYOR, el día 01/03/12.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitres de junio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 3ª.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de julio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 4ª.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago

Este es el código digital de verificación de la integridad de este documento que puede ser consultado en la web del Registro de Registros, o bien en el Registro de la Propiedad.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4580



INFORMACIÓN REGISTRAL

de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 5.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 6.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

NOTA SIMPLE 4580



INFORMACIÓN REGISTRAL

expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16

Nota simple finca 4609



IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

NOTA SIMPLE 4609



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR LA MAYOR 2

C/ Gloria, nº 2 - SANLUCAR LA MAYOR

tlfno: 0034 955700350

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: U56PN95T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 4085329#20052016170250

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4609



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR NUMERO 2

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 4609

Identificador Unico de Fincas Registrales: 4101000441724

Fecha de emisión: VEINTITRES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

RUSTICA: Suerte de tierra, al sitio y pago de "Los Quemados", HOY CALLE RAMAL DE VILLANUEVA, término de Espartinas, de cabida, VEINTICUATRO AREAS Y CUARENTA CENTIAREAS. Linda al norte, con tierras de Doña Rosa Ortega Limón; Sur, con finca de la compradora; Este, camino de Los Quemadales; y Oeste, con ramal de la Carretera que conduce a la General de Sevilla a Huelva.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: No Coordinado con Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
---------	-----	-----------------------

SERVHABITAT XXI SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	A63379135	2504 250 219 5
---	-----------	----------------

100,000000% del pleno dominio, por título de AUTO DE ADJUDICACIÓN en virtud de Testimonio judicial, autorizada por el juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 SANLUCAR LA MAYOR, en SANLUCAR LA MAYOR, el día 01/03/12.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitres de junio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción: 3ª.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de julio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 4ª.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago

Este código digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser consultada con los servicios online del Registro de Registros, o bien a través del portal de la web.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4609



INFORMACIÓN REGISTRAL

de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 5.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 6.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16

Nota simple finca 4610

**IBERTASA**
SOCIEDAD
DE TASACION**NOTA SIMPLE 4610****Registradores**
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR LA MAYOR 2

C/ Gloria, nº 2 - SANLUCAR LA MAYOR

tlfno: 0034 955700350

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: U56PN95Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 4085831#20052016170251

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4610



ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Finca: finca de Espartinas nº: 4610

Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000441731

Fecha de emisión: VEINTITRES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

RÚSTICA: Suerte de viña al sitio y pago de "Los Quemados", HOY CALLE RAMAL DE VILLANUEVA, del término municipal de Espartinas; de cabida VEINTICUATRO ÁREAS Y CUARENTA CENTIÁREAS. Linda: al norte con finca de Don Francisco Sierra Echegaray; al sur, con finca de la compradora que fue de Don Julián Ortega Limón; al Este con el camino de los Quemados; y al Oeste, con el ramal de Carretera que desde Villanueva del Ariscal conduce a la General de Sevilla a Huelva.

Estado de Coordinación: No Coordinado con Catastro.

TITULAR	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
---------	-----	------	-------	-------	------

SERVIHABITAT XXI SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	A63379135	2504	250	222	5
--	-----------	------	-----	-----	---

100,000000% del pleno dominio, por titulo de AUTO DE ADJUDICACIÓN en virtud de Testimonio judicial, autorizada por el juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION N° 2 SANLUCAR LA MAYOR, en SANLUCAR LA MAYOR, el día 01/03/12.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitres de junio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción:

Toda nuestra oferta digital -incluye de forma gratuita la integridad de este documento que puede ser contrastada con los servicios de verificación de



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16


IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

NOTA SIMPLE 4610


Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de julio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 4^a.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 5.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 6.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4610



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16

Nota simple finca 4627

**IBERTASA**
SOCIEDAD
DE TASACION**NOTA SIMPLE 4627**

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR LA MAYOR 2

C/ Gloria, nº 2 - SANLUCAR LA MAYOR

Tlfno: 0034 955700350

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o
interposición de acciones

Identificador de la solicitud: U56PN95U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 4085830#20052016170250

Este código digital recoge de forma sencilla la información de esta
información que puede ser consultada por los usuarios interesados del
Registro de Propiedad. El código es el identificador de la solicitud.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4627



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR NUMERO 2

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 4627

Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000441038

Fecha de emisión: VEINTITRES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

RUSTICA: Suerte de viña, al sitio y pago de "Los Quemados", HOY CALLE RAMAL DE VILLANUEVA, del término municipal de Espartinas; de cabida una aranzada, equivalentes a CUARENTA Y SIETE AREAS Y CINCUENTA Y CINCO CENTIAREAS. Linda: al norte y al Sur, con fincas de la señora compradora; al Este con calleja de Servidumbre; y al Oeste, con ramal de carretera, que desde la general de Sevilla a Huelva conduce a Villanueva del Ariscal.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: No Coordinado con Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SERVIHABITAT XXI SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	A63379135	2504 250 225 5

100,000000% del pleno dominio, por título de AUTO DE ADJUDICACIÓN en virtud de Testimonio judicial, autorizada por el juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 SANLUCAR LA MAYOR, en SANLUCAR LA MAYOR, el día 01/03/12.

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitres de junio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción: 3ª.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4627



INFORMACIÓN REGISTRAL

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de julio de dos mil siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 4ª.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 5.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/05/12, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 6.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad de gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

Este fichero digital, código de barras, asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los datos contenidos en el Sistema de Registro electrónico (Sistema de Registro de la Comunidad)



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16



NOTA SIMPLE 4627



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Este sello digital garantiza la integridad de esta información que puede ser consultada en los servicios online del Colegio de Registradores. Para más información consulte la web.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Nº DE EXPEDIENTE: S/410573.16

4. Tasación Parcela 5 del PPO



INFORME DE TASACIÓN

EDIFICACIONES VARIAS

Exp. nº 000007 - 21 - 00 - 00 Z-0

Emplazamiento

Sector RV-3 de las NN.SS. de Espartinas

Ref. catastral 3520004QB5432S0001FL

Término Municipal

41807 - ESPARTINAS

Provincia : **Sevilla**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICACIONES VARIAS

Nº DE EXPEDIENTE 000007 - 21 - 00 - 00

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

Junta de Compensación del Sector RV-3 de Espartinas
41013 - Sevilla

FINALIDAD

Otras Finalidades

La presente tasación se ha realizado de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CHALET CON EDIFICACIONES ANEXAS

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Sector RV-3 de las NN.SS. de Espartinas.

La identificación de la finca se ha llevado a cabo en base a las indicaciones del contacto en la visita. Identificación registral (según nota simple emitida con fecha 01/09/2020): "Parcela de terreno al sitio Los Quemadales, pago de Los Quemadales, hoy ramal de Villanueva, número 107".

Identificación catastral:

- Ref. catastral s/ anterior valoración: 3520005QB543250001ML (actualmente no corresponde a ningún inmueble).
- Ref. catastral actual: 3520004QB5432S0001FL.
- Dirección catastral actual: SC SUO RV-3 47(A).

MUNICIPIO

41807 ESPARTINAS

PROVINCIA

Sevilla

DATOS REGISTRALES

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Aislado					
Chalet terminado	4815	---	---	---	---
Nave	4815	---	---	---	---
Chalet en obras	4815	---	---	---	---

No se ha aportado documentación registral actualizada donde se reflejen los datos registrales, el/los titular/es registral/es, cargas vigente, limitaciones, etc.

El número de finca indicado es el que se deduce de la valoración anterior aportada.

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES. Estado de conservación aparente, estado de ocupación, uso y explotación.

DOCUMENTACIÓN. Valoración anterior (enero 2007), fichas catastrales actualizadas y PEM estimativos COAS 2021

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Espartinas es un municipio español de la provincia de Sevilla, Andalucía, perteneciente a la comarca de Aljarafe. Situada a 13 kilómetros de Sevilla. Se encuentra al norte de Bormujos, al sur de Villanueva del Ariscal, al este de Umbrete y Sanlúcar la Mayor y al oeste de Gines.

El municipio sevillano de Espartinas forma parte de su área metropolitana. En los últimos años ha experimentado un gran crecimiento demográfico y urbanístico, en especial a lo largo de la carretera que enlaza con Sevilla. Desarrolla principalmente una función residencial, aunque cuenta también con actividades económicas industriales, comerciales y de servicios, y dispone de equipamientos sanitarios, educativos, culturales y deportivos.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral de mayor peso en el municipio son: Comercio, reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico; Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales; Construcción; Hostelería. En lo que a cultivos se refiere, predominan el cultivo de olivar y trigo.

La renta neta media declarada es de 25.841,00 €.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2020: 15.824 habitantes de derecho

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendencia, respecto al padrón de 2019 es: Creciente.

Tiene una densidad de población de 694,95 hab./km².

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Entorno inmediato de naturaleza rústica. Las edificaciones valoradas se ubican en el Sector RV-3 de las NN.SS. de Espartinas.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Se desconoce.

Se presume que el único suministro con el que cuenta la finca es el tendido eléctrico.

EQUIPAMIENTO

El municipio dispone de equipamientos de tipo docente, deportivo, recreativo, sanitario, administrativo, religioso, comercial, etc. Se recurre a la capital para servicios más especializados.

COMUNICACIONES

El desarrollo del casco urbano ha sido claramente longitudinal en dirección este-oeste, a lo largo de la carretera A-8076; El esquema de la trama urbana está jerarquizado por la travesía de la carretera, a la que confluyen el resto de vías.

Las comunicaciones de la localidad con el resto de los municipios y la capital de provincia, son normales a través de carreteras. Recientemente se ha aprobado el proyecto que dota a la localidad de un nuevo enlace con la autovía A-49.

Al municipio llegan las líneas interurbanas que comunican la zona del Aljarafe con la capital. A pie de la carretera o travesía mencionada existe paradas de autobus interurbano (líneas M-166, M-167, M-168 y M-102A).

El centro dispone de una amplia zona de aparcamientos en la parte frontal del complejo.

A petición del solicitante, no se valora el valor o repercusión de suelo, sino únicamente el valor de las edificaciones en su estado actual.

No se aporta documentación registral actualizada de la finca en la que se integran las edificaciones valoradas.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

En la visita girada se distinguen 3 edificaciones:

- Una edificación principal destinada aparentemente a 1ª residencia, compuesta de 2 plantas sobre rasante comunicadas entre sí mediante escalera interior. Su programa consta de salón-comedor y cocina en pta. baja, y dormitorios y baño en pta. alta. La pta. baja cuenta con una estancia anexa con acceso independiente tipo trastero. Se estima que la edificación podría tener unos 35 años de antigüedad, siendo su estado de conservación normal teniendo en cuenta el uso al que se destina y el paso del tiempo.
- Una edificación de uso industrial actualmente destinada a cuarto de aperos y almacenaje de enseres, compuesta de una sola planta sobre rasante.
- Una edificación en obras, aparentemente paralizada no recientemente, de una sola planta sobre rasante; cuenta con un patio central y con varias dependencias en su interior, todas ellas en bruto con parte de la instalación eléctrica ejecutada, algunas ventanas y rejas colocadas y premarcos de puertas de paso recibidos. En la actualidad está siendo usado para almacenamiento de enseres. Se estima que la edificación original podría tener unos 60 años de antigüedad; se presume que las obras de reforma/ampliación podrían haberse paralizado hace unos 15-20 años.

DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL AISLADO

Planta Baja

Salón-comedor y cocina en pta. baja.

Trastero exterior.

El solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas.

RESIDENCIAL AISLADO

Planta Alta

Dormitorios y baño.

El solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas.

INDUSTRIAL NAVE

Planta Baja

Nave diáfana.

El solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas.

Planta Baja

Estancias varias.

El solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Adoptada
Residencial Aislado	
Chalet terminado	106,00
Industrial Nave	
Nave	140,00
Residencial Aislado	
Chalet en obras	225,00

Se advierte que el solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas. La superficie adoptada para cada una de las unidades desglosadas coincide con la reflejada en la anterior valoración aportada.

CARAC.ESPECÍFICAS**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Industrial Nave						
Nave	---	---	---	---	---	---

CARACT. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

- Edificación principal: se presume que su estructura se compone de muros de carga y forjados unidireccionales, siendo su cubierta inclinada a 1 agua rematada con panel de fibrocemento.
- Edificación de uso industrial: compuesta de muros de carga apilastados con pilares cerchados metálicos, vigas cerchadas y cubierta a 2 aguas rematada con panel de fibrocemento.
- Edificación en obras: estructura compuesta de pórticos de hormigón armado y muros de carga, y forjados unidireccionales de viguetas de hormigón, y cubierta parte plana transitable y parte inclinada rematada con teja cerámica.

TERMINACIONES

RESIDENCIAL AISLADO

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Estancia	GRES CERÁMICO	PINTURA LISA / ALICATADO (BAÑO-COCINA)	PINTURA LISA
Trastero	SOLERA DE HORMIGÓN	PINTURA SOBRE ENFOSCADO	PINTURA SOBRE ENFOSCADO

INDUSTRIAL NAVE

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Nave	SOLERA DE HORMIGÓN	PINTURA SOBRE ENFOSCADO	FIBROCEMENTO

RESIDENCIAL AISLADO

<u>PLANTA ALTA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Estancia			

<u>PLANTA BAJA</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Estancias	EN BRUTO	EN BRUTO	EN BRUTO

Los acabados presentan en general un estado de conservación acorde al uso y el paso del tiempo.

CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL AISLADO

Aluminio anodizado / lacado en color blanco, con vidrio sencillo y rejas macizas.

La carpintería exterior presenta un estado de conservación acorde al uso y el paso del tiempo.

CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL AISLADO

Puertas de paso sapelly, de alma hueca.

La carpintería exterior presenta un estado de conservación acorde al uso y el paso del tiempo.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. Las 3 edificaciones valoradas cuentan con las instalaciones básicas para el uso al que se destina. En el caso de la edificación cuyas obras están paralizadas, tiene ejecutada buena parte de la canalización de fontanería y desagües, así como de la electricidad.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

La vivienda presenta un estado de conservación acorde al uso al que se destina y al paso del tiempo. En el momento de la visita aparentaba estar destinada a 1ª residencia.

La nave presenta un estado de conservación acorde al uso al que se destina y al paso del tiempo. En el momento de la visita estaba siendo usada como almacén de enseres.

La vivienda en obras presenta un estado general deficiente; podría estimarse que su ejecución alcanza apenas el 50% de las necesarias para conseguir unas mínimas condiciones de habitabilidad.

Se advierte muy especialmente que las comprobaciones del estado del inmueble se han limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos de la edificación.

ESTADO ACTUAL**SITUACIÓN ACTUAL****ANTIGÜEDAD**

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida util</u>
Residencial Aislado			
Chalet terminado	1.977	---	Residencial/100
Nave	1.983	---	Industrial/50
Chalet en obras	1.955	---	Residencial/100

No se aporta documentación que acredite la antigüedad de cada una de ellas. Tanto la antigüedad de las edificaciones como la vida útil considerada en función del uso al que se destina cada unidad, es la estimada por el técnico que suscribe en base a sus conocimientos y su experiencia en el sector.

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Normas Subsidiarias de Espartinas (2000).

Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. (2009).

Sector RV-3.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario: JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y MERCEDES ALVAREZ FUENTES

% Propiedad: 100,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario:

% Propiedad: 0,00

Ocupante:

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario: JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y MERCEDES ALVAREZ FUENTES

% Propiedad: 100,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario:

% Propiedad: 0,00

Las manifestaciones en cuanto al estado de ocupación, se realizaron de forma verbal en el momento de la visita, sin que exista constancia documental, por lo que no se asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad de las mismas.

Título de ocupación:

Propietario

No se ha aportado documentación registral actualizada donde se reflejen los datos registrales, el/los titular/es registral/es, cargas vigente, limitaciones, etc.

Los titulares de la finca que aquí se detallan se han obtenido de la nota simple registral aportada, con fecha de emisión 01/09/2020.

8 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Aislado							
Chalet terminado	---	596,00	113,24	---	44,0	---	397,18
Industrial Nave							
Nave	---	314,00	59,66	---	76,0	---	89,68
Residencial Aislado							
Chalet en obras	---	596,00	113,24	---	66,0	---	241,14

A petición del solicitante, se procede a la valoración del inmueble en base a su coste de reposición, teniendo en cuenta la antigüedad de cada una de las unidades valoradas así como el estado de la edificación. No es objeto del presente documento determinar el valor del terreno en el que se emplazan dichas unidades.

Los costes de construcción se deducen del METODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS. AÑO 2021, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

El concepto "gastos necesarios" aplicados a los costes de ejecución, se desglosa en los siguientes conceptos:

- 13% Beneficio industrial.
- 6% Gastos generales.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (€/m²)

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Industrial Nave						
Nave	---	---	---	---	---	---
Residencial Aislado						
Chalet en obras	---	---	---	---	---	---

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO
Residencial Aislado					
4815	Chalet terminado	42.101,08			
4815	Nave	12.555,20			
4815	Chalet en obras	54.256,50			

9 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Aislado					
Chalet terminado	C	106,00	397,18	42.101,08	108.912,78
Nave	C	140,00	89,68	12.555,20	
Chalet en obras	C	225,00	241,14	54.256,50	

TOTAL 108.912,78 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS CON SETENTA Y OCHO CENT.

10 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. Se advierte que a petición del solicitante, se procede a la valoración del inmueble en base a su coste de reposición, teniendo en cuenta la antigüedad de cada una de las unidades valoradas así como el estado de la edificación. No es objeto del presente documento determinar el valor del terreno en el que se emplazan dichas unidades.

Los costes de construcción se deducen del METODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS. AÑO 2021, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Se advierte que el solicitante no requiere el levantamiento de plano de las edificaciones valoradas. La superficie adoptada para cada una de las unidades desglosadas coincide con la reflejada en la anterior valoración aportada.

No se aporta documentación que acredite la antigüedad de cada una de las edificaciones valoradas. Tanto la antigüedad de las edificaciones como la vida útil considerada en función del uso al que se destina cada unidad, es la estimada por el técnico que suscribe en base a sus conocimientos y su experiencia en el sector.

Se advierte muy especialmente que las comprobaciones del estado del inmueble se han limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos de la edificación.

La identificación de la finca se ha llevado a cabo en base a las indicaciones del contacto en la visita. Identificación registral: "Parcela de terreno al sitio Los Quemadales, pago de Los Quemadales, hoy ramal de Villanueva, número 107".

No se ha aportado documentación registral actualizada donde se reflejen los datos registrales, el/los titular/es registral/es, cargas vigente, limitaciones, etc. El número de finca así como los titulares de la misma que aquí se indican se han obtenido de la nota simple aportada, emitida con fecha 01/09/2020.

Se advierte que la ref. catastral indicada en la anterior valoración (3520005QB543250001ML) no corresponde actualmente a ningún inmueble, siendo la ref. catastral actual 3520004QB5432S0001FL (dirección catastral actual: SC SUO RV-3 47(A)).

ADVERTENCIAS GENERALES

Las manifestaciones en cuanto al estado de ocupación, se realizaron de forma verbal en el momento de la visita, sin que exista constancia documental, por lo que no se asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad de las mismas.

11 OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Justificación de las fechas: El solicitante aporta la valoración anterior de las edificación, de fecha Enero de 2.007

12 FECHA DE EMISIÓN Y FIRMAS

El presente informe consta de 9 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 01-12-2021

TASADOR FACULTATIVO

SEVILLA, 20-12-2021

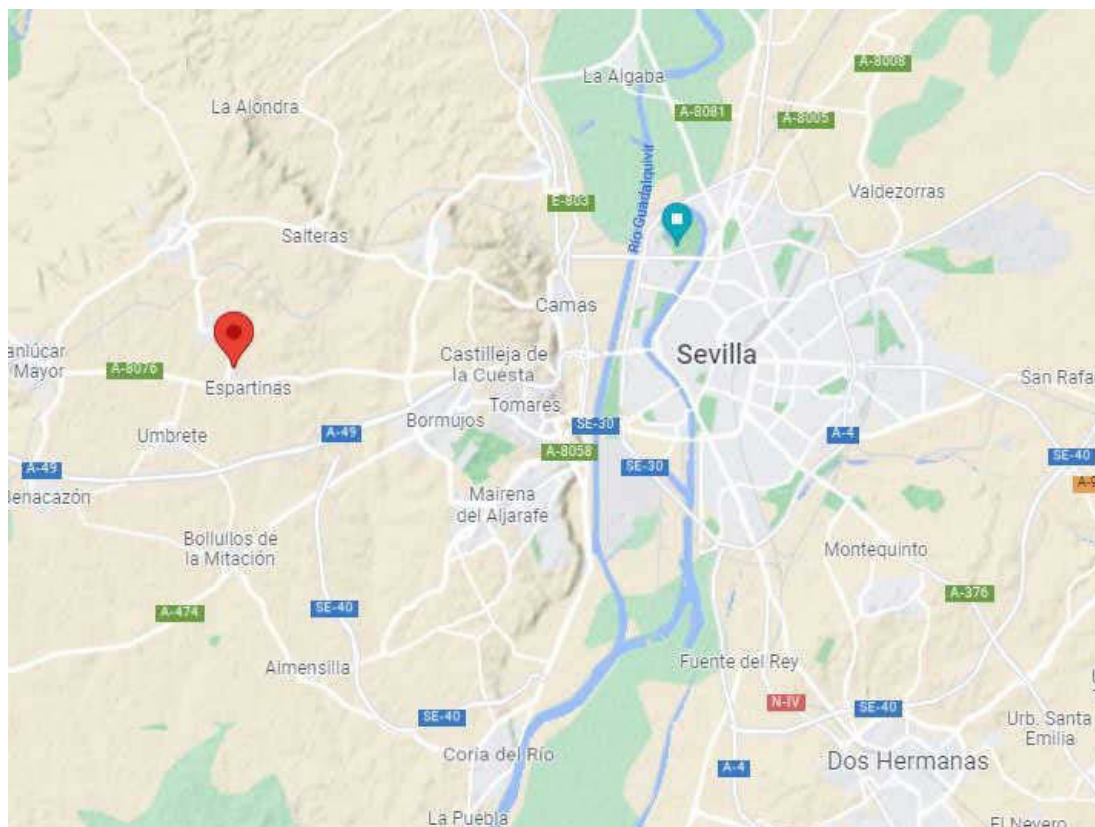
A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Manuel Blasco', with a stylized flourish at the end. The signature is written over a light, textured background.

MANUEL BLASCO CONTRERAS.
ARQUITECTO TÉCNICO, N° de Colegiado: 5790 COAAT-SE
AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, N° de Colegiado: 908 COAPI-SE

13 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

Plano de situación 1





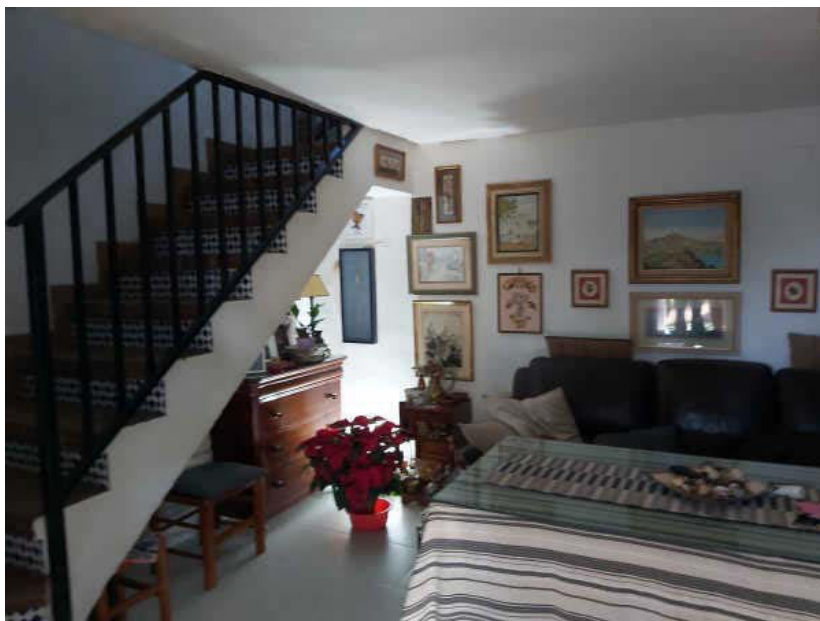
Chalet terminado. Fachadas



Chalet terminado. Fachadas



Chalet terminado. Fachadas



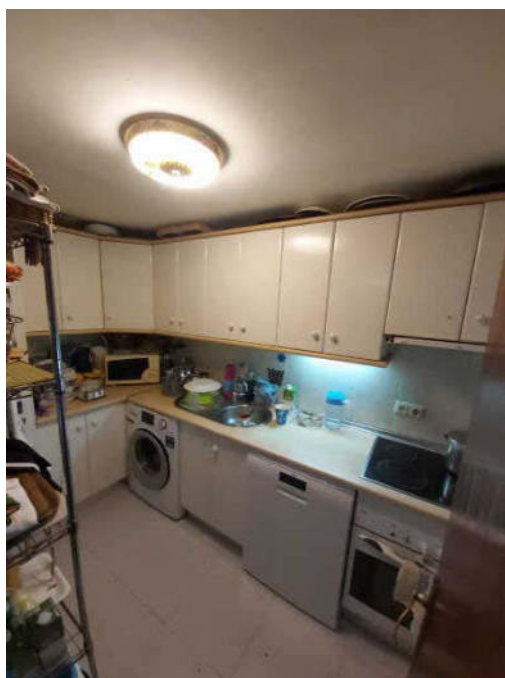
Chalet terminado. Interior pta. baja



Chalet terminado. Interior pta. baja



Chalet terminado. Interior pta. baja



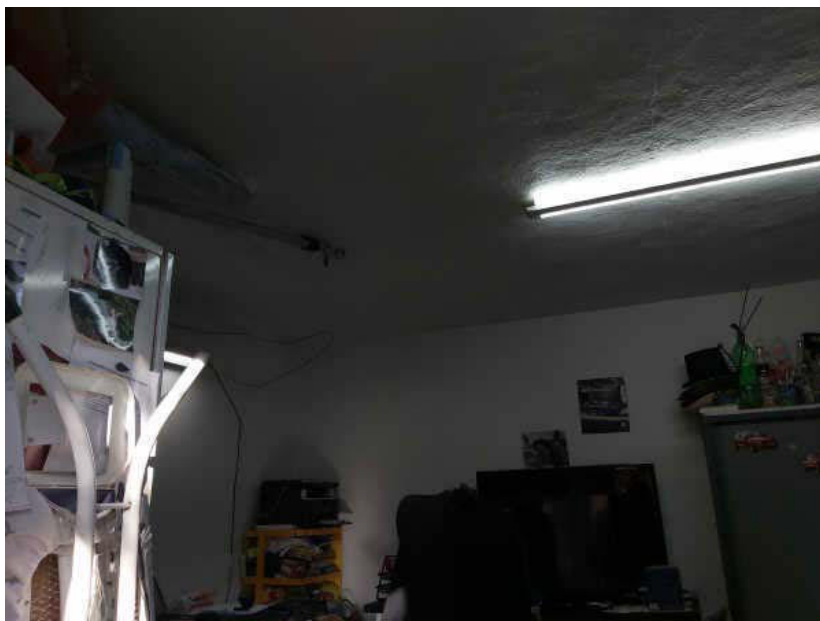
Chalet terminado. Interior pta. baja



Chalet terminado. Interior pta. baja



Chalet terminado. Interior pta. baja. Anexo trastero



Chalet terminado. Interior pta. baja. Anexo trastero



Nave. Fachadas



Nave. Fachadas



Nave. Fachadas



Nave. Interior



Nave. Interior



Nave. Interior



Nave. Interior



Nave. Interior



Chalet en obras. Fachadas



Chalet en obras. Fachadas



Chalet en obras. Fachadas



Chalet en obras. Fachadas



Chalet en obras. Fachadas



Chalet en obras. Fachadas



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior



Chalet en obras. Interior

Ficha catastral actual (ref. 3520004QB5432S0001FL)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3520004QB5432S0001FL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

PARCELA

Localización:

SC SUO RV-3 47[A]
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Residencial

Superficie construida:

356 m2

Año construcción:

1950

Construcción

Destino

DEPORTIVO
VIVIENDA
ALMACEN

Escalera / Planta / Puerta

1/-/101
1/00/01
1/00/02

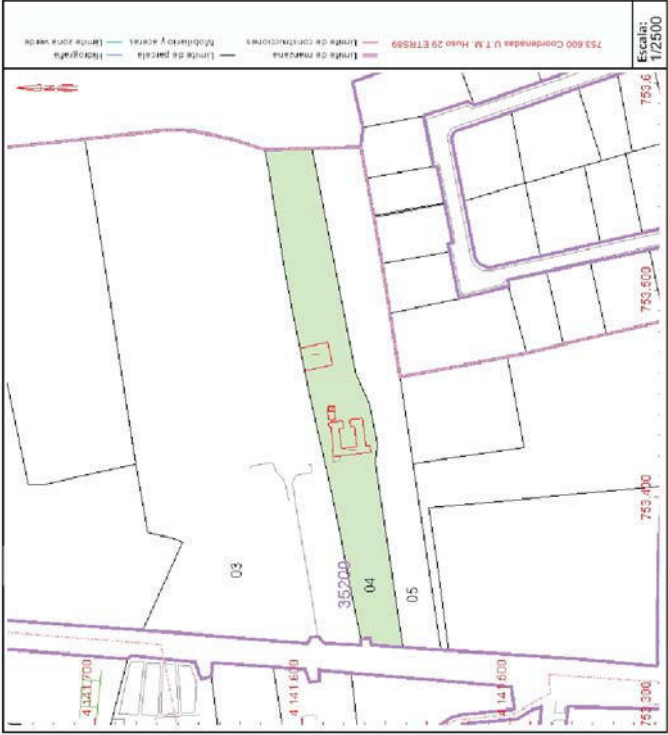
Superficie m²

21
185
150

Superficie gráfica: 5.589 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Lunes , 27 de Diciembre de 2021

Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

INFORME DE VALORACION DE EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

MUNICIPIO: Espartinas.
UBICACIÓN: SECTOR RV-3 de NNSS de Espartinas, Sevilla.
FINCA: PARCELA Nº5 del Plan Parcial. Estructura de la Propiedad
REF. CATASTRAL: 3520005QB543250001ML
DATOS REGISTRALES: Finca Nº 4815
PROPIETARIOS: Juan Carlos García Vallejo.
Mercedes Álvarez Fuentes.

8. CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS:

Según las NN SS, los terrenos se encuentran clasificados como urbanizables, e incluidos dentro de la delimitación de Sector RV-3, siendo el sistema de actuación el de Compensación

9. BIEN OBJETO DE LA VALORACION:**Descripción y características actuales:**

Existen tres edificaciones dentro de la finca:

Edificación 1º: Edificación principal objeto de valoración cuenta con una superficie construida de 106,00 m², destinados a uso residencial, concretamente es la residencia habitual de los propietarios de la finca. Se trata de una vivienda unifamiliar aislada, cuenta con forjado de viguetas de hormigón sobre muros de carga de ladrillo y cubierta a la andaluza, todo ello en planta baja más una, siendo su estado de conservación bueno. La edad de construcción según inspección ocular y datos de los vecinos es de veinte años.

Edificación 2º: Edificación industrial con una superficie de 140,40 m², destinado a almacén e industria agropecuaria. Cuenta con estructura metálica formada por cerchas de perfiles laminados con cubierta a dos aguas de fibrocemento, todo ello en una planta, siendo su estado de conservación regular y la edad de construcción según inspección ocular y datos de los vecinos de 20 años.



arquimOs C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A.41011 Sevilla. Tel 954088545. Fax 954002428 E-mail: arquimOs@arquimOs.com
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Osés Giménez de Aragón & Manuel Cantalapiedra

Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

Edificación 3º: Edificación principal y originaria de la finca actualmente sin uso, cuenta con una superficie construida de 225,00m², destinados a uso residencial. Se trata de una vivienda unifamiliar aislada, cuenta con forjado de viguetas de hormigón sobre muros de carga de ladrillo y cubierta a la andaluza, todo ello en planta baja, siendo su estado de conservación deficiente en un 50 % y el 50 % restante con obras de reforma muy avanzadas aún sin terminar. La edad de construcción según inspección ocular y datos de los vecinos es superior a los cincuenta años.

10. DATOS PARA LA VALORACIÓN:

Edificación 1:

Superficie construida:

Planta Baja:	56,00 m ²
Planta Alta:	50,00 m ²

TOTAL CONSTRUIDO: 106,00 m²

Edificación 2:

Superficie construida:

Planta Baja:	140,40 m ²
--------------	-----------------------

TOTAL CONSTRUIDO: 140,40 m²

Edificación 3:

Superficie construida:

Planta Baja:	225,00 m ²
--------------	-----------------------

TOTAL CONSTRUIDO: 225,00 m²



Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

11. CRITERIOS D E VALORACIÓN:

Para la valoración se utilizan los criterios establecidos en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

De acuerdo con las NN SS del Municipio de Espartinas aprobadas definitivamente mediante resolución del Consejero de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, los terrenos objeto de planeamiento cuenta con la la Clasificación de Urbanizable, a desarrollar por sistema de actuación "Compensación" siendo el uso global residencial y quedando en situación de "incompatibles con el planeamiento" las edificaciones que allí se encuentran por lo que le es de aplicación el artículo 31.2 de la citada Ley 6/1998 que determina el valor de las edificaciones en función del **coste de reposición**, corregidos en atención de la antigüedad y estado de la edificación.

A fin de realizar una evaluación con los datos más adecuados utilizamos precios e índices establecidos por Organismos Oficiales como son los valores emitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el cálculo de coste de ejecución material de los distintos tipos de obras para el año 2006.

Para valorar la edificación se sigue el siguiente criterio:

- Cálculo del coste real y actual de la edificación, considerando la metodología de construcción, tipología, características y grado de terminación, confrontados por el ya citado "método para el cálculo simplificado de los presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras. Año 2006" publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. El coste determinado es incrementado en un 32% en concepto de Beneficio Industrial, Honorarios profesionales y Licencias, por lo que obtendremos el coste de reposición real y actual
- El coste de reposición real y actual obtenido será corregido en función de antigüedad y estado de conservación, dichos factores correctores de los valores obtenidos proceden de las Normas Técnicas de valoración y del cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral del los bienes inmuebles (RD 1020/1993 de 25 de junio).



arquimOs C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A.41011 Sevilla. Tel 954086545. Fax 954082423. Email: arquimOs@arquimOs.com
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Osés Giménez de Aragón & Rafael Ostó Vizcaino

Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

12. VALORACIÓN:

EDIFICACIÓN 1:

VIVIENDA:

Sup. Construida:	106,00 m ²
Valor de Reposición (A4)	671,55 €/m ²
Depreciación por edad:	0,79
Depreciación por estado de conservación:	1,00

TOTAL:56235,58 €

CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS

EDIFICACIÓN 2:

NAVE INDUSTRIAL AGROPECUARIA:

Sup. Construida:	140,40 m ²
Valor de Reposición (E4)	254,10 €/m ²
Depreciación por edad:	0,77
Depreciación por estado de conservación:	0,85

TOTAL:23349,70 €

VEINTE TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CENTIMOS.

EDIFICACIÓN 3:

VIVIENDA:

Sup. Construida:	225,00 m ²
Valor de Reposición (A4)	671,55 €/m ²
Depreciación por edad:	0,52
Depreciación por estado de conservación:	0,85

TOTAL:66785,65 €

SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS



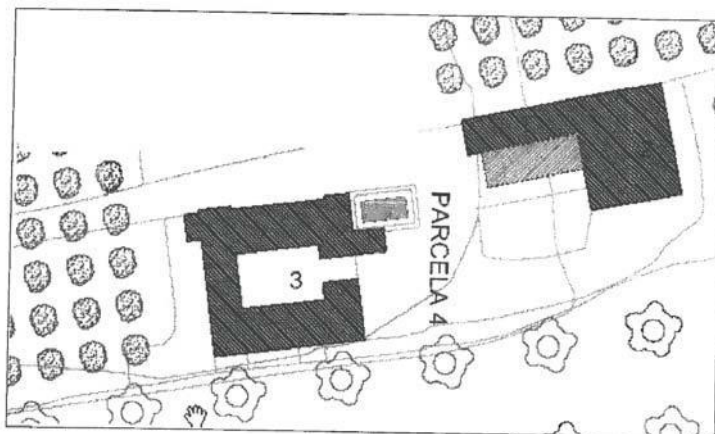
Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

13. LEVANTAMIENTO DE EDIFICACIONES



arquimOs C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A. 41011 Sevilla. Tel 954088545. Fax 954002423. Email: arquimOs@arquimOs.com
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Osés Giménez de Aragón & Rafael Osés Vizcaino



Tasación anterior aportada

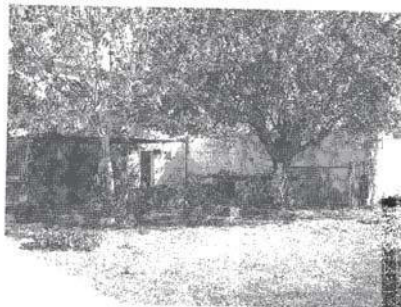


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

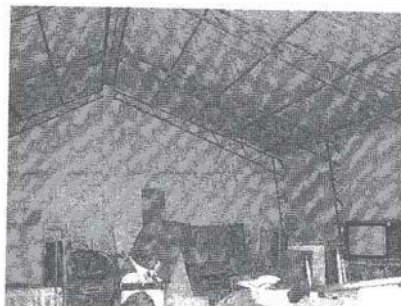
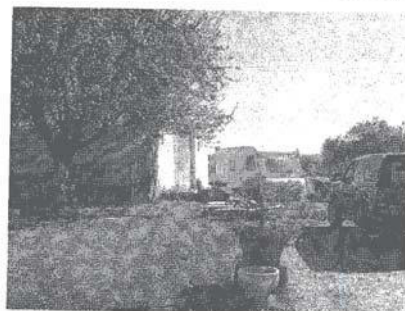
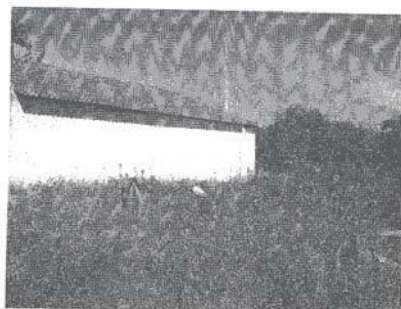
Enero 2.007

14. REPORTAJE FOTOGRAFICO

EDIFICACIÓN 1



EDIFICACIÓN 2.



arquimOs C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A.41011 Sevilla. Tel 954088545. Fax 954002423 E-mail: arquimOs@arquimOs.com
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Oses Giménez de Aragón

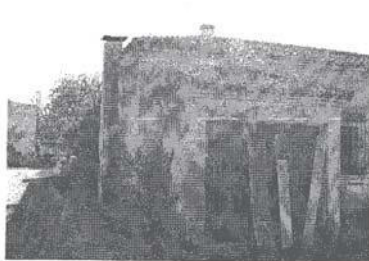
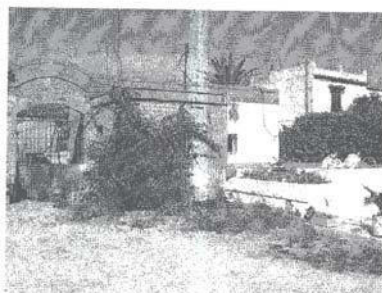
Tasación anterior aportada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR RV-3.
ESPARTINAS. SEVILLA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Enero 2.007

EDIFICACIÓN 3



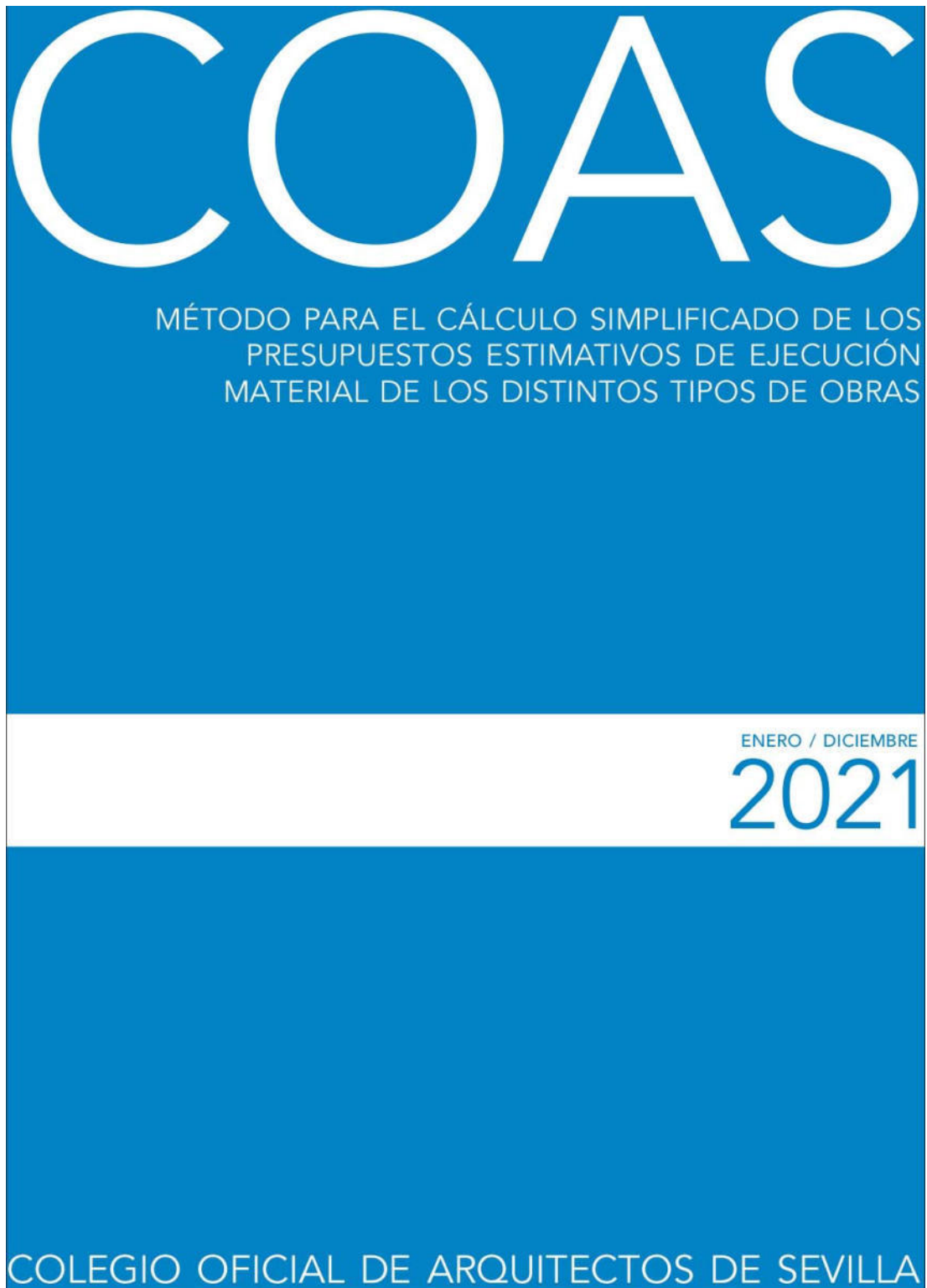
Sevilla, Enero de 2007


Los Arquitectos



arquimos C/ Virgen de la Cinta nº 43, local 1º A.41011 Sevilla. Tel 954088545. Fax 954002423 E-mail: arquimos@arquimos.com
ARQUITECTOS : Manuel Márquez Cantalapiedra & Juan Oses Giménez de Aragón & Rafael Osto Vizcaino

PEM estimativos COAS 2021



PEM estimativos COAS 2021

VI VIVIENDA						
			Calidad básica hasta 2 núcleos húmedos	Calidad media 3 núcleos húmedos	Calidad alta 4 ó más núcleos húmedos	
Código DENOMINACIÓN			euros/m ²	euros/m ²	euros/m ²	
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI01 TIPOLOGÍA POPULAR	533	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	627	721	784	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	596	-	-	
		VI04 CHALET	752	846	1.003	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	690	752	815	
		VI06 $s > 2.500 \text{ m}^2$	658	721	752	
	BLOQUE AISLADO	VI07 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	627	690	815	
		VI08 $s > 2.500 \text{ m}^2$	596	658	752	
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	690	752	878
			VI10 $s > 2.500 \text{ m}^2$	658	721	815
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 $s \leq 2.500 \text{ m}^2$	658	721	784
			VI12 $s > 2.500 \text{ m}^2$	627	690	721

DEFINICIONES

Edificio unifamiliar: el que alberga a una sola vivienda, aunque puede contemplar un local en planta baja.

Edificio plurifamiliar: el que alberga a más de una vivienda.

Entremedianeras: es aquel edificio que se adosa a una o varias de las lindes medianas del solar o parcela.

Tipología popular: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, con dimensiones reducidas y simples soluciones espaciales y constructivas. Se admitirá poder valorar según esta tipología hasta dos viviendas.

Tipología urbana: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, ubicado en un medio urbano o que no se ajusta a la definición anterior.

Casa de campo: es aquella vivienda que siendo exenta, reúne las características de la Tipología popular y se desarrolla en el medio rural.

Chalet: es la vivienda unifamiliar exenta, enclavada en una urbanización u otro tipo de emplazamiento y que por sus condiciones no tiene el carácter de casa de campo.

Bloque aislado: es la edificación plurifamiliar que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

Viviendas pareadas: son aquéllas que adosadas dos a dos forman un conjunto aislado de características similares al chalet.

Viviendas en hilera: son aquéllas que se adosan generalmente por sus lindes laterales quedando libres por su frente y por su fondo, organizándose en conjunto de las más diversas formas, o bien que en el conjunto se supere el número de dos viviendas.

PEM estimativos COAS 2021

CRITERIOS DE APLICACIÓN

1. En el caso de un edificio con distintos tipos de viviendas, se aplicarán los valores correspondientes a cada uno de ellos.
2. Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes, etc.), se estimarán con el valor unitario que corresponda a la/s vivienda/s que resulten con mayor factor o coeficiente.
3. Los porches, balcones, terrazas y similares, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.

CO COMERCIAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
CO01	LOCAL EN ESTRUCTURA SIN ACTIVIDAD (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	314
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	690
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	502
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.066
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 972
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.066
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 972
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 752
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 721
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.254
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.160

SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	815
SA02	LABORATORIO	1.066
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.317
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.473
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.379

PEM estimativos COAS 2021

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	376
AP02		$s > 2.500 \text{ m}^2$	345
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	502
AP04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	470
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	627
AP06		$s > 2.500 \text{ m}^2$	596
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	502
AP08		$s > 2.500 \text{ m}^2$	470
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	251
AP10		$s > 2.500 \text{ m}^2$	219

SU SUBTERRÁNEA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
SU01	SEMISÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,05, con el mínimo siguiente	470
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente	502

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD	188
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾	314
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾	408

CRITERIOS DE APLICACIÓN

⁽¹⁾ Los precios se refieren fundamentalmente a naves prefabricadas de hormigón o metálicas.

⁽²⁾ Se consideran actividades ordinarias, que no requieran equipamientos industriales ni especiales.

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.500 m².

PEM estimativos COAS 2021

ES EDIFICIOS DE USO PÚBLICO Y MONUMENTAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
ES01	CÍRCULO RECREATIVO Y PEÑA POPULAR	627
ES02	CASINO CULTURAL	941
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	941
ES04	MUSEO	1.003
ES05	DISCOTECA	1.129
ES06	CINE	1.191
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.254
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.411
ES09	TEATRO	1.473
ES10	AUDITORIO	1.536
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.630
ES12	LUGAR DE CULTO	1.254
ES13	TANATORIOS	1.066
ES14	MAUSOLEOS	1.129

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	502
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	690
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	909
OF04	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	846
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS	1.066
OF06	DE GRAN IMPORTANCIA	1.003

CRITERIOS DE APLICACIÓN

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración que habrán de considerarse aparte si quedan integradas en el proyecto de edificación.

PEM estimativos COAS 2021

HO HOSTELERÍA Y ALOJAMIENTOS

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²
PENSIÓN Y HOSTAL	HO01 1 ESTRELLA	752
	HO02 2 ESTRELLAS	846
	HO03 1 ESTRELLA	815
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO04 2 ESTRELLAS	878
	HO05 3 ESTRELLAS	1.254
	HO06 4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ² 1.379
	HO07 4 ESTRELLAS	s > 2.500 m ² 1.254
	HO08 5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ² 1.724
	HO09 5 ESTRELLAS	s > 2.500 m ² 1.599
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10	878
ALBERGUE	HO11	846
BAR Y PUB	HO12	784
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13	878
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14	878
CAFETERÍA	HO15 1 TAZA	690
	HO16 2 TAZAS	909
	HO17 3 TAZAS	1.191
RESTAURANTE	HO18 1 TENEDOR	815
	HO19 2 TENEDORES	878
	HO20 3 TENEDORES	1.254
	HO21 4 TENEDORES	1.379
	HO22 5 TENEDORES	1.724
	HO23 1ª CATEGORÍA	690
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24 2ª CATEGORÍA	627
	HO25 3ª CATEGORÍA	564

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	784
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	846
DO03	BIBLIOTECA	846
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ² 909
DO05		s > 2.500 m ² 846
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1.003

PEM estimativos COAS 2021

DE DEPORTIVA		
DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²
INSTALACIONES CERRADAS	DE01 VESTUARIO Y DUCHA	752
	DE02 GIMNASIO	815
	DE03 POLIDEPORTIVO	846
	DE04 PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	878
	DE05 PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	815
	DE06 PALACIO DE DEPORTES	1.129
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE07 PISTA DE TERRIZA	94
	DE08 PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	125
	DE09 PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	219
	DE10 GRADERÍO CUBIERTO	376
	DE11 GRADERÍO DESCUBIERTO	188
	DE12 PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	314
	DE13 PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	376
	DE14 PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	470

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la valoración de un complejo deportivo, las pistas y demás se valorarán según este cuadro; las zonas ajardinadas, según el cuadro del apartado URBANIZACIÓN; las sedes sociales y clubs, según el cuadro correspondiente.

RR REFORMA Y REHABILITACIÓN		
Código	DENOMINACIÓN	Factor
RR01	OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN REALIZADAS SOBRE EDIFICIOS SIN VALOR PATRIMONIAL RELEVANTE, CON CAMBIO DE USO O TIPOLOGÍA QUE INCLUYAN DEMOLICIONES Y TRANSFORMACIONES IMPORTANTES	1,25
RR02	REFORMA DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO Y CONSERVANDO ÚNICAMENTE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS	1
RR03	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y AFECTANDO A FACHADA	0,75
RR04	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y LA FACHADA	0,65
RR05	AMPLIACIONES DE EDIFICIO EN PLANTA O ALTURA	1,1

CRITERIOS DE APLICACIÓN

El factor establecido en esta tabla se aplica sobre el precio en euros/m² obtenido en cualquiera de las restantes tablas.

PEM estimativos COAS 2021

UR URBANIZACIÓN						
DENOMINACIÓN						euros/m ²
URBANIZACIÓN COMPETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (Todos los servicios) ⁽¹⁾						
Edificabilidad media en m ² /m ²						
Código	Superficie en Ha.	1 (e≤0,25)	2 (0,25<e≤0,50)	3 (0,50<e≤1,00)	4 (1,00<e≤1,50)	5 (e>1,50)
UR01	S≤1	56	63	69	75	82
UR02	1<S≤3	50	56	63	69	75
UR03	3<S≤15	44	50	56	63	69
UR04	15<S≤30	38	44	50	56	63
UR05	30<S≤45	38	38	44	50	56
UR06	45<S≤100	31	38	38	44	50
UR07	100<S≤300	31	31	38	38	44
UR08	S>300	19	31	31	38	38
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					157
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					94
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					125
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					69

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- ⁽¹⁾ Se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la legislación sobre suelo y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.
- ⁽²⁾ Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la legislación sobre suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.
- ⁽³⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.
- ⁽⁴⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.
- ⁽⁵⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de un conjunto o complejo (residencial, parroquial, deportivo, docente, etc.) se han valorado los edificios, la urbanización, el ajardinamiento, etc., según sus apartados y aún quedan ciertas zonas entre las ya contabilizadas (espacios intersticiales) a las que se dotan de un cierto tratamiento (pavimentación, adecentamiento, ornato, etc.). La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

PEM estimativos COAS 2021

NOTAS ACLARATORIAS GENERALES

1. El valor del módulo colegial para el **año 2021, a partir del 1 de enero**, se fija en **627,00 euros/m²**.
2. El valor del módulo colegial se actualizará automáticamente cada año, en general, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumo referido al mes de octubre del año anterior. La Junta de Gobierno, en la sesión que celebre en el mes de noviembre, tomará conocimiento de este índice y efectuará la correspondiente actualización que redondeará por exceso o por defecto al objeto de una más ágil aplicación y la dará a conocer a los colegiados por medio de la circular.
3. En el caso que para un determinado proyecto este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquél que esté tipificado.

PEM estimativos COAS 2021



Colegio Oficial
Arquitectos
Sevilla

Nota simple registral



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA SONSOLES RODRIGUEZ-VILARIÑO PASTOR

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR LA MAYOR 2

C/ Gloria, nº 2 - SANLUCAR LA MAYOR

tlfno: 0034 854949860

correspondiente a la solicitud formulada por

BUFETE SANTANA Y ASOCIADOS SL.

con DNI/CIF: B91509232



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F16MH86U6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR NUMERO DOS

Calle Gloria, 2, Sanlúcar la Mayor, 41800. Tfno: 854949860. Fax:955703560. email:
sanlucarlamayor2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 4815

Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000047940

Fecha de emisión: UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE

RUSTICA: Parcela de terreno al sitio de Los Quemadales, pago de Los Quemadales, hoy Ramal de Villanueva, número ciento siete del término municipal de Espartinas, con una superficie de setenta y siete áreas, que linda: por el Norte, con finca de Don Francisco Venegas Roa y Don Antonio Gil Madrid; al Este, con camino de Los Quemados; Oeste, con carretera de Villanueva del Ariscal; y por el sur, con finca propiedad de Don Guillermo Silva. OBRA NUEVA: Casa habitación compuesta de una planta con la siguiente distribución: Recibidor, salón, comedor, salita, cocina, dos cuartos de baño, cuatro dormitorios y trastero, con una superficie construida de ciento noventa y nueve metros cuadrados, estando es resto de la superficie destinada a zona ajardinada. Sus linderos son los mismos de la parcela donde está ubicada.

REFERENCIA CATASTRAL

La constancia registral de la Referencia Catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: No consta.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
GARCIA VALLEJO, JUAN CARLOS	28538231S	1913 155 156 8
ALVAREZ FUENTES, MERCEDES		

100,000000% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, por título de COMPRAVENTA, autorizada por MANUEL SANTOS LÓPEZ, en SANLÚCAR LA MAYOR, el día 08/05/98.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

CARGAS

Una HIPOTECA a favor de SOLBANK SBD SA, para responder de SETENTA MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS de principal; intereses ordinarios de 1 anualidades al 11,000 % anual; intereses de demora de 3 años al 14,000 % anual y de SIETE MIL SESENTA Y UN EURO CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU el día once de enero de mil novecientos noventa y nueve. Constituida en la inscripción 9 de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 08/06/98, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 8.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 18/03/99, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 9.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 08/06/98, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 6.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 08/06/98, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/ anotación 5.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1993, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

· El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

· La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

· De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1993 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AZPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpcgccrme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

5. Tasación Parcela del SGA

Valoración de activos fijos y lucro cesante

Cliente: Junta de compensación del sector RV-3 del PGOU de Espartinas

Nº Expediente: 21-009934

Finalidad: Valoración del inmovilizado material (excepto terreno) y Lucro cesante

Fecha: abril 2022

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR RV-3 DEL PGOU DE ESPARTINAS
Avda. Diego Martínez Barrio n° 4, Edif. Viapol - Center, planta 4, módulo 4
41013 - Sevilla
EXPTE N° 21-009934

Madrid, 18 de abril de 2022

Estimados señores:

Siguiendo sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ha procedido a la valoración de las construcciones de la sociedad situada en Ctra. A8076. Km 11, 41807 Espartinas, Sevilla, así como los costes de traslado y el lucro cesante ocasionado, todo ello a consecuencia de la incorporación de la propiedad a la Junta de Compensación para el desarrollo urbanístico proyectado.

La visita e inspección de la finca se realizó el día 28 de marzo de 2022.

Se adjunta el informe de valoración de los activos fijos (excepto el terreno) y el lucro cesante producido.

El resultado de nuestro análisis y estudio, a fecha 28 de marzo de 2022 son los siguientes:

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	2
1.1.	Introducción	2
1.2.	Documentación utilizada y comprobaciones realizadas	3
1.2.1.	Documentación Utilizada	3
1.2.2.	Comprobaciones Realizadas	3
1.3.	Resumen ejecutivo de valores	3
2.	VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y COSTE DE TRASLADO.....	4
2.1.	Metodología	4
2.2.	Valoración de Bienes de Producción (Elementos Recuperables - Coste Traslado).....	7
2.3.	Valoración de bienes distintos del terreno	7
2.4.	Desarrollo de la Valoración	8
3.	VALORACIÓN LUCRO CESANTE.....	28
3.1.	Objeto y alcance del lucro cesante	28
3.2.	Descripción de la unidad de negocio en funcionamiento.....	29
3.3.	Descripción de los emplazamientos alternativos	29
3.4.	Proceso de valoración del Lucro cesante	29
3.4.1.	Cuantificación de la pérdida operativa y logística	31
3.4.2.	Cuantificación de la pérdida por indemnizaciones.....	31
3.4.3.	Pérdida de beneficios por el cierre temporal para el traslado.	32
3.4.4.	Pérdidas derivadas de la inactividad durante el período de construcción de nuevo emplazamiento.....	32
3.5.	Resultados y conclusión	34

1. ANTECEDENTES

1.1. Introducción

Identificación registral

Los datos registrales se han extraído de las Escrituras de Adhesión a la Junta de Compensación:

Finca: 6515; Tomo: 1517; Libro: 114; Folio: 90

Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor.

Titularidad: AUTOS RAFAEL BLANCO, S.L.

Superficie registral: 3.817,51 m²

Finca: 7150; Tomo: 1648; Libro: 127; Folio: 193

Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor.

Titularidad: RAFAEL BLANCO MADRIGAL

Superficie registral: 1.100 m²

Identificación catastral

La propiedad se identifica con la referencia catastral 2713505QB5421S0001JZ.

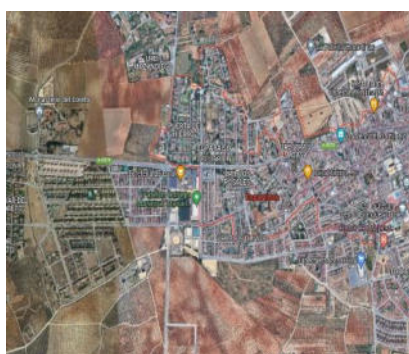
Localización: CR Sevilla - Huelva. 41807 Espartinas (Sevilla)

Superficie construida: 1.204 m²

Año de construcción: 1985

Superficie de parcela: 3.697 m²

La sociedad Autos Rafael Blanco S.L.U. se constituyó el año 2007 y actualmente su actividad es ofrecer a sus clientes el servicio de compraventa de vehículos tanto nuevos como de segunda mano.



1.2. Documentación utilizada y comprobaciones realizadas

1.2.1. Documentación Utilizada

- Cartografía aportada por la Propiedad.
- Relación de bienes existentes en el Complejo aportados por la propiedad.
- Documentación fotográfica en su estado actual.

1.2.2. Comprobaciones Realizadas

- Identificación física de la propiedad.
- Acceso a la totalidad de las instalaciones, construcciones y bienes de producción.
- Estado de ocupación y explotación.
- Comprobación aparente de funcionamiento.
- No se han realizado ensayos técnicos específicos, adoptándose un régimen de funcionamiento medio en condiciones adecuadas de mantenimiento.

1.3. Resumen ejecutivo de valores

A continuación, anticipamos el resultado de los importes correspondientes a posibles indemnizaciones, cuyo cálculo se detallará en los epígrafes a continuación.

CONCEPTO	
ACTIVOS FIJOS (EXCEPTO TERRENO)	166.912,79 €
Construcciones, edificaciones e infraestructuras	164.063,58 €
Traslado de elementos recuperables	2.849,21 €
• <u>Manteniendo la actividad en el emplazamiento actual y sólo estando inactivos los tres-cuatro meses del traslado:</u>	
SUPUESTO (A): SIN INACTIVIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN	6.311,21 €
Lucro cesante por pérdida operativa y logística	n/a
Lucro cesante por meses de inactividad durante traslado	6.311,21 €

- Desalojo obligatorio del centro de distribución actual antes de la conclusión del nuevo (despidos obligados e inactividad de 20 meses):

SUPUESTO (B): INACTIVIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN	38.386,00 €
Lucro cesante por indemnizaciones y gastos de personal	10.106,97 €
Pérdida de beneficios durante la construcción (20 MESES)	28.279,03 €

2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y COSTE DE TRASLADO

2.1. Metodología

El presente informe se realiza a petición de JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR RV-3 DEL PGOU DE ESPARTINAS. Las propiedades se ven afectadas como consecuencia de la inclusión de estas en el Sector RV-3 a desarrollar en el término municipal de Espartinas, según la cual se procederá al cese de la actividad y la aportación de los terrenos al mencionado desarrollo.

El alcance de nuestro informe incluye la valoración de todos los bienes susceptibles de ser indemnizados, exceptuando los terrenos:

- ☐ Construcciones
- ☐ Infraestructuras
- ☐ Bienes de Producción
- ☐ Distintos bienes muebles no relacionados directamente con la producción.

La valoración de dichos bienes se realizará atendiendo a la consideración que se le ha dado, clasificándolos en:

- ☐ Elementos No Recuperables
- ☐ Elementos Recuperables

El estudio se realiza basándose estrictamente en la utilización de la normativa que sobre dichas valoraciones se encuentra legalmente publicada a fecha de valoración: **Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

En aplicación del Artículo 34, apartado 1, del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, se desarrolla la misma para el cálculo del justiprecio y demás indemnizaciones.

“Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.”

Valoración de edificaciones, construcciones e infraestructuras

En el caso de la valoración de las edificaciones, construcciones e infraestructuras se siguen las directrices del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011) en su Artículo 18 que describe la forma de proceder en la valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones:

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.
4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

2.2. Valoración de Bienes de Producción (Elementos Recuperables - Coste Traslado)

Se cuantifican los costes de las operaciones de Desmontaje, Transporte y Montaje en la ubicación definitiva de cada uno de los elementos.

En la labor de Desmontaje se computarán las partidas correspondientes a Mano de Obra y medios auxiliares (alquiler de maquinaria para desmontaje, etc.).

En la labor de Montaje de la maquinaria en su nueva ubicación se computan las partidas correspondientes a Mano de Obra, Obra Civil (según casos) y medios auxiliares.

En el capítulo correspondiente a Transporte se ha computado el alquiler del medio de transporte necesario en función de las características de la carga (mobiliario, maquinaria, etc.).

En el momento del presente informe se están estudiando diferentes alternativas, en un radio próximo al emplazamiento actual.

En este sentido se están buscando terrenos en un radio de acción próximo.

A efectos de cálculo supondremos una nueva ubicación situada a 15 km de la actual.

2.3. Valoración de bienes distintos del terreno

Para la valoración de construcciones, maquinaria e instalaciones se atenderá primero a sus características como bienes recuperables o trasladables y bienes no recuperables o no trasladables.

Parámetros considerados para la clasificación de Elementos como Recuperables o No Recuperables

Los parámetros en los que nos basamos para la consideración de un elemento como Recuperable o No Recuperable, son varios y pueden actuar de forma aislada o conjuntamente. Consideramos los siguientes parámetros:

- ✓ El carácter de “bien inmueble”, como por ejemplo construcciones y edificios (No Recuperables).
- ✓ Antigüedad. Una excesiva antigüedad de los elementos que influye en su depreciación física. Tiene especial importancia la relación Antigüedad/Valor a Nuevo/Coste de Traslado. Una máquina aun cuando su antigüedad sea elevada, resulta más rentable trasladarla que sustituirla por una nueva.

- ✓ Obsolescencia técnica. El paso del tiempo ha incidido en una mejora de las técnicas productivas, en consecuencia, resulta interesante la reinversión en máquinas nuevas. Así mismo, pueden existir elementos o máquinas que no se adapten a las distintas Normativas actuales.
- ✓ Estado de conservación. Elementos que siguen funcionando pero que físicamente no soportasen el traslado.
- ✓ Polivalencia. Diversos elementos, máquinas, etc., puede resultar que sean “No Polivalentes”, como consecuencia, de que hayan sido diseñados para su ubicación actual, lo que ha podido venir determinado por las características constructivas, sistema de producción, etc.

Tras la descripción de los criterios utilizados para clasificar los distintos elementos en Recuperable o No Recuperable, se describe a continuación la metodología de valoración.

2.4. Desarrollo de la Valoración

Se procede a continuación a la valoración de los distintos inmuebles y bienes según las premisas descritas.

CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

RESUMEN DE VALORES

EDIFICIOS	VALOR ACTUAL (€)
<i>Nave. Almacén</i>	17.572,74 €
<i>Taller y Almacén</i>	28.836,18 €
<i>Almacén</i>	10.183,50 €
<i>Oficina / Exposición</i>	90.781,69 €
<i>Porche Oficinas</i>	3.293,21 €
<i>Porche Exposición</i>	7.702,16 €
 <i>Urbanización interior</i>	
<i>Pavimentación</i>	4.843,59 €
<i>Vallado</i>	850,51 €
TOTAL EDIFICACIONES Y URBANIZACIÓN	164.063,58 €

La propiedad se compone de un terreno de forma rectangular e irregular en su lado este, colindante a la carretera A-8076, que discurre entre las localidades de Espartinas y Sanlúcar la Mayor.

Carece de acerado, cuenta con suministro eléctrico y agua a través de pozo. Carece de red de saneamiento municipal. La propiedad se encuentra vallada mediante murete y malla de simple torsión y alambre. Internamente se encuentra parcialmente pavimentada mediante firme flexible y el resto con zahorra.

En su interior se localiza una zona destinada a Almacenes y Taller y otra zona destinada a Exposición - Tienda y Oficinas, así como una zona de porche también de exposición.

Se describe a continuación cada uno de los edificios y urbanización existente.



Vista Aérea

01. NAVE 1. ALMACÉN



- Datos Generales

Edificio destinado a almacenamiento.

Se estima del año 1997 aproximadamente. Cuenta con unas dimensiones exteriores de 11,65 m x 14,15 m, lo que supone una superficie de 164,85 m². Ejecutado en una altura dispone interiormente de zona diáfana.

- Distribución y Superficies

<i>Tipología:</i>	<i>Edificación adosada</i>
<i>Nº de plantas:</i>	<i>B</i>
<i>Año de construcción:</i>	<i>1.997</i>
<i>Reforma o Rehabilitación:</i>	<i>-</i>
<i>Superficie construida Nave:</i>	<i>164,85 m²</i>

Características constructivas

Cimentación

Se ha ejecutado zapata aislada.

Estructuras

Estructura ligera ejecutada mediante perfiles metálicos de acero. Correas de acero para soporte de los elementos de cubierta.

Cerramientos

El cerramiento se encuentra ejecutado mediante murete de fábrica hasta 1,5 m, chapa y placas traslúcidas, en el fondo y chapa en el resto de las paredes.

Cubierta

Cubierta inclinada a un agua mediante chapa de acero simple.

Pavimentos

Solado continuo de hormigón.

Carpintería y Cerrajería

Carpintería exterior de acero. Puerta de acceso en chapa de acero.

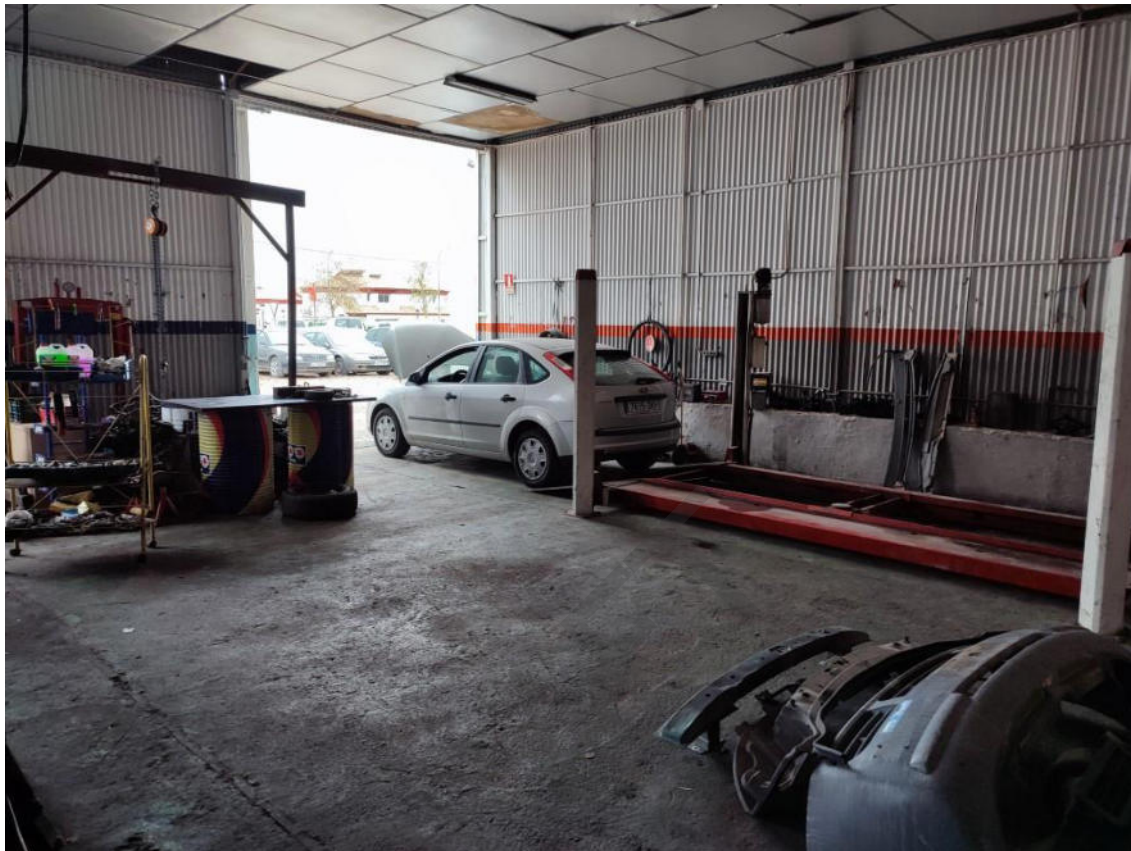
Instalación eléctrica

- Instalación de alumbrado interior mediante luminarias estanca con fluorescentes.

Estado de Conservación:

Regular

02. NAVE 2. TALLER Y ALMACÉN



- Datos Generales

Edificio destinado a almacenamiento.

Se estima del año 1997 aproximadamente. Cuenta con unas dimensiones exteriores de 11,65 m x 12,95 m, lo que supone una superficie de 150,87 m². Ejecutado en una altura dispone interiormente de zona diáfana.

- Distribución y Superficies

<i>Tipología:</i>	<i>Edificación adosada</i>
<i>Nº de plantas:</i>	<i>B</i>
<i>Año de construcción:</i>	<i>1.997</i>
<i>Reforma o Rehabilitación:</i>	<i>-</i>
<i>Superficie construida Nave:</i>	<i>150,87 m²</i>

- **Características constructivas**

Cimentación

Se ha ejecutado zapata aislada.

Estructuras

Estructura ligera ejecutada mediante perfiles metálicos de acero. Correas de acero para soporte de los elementos de cubierta.

Cerramientos

El cerramiento se encuentra ejecutado mediante murete de fábrica hasta 1,5 m, chapa y placas traslúcidas, en el fondo y chapa en el resto de las paredes.

Cubierta

Cubierta inclinada a un agua mediante chapa de acero simple. Falso techo registrable por el interior.

Pavimentos

Solado continuo de hormigón.

Carpintería y Cerrajería

Carpintería exterior de acero. Puerta de acceso en chapa de acero.

Instalación eléctrica

- Instalación de alumbrado interior mediante luminarias estanca con fluorescentes.

Estado de Conservación:

Regular

03. NAVE 3. ALMACÉN



- Datos Generales

Edificio destinado a almacenamiento.

Se estima del año 1997 aproximadamente. Cuenta con unas dimensiones exteriores de 11,65 m x 8,20 m. Ejecutado en una altura dispone de una zona diáfana.

- Distribución y Superficies

<i>Tipología:</i>	<i>Edificación adosada</i>
<i>Nº de plantas:</i>	<i>B</i>
<i>Año de construcción:</i>	<i>1.997</i>
<i>Reforma o Rehabilitación:</i>	<i>-</i>
<i>Superficie construida Nave:</i>	<i>95,53 m²</i>

- Características constructivas

Cimentación

Se ha ejecutado zapata aislada.

Estructuras

Estructura ligera ejecutada mediante perfiles metálicos de acero. Correas de acero para soporte de los elementos de cubierta.

Cerramientos

El cerramiento se encuentra ejecutado mediante murete de fábrica hasta 1,5 m, chapa y placas traslúcidas, en el fondo y chapa en el resto de las paredes.

Cubierta

Cubierta inclinada a un agua mediante chapa de acero simple.

Pavimentos

Solado continuo de hormigón.

Carpintería y Cerrajería

Carpintería exterior de acero. Puerta de acceso en chapa de acero.

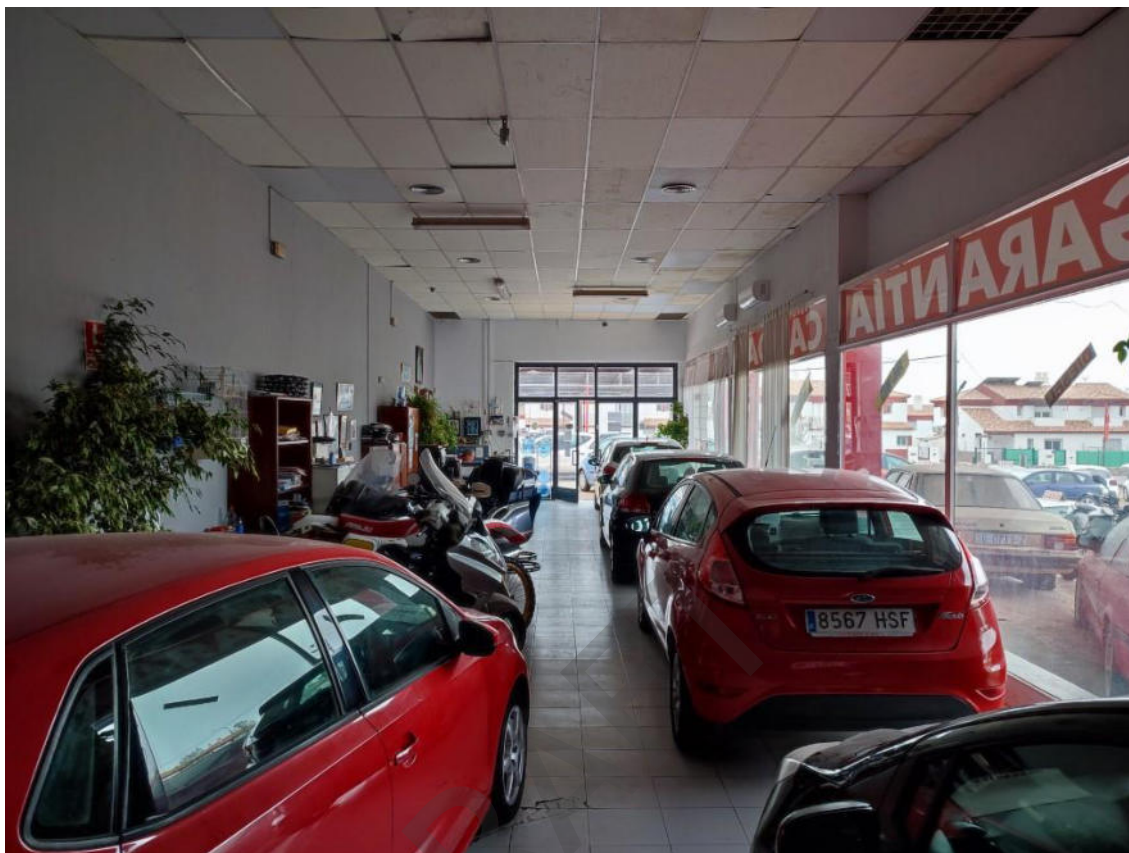
Instalación eléctrica

- Instalación de alumbrado interior mediante luminarias estanca con fluorescentes.

Estado de Conservación:

Regular

04. OFICINA / EXPOSICIÓN



- Datos Generales

Edificio destinado a exposición y venta de vehículos.

Ejecutado en el año 1985 y ampliado en 1997 aproximadamente. Cuenta con unas dimensiones exteriores de 31,65 m x 5,90 m y 3,77 x 8,21 m en la zona de almacén y aseos y 15,55 m x 10,30 en la ampliación. Ejecutado en una altura dispone de una zona diáfana.

- Distribución y Superficies

<i>Tipología:</i>	<i>Edificación adosada</i>
<i>Nº de plantas:</i>	<i>B+I</i>
<i>Año de construcción:</i>	<i>1.985</i>
<i>Reforma o Rehabilitación:</i>	<i>-</i>
<i>Superficie construida Planta Baja 1985:</i>	<i>217,69 m²</i>
<i>Superficie construida P1ª 1985:</i>	<i>33,41 m²</i>
<i>Superficie construida PB 1997:</i>	<i>160,54 m²</i>
<i>Superficie construida total:</i>	<i>411,64 m²</i>

- Características constructivas

Cimentación

Se ha ejecutado zapata aislada y corrida en cerramientos laterales.

Estructuras

Estructura ligera ejecutada mediante perfiles metálicos de acero. Correas de acero para soporte de los elementos de cubierta.

Cerramientos

Cerramientos de fábrica pintado interior y exteriormente. Alicatado en zonas húmedas.

Cubierta

Cubierta inclinada a un agua mediante chapa de acero simple. Falso techo registrable.

Pavimentos

Solado de gres.

Carpintería y Cerrajería

Carpinterías de aluminio con vidrio simple. Puerta de acceso del mismo material.

Instalación eléctrica

- - Instalación de alumbrado interior mediante luminarias estanca con fluorescentes.
- Aire acondicionado con split

Estado de Conservación:

Regular

05. PORCHE OFICINAS



- Datos Generales

Porche adosado a la zona de Oficinas y Venta.

Ejecutado en el año 1997 aproximadamente. Cuenta con unas dimensiones exteriores de 3,77 m x 20 m.

- Distribución y Superficies

<i>Tipología:</i>	<i>Adosada</i>
<i>Nº de plantas:</i>	<i>B</i>
<i>Año de construcción:</i>	<i>1.985</i>
<i>Reforma o Rehabilitación</i>	<i>-</i>
<i>Superficie construida total:</i>	<i>75,40 m²</i>

- Características constructivas

Cimentación

Se ha ejecutado zapata aislada.

Estructuras

Estructura ligera ejecutada mediante perfiles metálicos de acero. Correas de acero para soporte de los elementos de cubierta.

Cerramientos

-

Cubierta

Cubierta inclinada a un agua mediante chapa de acero simple.

Pavimentos

-

Carpintería y Cerrajería

-

Instalación eléctrica

-

Estado de Conservación:

Normal

06. PORCHE EXPOSICIÓN



- Datos Generales

Porche adosado a la zona de Oficinas y Venta.

Ejecutado en el año 1997 aproximadamente. Cuenta con unas dimensiones exteriores de 10 m x 20 m.

- Distribución y Superficies

<i>Tipología:</i>	<i>Adosada</i>
<i>Nº de plantas:</i>	<i>B</i>
<i>Año de construcción:</i>	<i>1.997</i>
<i>Reforma o Rehabilitación</i>	<i>-</i>
<i>Superficie construida total:</i>	<i>188,75 m²</i>

- **Características constructivas**

Cimentación

Murete de fábrica para anclaje de la estructura.

Estructuras

Estructura ligera ejecutada mediante perfiles metálicos de acero. Correas de acero para soporte de los elementos de cubierta.

Cerramientos

-

Cubierta

Cubierta inclinada a un agua mediante chapa de acero simple.

Pavimentos

-

Carpintería y Cerrajería

-

Instalación eléctrica

-

Estado de Conservación:

Normal

07. URBANIZACIÓN INTERIOR



- Datos Generales

Se computa en este epígrafe los siguientes conceptos: Pavimentación parcial, cerramiento perimetral de parcela.

- Distribución y Superficies

<i>Superficie solada:</i>	<i>280,00 m²</i>
<i>Vallado perimetral:</i>	<i>162,00ml</i>

- Características constructivas

Malla de simple torsión y alambre sobre murete de hormigón.
Pavimento flexible en la zona de acceso.

CÁLCULO DE VALORES

Una vez descritos cada uno de los bienes, se detalla a continuación la valoración cada uno de ellos.

Hipótesis de cálculo

A continuación, se expone el resultado de los cálculos realizados para la valoración en los siguientes términos:

Costes de construcción y precios de equipos e instalaciones: Para obtener el coste de construcción de las partidas de obra civil se han consultado tres bases de datos de referencia para de esta forma seleccionar el coste más ajustado a las características las mismas. Las fuentes utilizadas son:

- Boletín Económico de la Construcción (BEC).
- Base de precios CYPE Ingenieros, S.A.
- Base de precios PREOC.

Vida útil: Se fija en base a los criterios que marca el ANEXO III del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011).

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación “β”: Para la elección del coeficiente “β”, se han tenido en cuenta la antigüedad de las construcciones, instalaciones y equipos. A pesar de que las construcciones cuentan con una edad elevada el mantenimiento y conservación continuado hace que se hayan adoptado coeficientes “β” más bajos para reflejar la realidad de los bienes.

DESCRIPCIÓN	AÑO	VIDA ÚTIL	Superficie (m² - m)	Coste Construcción (€/m²)	BI+GG (19%)	GN (20%)	VR (€/ud)	VR	ANTIGÜEDAD (%)	ESTADO DE CONSERVACIÓN ANEXO II.	VR (€)	VF (€)	B	V (€)	
Edificios															
01 Nave. Almacén	1.997	35	164,85	183,05	34,78	36,61	254,44	41.943,72 €	68,57%	Regular	41.943,72 €	4.194,37 €	0,6456	17.572,74 €	
02 Taller y Almacén	1.997	35	232,42	213,05	40,48	42,61	296,14	68.828,00 €	68,57%	Regular	68.828,00 €	6.882,80 €	0,6456	28.836,18 €	
03 Almacén	1.997	35	95,53	183,05	34,78	36,61	254,44	24.306,61 €	68,57%	Regular	24.306,61 €	2.430,66 €	0,6456	10.183,50 €	
04 Oficina / Exposición	1.985/1.997	50	411,64	330,00	62,70	66,00	458,70	188.817,75 €	62,00%	Regular	188.817,75 €	18.881,78 €	0,5769	90.781,69 €	
05 Porche Oficinas	1.997	35	75,40	75,00	14,25	15,00	104,25	7.860,45 €	68,57%	Regular	7.860,45 €	786,05 €	0,6456	3.293,21 €	
06 Porche Exposición	1.997	35	139,22	95,00	18,05	19,00	132,05	18.384,00 €	68,57%	Regular	18.384,00 €	1.838,40 €	0,6456	7.702,16 €	
07 Urbanización interior															
Pavimentación	1.997	40	280,00	25,00	4,75	5,00	34,75	9.730,00 €	60,00%	Regular	9.730,00 €	973,00 €	0,5580	4.843,59 €	
Vallado	1.997	25	162,00	26,00	4,94	5,20	36,14	5.854,68 €	96,00%	Regular	5.854,68 €	585,47 €	0,9497	850,51 €	
TOTAL EDIFICACIONES Y URBANIZACIÓN								365.725,21 €							164.063,58 €

ELEMENTOS RECUPERABLES

En este apartado se contempla el traslado de maquinaria e instalaciones

Se cuantifican los costes de las operaciones de Desmontaje, Transporte y Montaje en la ubicación definitiva de cada uno de los elementos.

En la labor de Desmontaje se computarán las partidas correspondientes a Mano de Obra y medios auxiliares (alquiler de maquinaria para desmontaje, etc.).

En la labor de Montaje de la maquinaria en su nueva ubicación se computan las partidas correspondientes a Mano de Obra, Obra Civil (según casos) y medios auxiliares.

Así mismo, se contempla el traslado del stock de vehículo en venta.

RESUMEN DE VALORES

ELEMENTOS RECUPERABLES	COSTE TRASLADO
ELEVADORES DE VEHICULOS	550,00
MAQUINA DIAGNOSIS PARA VEHICULOS	50,00
HERRAMIENTAS Y UTILES	650,00
2 MAQUINA LAVADO VEHICULOS	50,00
ROTULACION FACHADA 2 U CTRA.NA	120,00
3 ROTULOS LUMINOSOS Y ROTULACI	250,00
ROTULO LUMINOSO TIPO BANDEROLA	150,00
ALARMA	150,00
TOTAL VALOR ACTUAL	1.970 €

Coste traslado Vehículos
(Se entiende en orden de marcha)

MARCA	MODELO	MATRICULA	Consumo medio (l/km)	Precio medio combustible (€/l)	Distancia (km)	A. Total Coste vehículo	Tiempo Traslado ida y vuelta (min)	Conductor (€/h)	B. Total Conductor (€)	Coste Total Vehículo A+B (€)
AUDI	A4 19 TDI	SE 4166 DT	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
AUDI	A3	5320 FBW	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CHEVROLET	SPARK	2017 GZT	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	PICASSO 2.0 HDI		0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C5	2251 CRD	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	9353 CJT	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	7147 CMP	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	3320 CDC	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	3198 DMG	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	4181 JZZ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	4181 JZZ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	5741 CFX	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
DACIA	SANDERO	7172 HHR	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
FORD	FOCUS RANCHER A	6127 GFZ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
FORD	FIESTA	1461 BYP	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
FORD	FIESTA	8567 HSF	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
HYUNDAI	MATRIX	7519 FLS	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
JAGUAR	XE	7678 JPK	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
MAZDA	CX7	9937 HBD	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
MERCEDES	CLASE A	NA 7247 AV	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
MINI	ONE	6612 FVB	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
NISSAN	ALMERA 2.2 DCI	5550 BBX	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
NISSAN	MICRA	4644 CKK	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
NISSAN	NOTE	9476 FNF	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	407 RANCHER A	3297 DVK	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	307	2865 DKL	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	307	7697 CFH	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	308 RANCHER A	7719 KBN	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	208	1502 KDY	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	208	2175 KGS	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	208	0181 KGF	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	208	1835 KGB	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
RENAULT	MEGANE IV	5392 JZF	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
RENAULT	MEGANE 1.5 DCI	4805 KWZ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32

MARCA	MODELO	MATRICULA	Consumo medio (l/km)	Precio medio combustible (€/l)	Distancia (km)	A. Total Coste vehículo	Tiempo Traslado ida y vuelta (min)	Conductor (€/h)	B. Total Conductor (€)	Coste Total Vehículo A+B (€)
RENAULT	CLIO	7091 JXJ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
RENAULT	CAPTUR	1040 HWH	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SEAT	LEON	7988 GDT	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SEAT	IBIZA	5894 DBS	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SEAT	IBIZA	7091 JXJ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SEAT	IBIZA	2007 KCZ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SKODA	FABIA	3122 BTM	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SMART	SMART	8596 DCR	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SSANYONG	RODIUS	0483 FGD	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
TOYOTA	AVENSIS	5163 DST	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
TOYOTA	COROLLA		0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
TOYOTA	YARIS	1282 FNH	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
TOYOTA	AVENSIS	1808 DST	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
VOLKSWAGEN	POLO	8982 BWL	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
VOLKSWAGEN	GOLF 5 PUERTAS	6165 DGT	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
VOLKSWAGEN	POLO	2279 BNB	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
VOLKSWAGEN	POLO	4990 HPH	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
VOLKSWAGEN	GOLF 5 PUERTAS	5415 JMT	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
NISSAN	QASHQAI	4303 HTT	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
SUZUKI	SX4	5496 HYM	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
			0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
			0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CAMIONES Y FURGONETAS										
MARCA	MODELO	MATRICULA	Consumo medio (l/km)	Precio medio combustible (€/l)	Distancia (km)	A. Total Coste vehículo	Tiempo Traslado ida y vuelta (min)	Conductor (€/h)	B. Total Conductor (€)	Coste Total Vehículo A+B (€)
CITROEN	C15	6050 CNC	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	C3	6910 HFM	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
CITROEN	BERLINGO	8045 DSW	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
DACIA	DOKER	1262 HVY	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
FIAT	FIORINO	6423 HVW	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
FORD	TRANSIT	3833 KLZ	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
OPEL	VIVARO ISOTERMO		0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
OPEL	VIVARO	7687KDS	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
PEUGEOT	PATNER	7384 JWC	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32

MARCA	MODELO	MATRICULA	Consumo medio (l/km)	Precio medio combustible (€/l)	Distancia (km)	A. Total Coste vehículo	Tiempo Traslado ida y vuelta (min)	Conductor (€/h)	B. Total Conductor (€)	Coste Total Vehículo A+B (€)
RENAULT	KANGOO	4680 KCB	0,07	1,88	20,00	4,89	23,00	22,00	8,43	13,32
										879,21 €

3. VALORACIÓN LUCRO CESANTE

3.1. Objeto y alcance del lucro cesante

El objeto del estudio es la obtención de una estimación u opinión de valor del lucro cesante motivados por el cierre y traslado del negocio que desarrolla la sociedad AUTOS RAFAEL BLANCO S.L.U., situada en Ctra. A8076. Km 11, 41807 Espartinas (Sevilla), a un emplazamiento sustitutivo.

La valoración se realiza considerando los citados perjuicios por cierre y traslado, sin analizar otros eventuales daños emergentes o de otra clase que pudiera sufrir su titular y fundamentándola en una metodología y un proceso de valoración lo más objetivo posible.

En el transcurso del trabajo se ha tenido acceso a la siguiente información:

a) Aportada por el peticionario:

- Cuenta de resultados de correspondientes a los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.
- Relación de personal afectado con antigüedad y salarios medios.
- Certificación catastral.

b) Otra información:

- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.
- Informes de valoración realizados por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

La información utilizada procede de las fuentes indicadas y la consideramos como fiable, empleándola para realizar la valoración.

3.2. Descripción de la unidad de negocio en funcionamiento

En concreto, el objeto de este informe se centra en las actividades desarrolladas por AUTOS RAFAEL BLANCO SL., que se encuentra en Ctra. Nacional 431 KM 563, 41807 Espartinas (Sevilla). Su actividad principal es la compraventa de vehículos tanto nuevos como usados. La empresa fue creada el día 10 de septiembre de 2007.

No se ha dispuesto de más información que la recogida en los documentos proporcionados por el peticionario del presente informe.

Una vez conocida la actividad de la empresa, es necesario realizar la cuantificación de los costes de traslado de los activos no fijos y el cálculo del lucro cesante, determinar un emplazamiento alternativo en el cual se continúe la actividad empresarial al cierre del ocupado actualmente.

3.3. Descripción de los emplazamientos alternativos

En el momento del presente informe se están estudiando diferentes alternativas, en un radio próximo al emplazamiento actual.

3.4. Proceso de valoración del Lucro cesante

El proceso de cuantificación de un lucro cesante de estas características necesita una serie de asunciones e hipótesis, así como la elaboración de un procedimiento de estimación por epígrafes, capaces de ir cubriendo por partidas las partidas que se devengarían en el caso del cierre y traslado.

En lo que respecta al conjunto de elementos que completan el lucro cesante estudiado se contemplan:

- 1. Pérdidas operativas y logísticas.** Se trata de los importes que se van a derivar de un mayor coste en el traslado de los vehículos bien para su venta o bien para el autoconsumo, desde el emplazamiento alternativo.
- 2. Indemnizaciones al personal.** Se contemplan o bien los costes de las indemnizaciones por el cese de los trabajadores. No se contempla el sobrecoste derivado del kilometraje que deberán de realizar a partir del comienzo de actividad en el nuevo emplazamiento, en la medida que este presumiblemente se mantendrá dentro de un radio próximo.

3. **Pérdida de beneficios por los meses de inactividad.** Para el período de tiempo efectivo de traslado, se procede a cuantificar los beneficios dejados de percibir (paralización de la actividad por traslado).
4. **Beneficios dejados de percibir si se paraliza la actividad durante todo el proceso de construcción de la nueva planta.** Para el caso de establecerse el cierre inmediato de la instalación, es necesario tener en cuenta la pérdida de beneficios por la paralización de la actividad no sólo por los meses del traslado, sino que también se deberá de considerar el plazo necesario para la construcción en el nuevo emplazamiento.

En lo que respecta a las hipótesis que se contemplan cabe destacar las siguientes asignaciones, aportadas tanto por el peticionario de informe como por las consideraciones aportadas por Gesvalt, S.A.:

- **Emplazamiento alternativo.** Se cuenta con los costes logísticos de las ventas de los últimos ejercicios, hecho que necesita la asunción del mantenimiento de la actividad en un régimen similar al aportado.
- **Período de inactividad por el traslado.** Se propone un intervalo que oscila entre los 3 y 4 meses durante los cuales la actividad se paralizará.
- **Período de construcción del nuevo emplazamiento.** Se plantea un periodo de 18 meses para el comienzo y finalización de las instalaciones en la nueva ubicación.
- **Personal.** Como se ha comentado en los elementos susceptibles de generar lucro cesante, se parte de la información de la plantilla.
- **Beneficios no percibidos durante el período de construcción del nuevo emplazamiento.** Si se produce esta premisa, se asume la cifra media obtenida para los beneficios mensuales generables por la sociedad en las instalaciones actuales es la que se pierde durante el periodo de inactividad. A su vez el periodo propuesto para esta inactividad es de 20 meses, compuestos por los 18 meses del período de construcción y dos meses más considerados por prudencia hasta el desarrollo de la actividad en su plenitud.
- **Tasa de actualización de beneficios.** Se genera en función de su estimación mediante el procedimiento descrito en la Orden ECO 805-2003, en virtud de la cual se propone su estimación en función de la adición de dos términos, la tasa libre de riesgo real (deflactada) más la prima de riesgo asignada en función del tipo de negocio volumen de inversión y expectativas.

A continuación, se exponen los resultados obtenidos para cada uno de los epígrafes, en función de la información aportada y de las condiciones aplicadas para cada caso.

3.4.1. Cuantificación de la pérdida operativa y logística

La sociedad desarrolla en las instalaciones analizadas la compraventa de vehículos de motor ligeros. A su vez, establece una serie de costes de traslado de los vehículos en función de los distintos tramos en los que se transporten. Asumiendo la información aportada como la normalizada para los ejercicios venideros, se considera que no existirán diferencias de coste según el emplazamiento empleado en la medida que este se mantendrá dentro del mismo radio de acción.

En consecuencia, no aplica COSTE LOGÍSTICO DIFERENCIAL.

3.4.2. Cuantificación de la pérdida por indemnizaciones

Partiendo de los elementos que componen el presente lucro cesante se parte de dos posibles escenarios:

a) Cese temporal de la actividad:

En este escenario se asume que no existe un sobrecoste por el desplazamiento diario de los mismos en la medida que se pretende que la nueva ubicación esté en un entorno próximo al emplazamiento actual.

Se entiende que es posible mantener la actividad en el emplazamiento actual hasta la conclusión del nuevo centro de distribución y tan sólo se tienen en cuenta de tres a cuatro meses de inactividad por traslado.

b) Inactividad durante la construcción:

Se obliga a la empresa a desalojar su actual centro de actividad en Ctra. N431, Km.563, 41807 Espartinas (Sevilla) antes de la conclusión del nuevo, lo que obliga a despedir a personal y tener unos 20 meses de inactividad.

Bajo este escenario se contempla que bien por la necesidad de desplazarse a un municipio alejado de la ubicación actual o por que el nuevo centro no esté operativo en tiempo suficiente, la empresa se verá en la obligación de cesar a todos los trabajadores, dando lugar a unos costes de indemnización correspondientes al despido de toda la plantilla.

En la siguiente tabla se recoge su cálculo.

INDEMNIZACIONES A PERSONAL POR IMPOSIBILIDAD DE TRASLADO

EMPLEADOS	CATEGORIA	ANTIGÜEDAD	TIPO CONTRATO	SALARIO MEDIO	Importe
1	SEGUNDA A	5 AÑOS	N/A		6.056,09 €
1	VENDEDOR	7 AÑOS	N/A		4.050,88 €
				Indemnización	10.106,97 €

(*) Este escenario sólo aplica bajo el supuesto del cese definitivo de la actividad.

(**) Se asume que el traslado a un emplazamiento dentro del mismo radio de acción no entraña sobrecostes de personal.

3.4.3. Pérdida de beneficios por el cierre temporal para el traslado.

Tras el análisis de la cuenta de explotación de la empresa, se propone la aplicación de los resultados para el ejercicio 2022 como representativos de los rendimientos no generables en el período de traslado establecido. A este respecto, inicialmente se recogen a continuación las cifras del ejercicio 2021 por cuenta con el resultado prorrateado mensual que aportan.

En base a esta cifra mensual, se aplica el resultado obtenido al periodo medio de inactividad directa por el traslado (3-4 meses):

CONCEPTO	Mes	4 Meses
MARGEN MES	8.748,31 €	34.993,25 €
GASTOS MES	- 7.170,51 €	- 28.682,04 €
BENEFICIO MENSUAL	1.577,80 €	6.311,21 €

3.4.4. Pérdidas derivadas de la inactividad durante el período de construcción de nuevo emplazamiento

Si se asume tal condición, la sociedad suspende su actividad en las instalaciones hasta la finalización de las obras de la nueva instalación. Con ello, independientemente del destino en el que se ubique la nueva instalación, esta situación especial conllevaría la pérdida de clientela y difícil recuperación de ésta dando lugar a la pérdida de los rendimientos estimados para el período de inactividad del traslado.

BENEFICIOS	PERÍODO (MESES)	FACTOR ACTUALIZ	V.A. BENEFICIOS	V.A. ACUMULADO
1.577,80 €	1	0,989	1.561,13 €	1.561,13 €
1.577,80 €	2	0,979	1.544,64 €	3.105,78 €
1.577,80 €	3	0,969	1.528,32 €	4.634,10 €
1.577,80 €	4	0,958	1.512,18 €	6.146,27 €
1.577,80 €	5	0,948	1.496,20 €	7.642,47 €
1.577,80 €	6	0,938	1.480,39 €	9.122,87 €
1.577,80 €	7	0,928	1.464,75 €	10.587,62 €
1.577,80 €	8	0,919	1.449,28 €	12.036,90 €
1.577,80 €	9	0,909	1.433,97 €	13.470,87 €
1.577,80 €	10	0,899	1.418,82 €	14.889,69 €
1.577,80 €	11	0,890	1.403,83 €	16.293,51 €
1.577,80 €	12	0,880	1.389,00 €	17.682,51 €
1.577,80 €	13	0,871	1.374,32 €	19.056,83 €
1.577,80 €	14	0,862	1.359,80 €	20.416,64 €
1.577,80 €	15	0,853	1.345,44 €	21.762,08 €
1.577,80 €	16	0,844	1.331,22 €	23.093,30 €
1.577,80 €	17	0,835	1.317,16 €	24.410,46 €
1.577,80 €	18	0,826	1.303,24 €	25.713,70 €
1.577,80 €	19	0,817	1.289,48 €	27.003,18 €
1.577,80 €	20	0,809	1.275,85 €	28.279,03 €

CÁLCULO DE TASA PERPETUA DE ACTUALIZACIÓN

Tasa de actualización "real" (Orden Ministerial ECO/805/2003)	13,5930%
Tipo de interés deuda publica mercado 2º vencimiento 2 a 6 años (Media tipos oficiales publicados por BDE de los 6 últimos meses)	-0,0240%
Tasa interanual media variación inflación (Media tasas oficiales publicadas por INE de los 6 últimos meses)	6,8200%
Tipo de interés corregido o real	-6,4070%
Diferencial "prima de riesgo"	20,0000%
Tasa de descuento ANUAL	13,5930%
- Tasa actualización nominal anual	12,8131%
TASA DE ACTUALIZACION INVERSIÓN (mensual)	1,0678%

3.5. Resultados y conclusión

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ([gesvalt](#)), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe de valoración, a fecha actual, con la finalidad de estimación de valor razonable. La valoración se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, descrita en apartados anteriores, utilizando la información proporcionada por el petitionerio.

En función de los epígrafes descritos anteriormente, se han alcanzado las siguientes conclusiones.

Como se ha comentado previamente, en la cuantificación del lucro cesante, este se ha desglosado por epígrafes, estableciendo dos supuestos: Con mantenimiento de la actividad en la planta actual durante la construcción del nuevo emplazamiento (A) y sin actividad durante la construcción (B)

CONCEPTO	
ACTIVOS FIJOS (EXCEPTO TERRENO)	
	166.912,79 €
Construcciones, edificaciones e infraestructuras	164.063,58 €
Traslado de elementos recuperables	2.849,21 €
• <u>Manteniendo la actividad en el emplazamiento actual y sólo estando inactivos los tres-cuatro meses del traslado:</u>	
SUPUESTO (A): SIN INACTIVIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN	
	6.311,21 €
Lucro cesante por pérdida operativa y logística	n/a
Lucro cesante por meses de inactividad durante traslado	6.311,21 €
• <u>Desalojo obligatorio del centro de distribución actual antes de la conclusión del nuevo (despidos obligados e inactividad de 20 meses):</u>	
SUPUESTO (B): INACTIVIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN	
	38.386,00 €
Lucro cesante por indemnizaciones y gastos de personal	10.106,97 €
Pérdida de beneficios durante la construcción (20 MESES)	28.279,03 €

En Madrid, a 18 de abril de 2022

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

FIRMAS

Este informe consta de 35 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión. Fecha límite de validez 18 de octubre de 2022. El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el número: 21-009934

DRAFT

gesvalt[®]

gesvalt.es

gesvalt@gesvalt.es

+34 900 802 862



6. Valoración Edificación Parcela 2 del SGA

Valoración Edificación Parcela 2 del SGA

1. Identificación y Localización

Se trata de una edificación industrial-comercial situada en la Carretera A-8046 (Antigua Sevilla-Huelva) junto al monasterio del Loreto en el municipio de Espartinas.

La referencia catastral es 2713506QB5421S0001EZ.

Siendo su ficha la siguiente:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
2713506QB5421S0001EZ

Localización
CR SEVILLA-HUELVA 4(B)
41807 ESPARTINAS (SEVILLA)

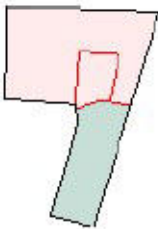
Clase
Urbano

Uso principal
Industrial

Superficie construida(*)
625 m²

Año construcción
1982

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
CR SEVILLA-HUELVA 4(B)
ESPARTINAS (SEVILLA)

Superficie gráfica
893 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	533
ALMACEN	1	00	02	92

2. Descripción de la finca

En la actualidad la actividad de venta de frutas se encuentra cerrada al público.



Según la información catastral está compuesta por una nave de 533 m² y un porche de 92 m². La nave es de una planta sobre rasante y cubierta inclinada con cerramientos de fábrica.

Se estima que tienen unos 40 años de antigüedad con un buen estado de conservación dado el uso de almacén que en la actualidad tiene, según inspección ocular.

Está situada en suelo urbano según el planeamiento de Espartinas.

3. Valoración

Para la valoración del inmueble se hace en base a su coste de reposición, teniendo en cuenta la antigüedad del mismo y su estado. Los costes de construcción se deducen la publicación del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla: Método de cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras. Año 2.021.

En él se valoran las naves de una sola planta cerrada, sin actividad en 314 €/m² de ejecución material y en 251 €/m² el porche (asimilable a nave abierta).

Estimando unos gastos generales del 19 % y una depreciación por envejecimiento del 61%, el valor residual de las construcciones es:

✓ Nave: $533 \text{ m}^2 * 314 \text{ €/m}^2 * 1,19 * 0,39 = 77.673 \text{ €}$

✓ Porche: $92 \text{ m}^2 * 251 \text{ €/m}^2 * 1,19 * 0,39 = 10.717 \text{ €}$

Total: 88.390 €

7. Informe de Valoración del Vuelo

INFORME DE VALORACIÓN DEL **VUELO**

SECTOR PP. SUO-RV-3
(ESPARTINAS, 41807SEVILLA)

JUAN MACUA MARTÍNEZ

INGENIERO AGRÓNOMO – COLEGIADO 1507



INDICE

1.-	ANTECEDENTES.....	1
2.-	IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES.....	1
3.-	COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	2
4.-	LOCALIDAD Y ENTORNO	2
5.-	DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.....	5
6.-	SITUACIÓN URBANÍSTICA	6
7.-	DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS.....	6
8.-	OBSERVACIONES.....	14
9.-	FECHA DE EMISION. FIRMA.	15

1.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE

El solicitante de la presente valoración es la Junta de Compensación Sector PP. SUO-RV-3 de Espartinas. Con CIF G-02853596 y domicilio en Avd Diego Martínez Barrio 4, Edificio Viapol-Center planta 4 módulo 4, 41013 Sevilla.

FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la valoración, a efectos de indemnización del arbolado de los viales y las zonas libres en el Sector PP. SUO-RV-3.

La valoración se realiza según los criterios de la Ley del Suelo actual, RD 7/2015 de 30 de octubre, y la Ley 7/2002 LOUA de 17 de diciembre.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

En este informe se valora el Sector PP. SUO-RV-3 de Espartinas, que está formado por las parcelas catastrales 3914002QB5431S0001KW, 3520008QB5432S0001RL, 3520007QB5432S0000JK, 3520006QB5432S0001OL, 3520005QB5432S0001ML, 3520004QB5432S0000DK, 3520003QB5432S0000RK, 3520002QB5432S0001LL, 3520001QB5432S0000OK, 3419008QB5431N0000ZH y parte de las parcelas

41040A010001110001DZ y 41040A010001120001DU. Se aportan planos delimitando el sector.

EMPLAZAMIENTO

Carretera A-8075.

Espartinas, 41807 Sevilla.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Latitud: 37,387152 Longitud: -6,137022

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Documentación catastral, Plano de situación y Reportaje fotográfico.

COMPROBACIONES REALIZADAS

Estado de ocupación, uso y explotación. Estado de conservación aparente.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Espartinas es una localidad de la provincia de Sevilla, pertenece a la comarca de El Aljarafe. Su término municipal tiene una extensión de 22,77 km² y una altitud de 127 metros sobre el nivel del mar. La distancia a la capital es de 12,6 kilómetros. El municipio lo componen 8 núcleos de población.

ACTIVIDAD PRINCIPAL

Según los últimos datos del IECA, el sector que más trabajadores emplea es el sector servicios.

OCUPACIÓN LABORAL

El número de establecimientos en el municipio asciende a 886, de los cuales 26 tienen más de 20 trabajadores y 589 no tienen asalariados. El paro registrado asciende a 1.359 personas y los trabajadores agrarios subsidiados son 10.

NIVEL DE RENTA

La renta neta media declarada es de 25.908 euros, por tanto, se trata de un nivel de renta alto.

POBLACIÓN

Según los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), la población de derecho de Espartinas asciende a 15.824 habitantes, de los cuales 7.921 son hombres y 7.903 mujeres.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

El incremento relativo de la población en la última década es positivo situándose en 20,19%, evolucionando, por tanto, en forma creciente.

DENSIDAD DE POBLACIÓN

La densidad media de población en el municipio es de 694,95 habitantes por km².

ENTORNO

RASGOS DEL ENTORNO

Espartinas tiene una superficie de 152 hectáreas de cultivos herbáceos, siendo Garbanzo el principal cultivo en regadío con 1 ha y Cereales de invierno para forrajes en secano con 49 ha. La superficie ocupada por cultivos leñosos asciende a 1.296 hectáreas siendo Olivar aceituna de mesa el principal cultivo en riego con 63 ha y Olivar aceituna de mesa en secano con una superficie de 1.030 ha.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

La infraestructura viaria de la zona se encuentra en un estado de conservación bueno, los caminos de acceso a la finca se encuentran en un buen estado de conservación.

COMUNICACIONES

La principal vía de comunicación es la carretera A-8076, por la que se accede a la A-49, además de la A-8075 que une el pueblo con Villanueva del Ariscal y comunica el Sector objeto de este informe.

MICROCLIMA

Según los datos publicados por el Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios, la altitud media del municipio es de 120 metros sobre el nivel del mar con una pendiente media de 3,29%. Según la clasificación de Papadakis es Mediterráneo subtropical con inviernos Ci y veranos G, el régimen de humedad es ME y el régimen térmico SU.

La temperatura media de las máximas del mes más cálido es de 35,10°C, la media de las mínimas del mes más frío es de 4,90°C y la temperatura media anual se sitúa en 18,20°C. Con una duración del periodo cálido de 4 meses y del periodo frío o de heladas de 3,0000 meses. La precipitación anual media es de 606 mm. Con una duración del periodo seco de 4,0992 meses. El factor de Factor R (Erosividad de la lluvia), en este municipio es de 159.

La evapotranspiración anual es de 931 mm. Siendo los índices Turc de regadío de 56,7577 y en secano de 21,1121.

TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

Suelo con textura franco arcillosa, desde el aspecto morfológico, se definen: Forma: Migajosa. Agregados porosos de forma redondeada; Tamaño de los agregados de la estructura, medio y Grado de desarrollo media.

Según el Sistema de Evaluación de Capacidades internacional USDA: Suelos Clase I: Sólo tienen ligeras, limitaciones permanentes o riesgos de erosión. Son excelentes. Pueden cultivarse con toda seguridad empleando métodos ordinarios.

Estos suelos son profundos, productivos, de fácil laboreo y casi llanos. No presentan riesgo de encharcamiento, pero tras un uso continuado pueden perder fertilidad.

Cuando los suelos de esta clase se emplean para cultivo, necesitan labores que mantengan su fertilidad y preserven su estructura. Entre ellas se cuentan el abonado, la aplicación de la caliza, las cubiertas vegetales o el abonado en verde y también la aplicación de restos de la cosecha, además de las rotaciones de cultivos.

La pendiente media de las fincas no supera el 5%, según la información del Sigpac.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN

El Sector PP. SUO-RV-3 es muy heterogéneo, antiguamente era una zona agrícola con huertos de naranjos y olivos, actualmente parte de estas tierras no se están explotando agrícolamente. En catastro y en el Geoportal de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, las fincas de olivos son de secano. La situación de las parcelas que componen el sector a día de hoy es la siguiente:

	REFERENCIA CATASTRAL	USO
PARCELA 1	3520001QB5432S0000OK	Olivos Secano
PARCELA 2	3520002QB5432S0001LL	Olivos Secano
PARCELA 3	3520003QB5432S0000RK	Naranjos Abandono
PARCELA 4	3520004QB5432S0000DK	Naranjos Abandono
PARCELA 5	3520005QB5432S0001ML	Olivos Abandono
PARCELA 6	3520006QB5432S0001OL y 3520007QB5432S0000JK	Olivos Abandono
PARCELA 7	3520008QB5432S0001RL	Naranjos Abandono
PARCELA 8	3419008QB5431N0000ZH	Invernaderos
PARCELA 9.1	41040A010001110001DZ	Olivos Secano
PARCELA 9.2	41040A010001120001DU	Olivos Secano
PARCELA 10	3914002QB5431S0001KW	Olivos Abandono

La zona ocupada por el olivar en explotación, parcelas 1, 2, 9.1 y 9.2, es un olivar de verdeo con un marco intensivo. En el momento de la visita, se observan que se encuentran realizados los cuidados propios del cultivo como son laboreo y poda. El cultivo es homogéneo, y no se observan fitopatologías a destacar.

La parcela 8 es un vivero de venta al por menor de plantas, los únicos árboles que tiene plantados es un pino de grandes dimensiones y dos casuarinas en el lindero norte.

La arboleda del resto de las parcelas se encuentra mal conservada, incluso en algunos casos se aprecian podas excesivas con el fin de revitalizar en un futuro los árboles, además de una proliferación importante de varetas.

SUPERFICIES

Según reciente medición la superficie ocupada por las parcelas que componen el sector PP. SUO-RV-3 es de 90.898,23 m² (9,0898 ha)

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Según las Normas Subsidiarias Municipales de Espartinas, aprobadas definitivamente el 30/06/2000 y adaptadas a la LOUA el 30/07/2009, se trata de Suelo Urbanizable Ordenado Sector PP. SUO-RV-3.

7.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CONSIDERACIONES PREVIAS

Según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana,

concretamente en su artículo 35, las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han

sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

MÉTODO PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL VUELO

Se va a proceder a la valoración del vuelo independientemente del suelo. La realidad es que es difícil separar el valor del vuelo del valor del suelo en una plantación de este tipo. Para valorar el vuelo vamos a calcular el valor de fincas similares a las del sector, olivar en riego, olivar en secano y huertas de naranjos, luego procederemos a calcular el valor de fincas similares sin plantación, o sea de labor en riego y/o en secano. El siguiente paso será ver la diferencia entre fincas con plantaciones y fincas sin plantaciones para seguidamente dividir esta diferencia por el número de árboles medio que hay por hectárea y así obtendremos el valor de cada clase de árbol.

Tenemos que tener en cuenta los árboles singulares que se encuentran en la parcela catastral 3419008QB5431N0000ZH que se trata de un pino (*Pinus pinnea*)

y dos casuarinas (*Casuarina equisetifolia*), estos tres árboles tendremos que valorarlos por el método Norma Granada 2020.

CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR COMPARACION

Con el fin de ser lo más objetivo posible en el establecimiento del valor de mercado de cada uno de los cultivos, se ha utilizada la última encuesta de precios de la tierra publicada por la Junta de Andalucía.

PRECIOS DE LA TIERRA 2021

DATOS PROVISIONALES POR PROVINCIA EN EUROS POR HECTÁREA.

SEVILLA

CULTIVO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁS FRECUENTES
Arroz Regadío	39.377	33.365	37.270
Frutales Originarios de Clima Templado Regadío	38.675	30.467	34.402
Herbáceos Regadío	34.452	28.979	31.409
Herbáceos Secano + Barbecho	15.904	11.715	13.470
Cítricos Regadío (Mandarino)	45.689	38.300	42.048
Cítricos Regadío (Naranja)	52.003	40.848	46.553
Aceituna de Mesa Regadío	31.451	25.991	28.490
Aceituna de Mesa Secano	22.606	15.759	18.831
Aceituna de Almazara Regadío	42.870	32.986	37.738
Aceituna de Almazara Secano	25.426	19.700	22.467
Otras Superficies para Pastos	6.225	4.418	5.345
Uva para Mesa + Uva para Pasas Regadío	33.380	28.159	30.184

Fuente: Junta de Andalucía. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Secretaría General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Servicio de Estudios y Estadísticas.

CÁLCULO DEL VALOR DE UN OLIVO EN SECANO (OS).

Dada las características de los olivos de las parcelas 1, 2, 9.1 y 9.2 adoptamos como valor de Olivar de Aceituna de Mesa Secano el máximo de la encuesta, 22.606 €/ha, se supone que los olivares que alcanza mayor valor son los que están a un marco intensivo de 6 x 8 metros lo que nos da una densidad de 208,33 olivos/ha. El valor de la tierra de herbáceos en secano, teniendo en cuenta la zona y las características agrologicas de las tierras es de los valores máximos de la horquilla 15.904 €/ha.

$$\text{Valor Olivo en Secano} = \left(\frac{\text{Aceituna de Mesa Secano}}{\text{Herbáceos Secano}} \right) / \text{Densidad de olivos}$$

$$\text{Valor Olivo en Secano (OS)} = 32,22 \text{ €/Olivo}$$

CÁLCULO DEL VALOR DE UN OLIVO EN SECANO EN ESTADO DE ABANDONO (OA)

En este caso se procede igual que en el caso anterior, pero tendremos en cuenta el mal estado de los árboles por lo que se tendrá en cuenta un valor residual del 30% del olivo sano.

$$\text{Valor Olivo en Abandono (OA)} = 32,22 \times 30\% = 9,67 \text{ €/Olivo}$$

CÁLCULO DEL VALOR DE UN NARANJO

Temiendo en cuenta que los naranjos vienen de huertas antiguas adoptaremos como valor del Cítricos Regadío (Naranjo) el mínimo de la encuesta 40.848 €/ha, el marco habitual en este tipo de explotaciones es de 6 x 6 metros lo que nos da una densidad de 333 naranjos/ha. El valor de la tierra de herbáceos en regadío, teniendo en cuenta la zona y las características agrologicas de las tierras es de los valores mínimos de la horquilla 28.979€/ha. También tenemos que tener en cuenta el estado de abandono en que se encuentra la arboleda, por lo que se tendrá en cuenta un valor residual del naranjo del 30%.

$$\text{Valor Naranjo} = \left(\frac{\text{Cítricos Regadío (Naranjos)}}{\text{Herbáceos Regadío}} \right) / \text{Densidad de naranjos}$$

$$\text{Valor Naranjo (N)} = 35,64 \text{ €/Naranjo}$$

$$\text{Valor Naranjo en Abandono (NA)} = 35,64 \times 30\% = 10,69 \text{ €/Naranjo}$$

NORMA GRANADA

La primera consideración que hay que hacer es decidir si nos encontramos ante un árbol sustituible o no sustituible. Un árbol es sustituible cuando podemos encontrar uno en el mercado de tamaño y característica similares a este y será no sustituible cuando no podemos encontrar en el mercado plantas de tamaño y característica similares.

CASUARINAS (*Casuarina equisetifolia*)

Se valora un árbol sustituible a efectos de una expropiación, venta o para determinar su valor patrimonial. El valor del ejemplar a tasar será el valor en vivero de un espécimen similar (Vb) multiplicado por un bloque de factores intrínsecos (Bi), determinan el estado sanitario, la estructura y aspectos vinculados a la especie en cuestión, que tan solo pueden disminuir su valor.

Se estima que las casuarinas tienen un diámetro de 40 centímetros, no se aprecian problemas fitopatológicos y la estructura del árbol es correcta.

Vb = 131,72 € Árbol de la tristeza (*Casuarina equisetifolia*) de 35 a 40 cm de diámetro de tronco; suministro en contenedor estándar de 240 l + Costes directos complementarios.

Bi = 1. Arboleda sana y bien formada.

Valor patrimonial = Vb x Bi = 131,72 €/casuarina.

PINO (*Pinus pinnea*)

Dado el tamaño del espécimen a valorar se trata de un ejemplar no sustituible, el primer paso establecer el valor básico del espécimen en función de sus variables dendrométricas, que según estimación son las siguientes:

Perímetro del tronco a 1 metro de altura: 120 cm

Altura 7 m

Diámetro de Copa 5 m

La fórmula para el cálculo del valor básico es la siguiente:

$$V_b = (\lambda/40) * y(x)$$

λ Precio en vivero de un ejemplar de un perímetro de 10-12 cm. $\lambda = 124,50 \text{ €}$

$y(x)$ para coníferas de crecimiento medio $y(x) = 0,04065 x^2 + 14,764 x$. $y(120) = 2.357,04 \text{ €}$.

$$V_b = (\lambda/40) * y(x) = (124,50/40) * 2.357,04 \text{ €} = 7.336,29 \text{ €}$$

El siguiente es corregir el valor básico obtenido en función de unos factores intrínsecos al árbol como son su estructura, su estado sanitario y la especie. Y otros valores extrínsecos como son valores de carácter social, de carácter ambiental y de localización.

BIE. Factores intrínsecos estructurales

Dentro de estos factores, lo más llamativo de este espécimen es su gran inclinación, lo que nos da un valor para este factor de 0,9890.

BIES. Factores intrínsecos del estado sanitario

Se ha apreciado una presencia no demasiado importante de insectos, por lo que obtenemos un valor de 0.9541

BIS. Factor intrínseco de especie

Aquí se valora si la especie es invasora, si favorece la biodiversidad y su clase diamétrica. Después de consultar las tablas el valor final de B es de 0,4.

BES. Factor extrínseco de carácter social

Aquí de todos los factores a valorar solamente evaluamos su potencial alergénico, obteniendo un valor de 0,54375

BEA. Factor extrínseco de carácter ambiental

De todos los factores que se analizan en esta apartado nosotros hemos tenido en cuenta la producción de sombra, la captación de CO₂ y la emisión de compuestos orgánicos volátiles. El valor obtenido es de 0,1460

BEL. Factor extrínseco de localización

El valor asignado es 0.

Una vez calculados todos los factores que afectan al valor básico calculado, obtenemos el valor final aplicando la siguiente formula:

$$Vf = Vb [(0,4BIE + 0,4 BIES + 0,2 BIS)] * [1 + (0,45 BES + 0,45 BEA + 0,1 BEL)]$$

$$Vf = 7.336,29 \text{ €} * 1,1233 = 8.240,97 \text{ €}$$

RECUESTO DE ÁRBOLES

Se ha procedido al recuento de los árboles que está afectados por los viales y las zonas libres, obteniendo los resultados que se muestran en la tabla siguiente:

	REFERENCIA CATASTRAL	NÚMERO DE ÁRBOLES
PARCELA 1	3520001QB5432S0000OK	190 Olivos Secano
PARCELA 2	3520002QB5432S0001LL	97 Olivos Secano
PARCELA 3	3520003QB5432S0000RK	64 Naranjos Abandonado
PARCELA 4	3520004QB5432S0000DK	12 Naranjos Abandonado
PARCELA 5	3520005QB5432S0001ML	13 Olivos Abandonado
PARCELA 6	3520006QB5432S0001OL	4 Olivos Abandonado
	3520007QB5432S0000JK	4 Olivos Abandonado
PARCELA 7	3520008QB5432S0001RL	13 Naranjos Abandonado
PARCELA 8	3419008QB5431N0000ZH	1 Pino + 2 Casuarinas
PARCELA 9.1	41040A010001110001DZ	3 Olivos Secano
PARCELA 9.2	41040A010001120001DU	20 Olivos Secano
PARCELA 10	3914002QB5431S0001KW	10 Olivos Abandonado

VALORACIÓN POR PARCELAS

	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR (€)
PARCELA 1	3520001QB5432S0000OK	6.122,02 €
PARCELA 2	3520002QB5432S0001LL	3.125,45 €
PARCELA 3	3520003QB5432S0000RK	684,34 €
PARCELA 4	3520004QB5432S0000DK	128,31 €
PARCELA 5	3520005QB5432S0001ML	125,66 €
PARCELA 6	3520006QB5432S0001OL	38,67 €
	3520007QB5432S0000JK	38,67 €
PARCELA 7	3520008QB5432S0001RL	139,01 €
PARCELA 8	3419008QB5431N0000ZH	8.504,41 €
PARCELA 9.1	41040A010001110001DZ	96,66 €
PARCELA 9.2	41040A010001120001DU	644,42 €
PARCELA 10	3914002QB5431S0001KW	96,66 €
TOTAL		19.744,29 €

El valor estimado de la arboleda objeto de este informe asciende a **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (19.744,29 €)**

8.- OBSERVACIONES

El ingeniero que suscribe este informe, de conformidad con lo previsto en el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bajo promesa de decir la verdad, señala que ha actuado con la mayor objetividad posible, en el presente informe se ha tomado en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea

susceptible de causar perjuicio al cliente, y que conoce las sanciones penales aplicables al incumplimiento de su deber.

9.- FECHA DE EMISION. FIRMA.

FECHA DE VISITA

La visita ha sido realizada en fecha de 29 de septiembre de 2022.

FECHA DE EMISION

El presente informe se realiza en Sevilla, a 19 de octubre de 2022

En Sevilla, a 19 de octubre de 2022.

MACUA
MARTINEZ,
JUAN (FIRMA)

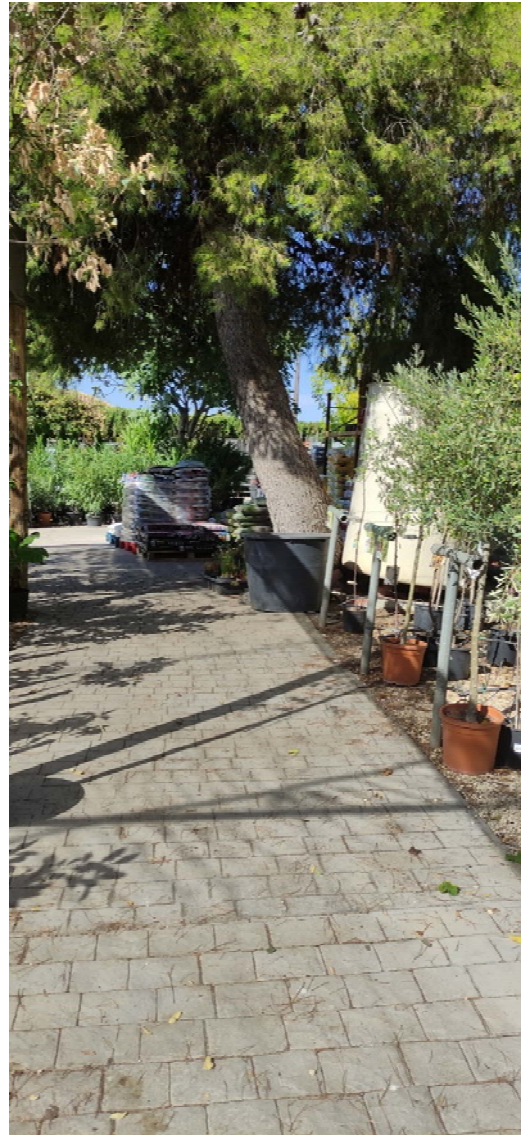
Firmado digitalmente por MACUA
MARTINEZ, JUAN (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=28890346T,
sn=MACUA, givenName=JUAN,
cn=MACUA MARTINEZ, JUAN
(FIRMA)
Fecha: 2022.10.25 10:40:25 +02'00'

Fdo: Juan Macua Martínez
Ingeniero Agrónomo
Colegiado Nº 1.507

ANEXO I, FOTOGRAFÍA

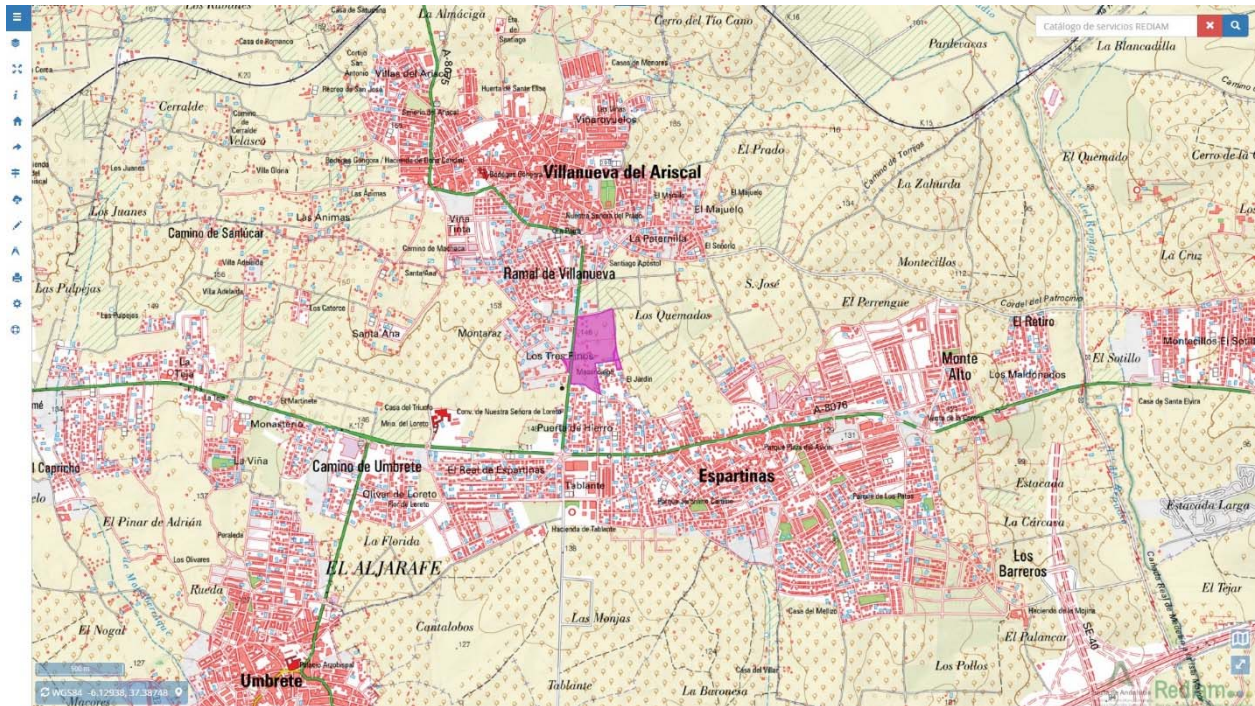




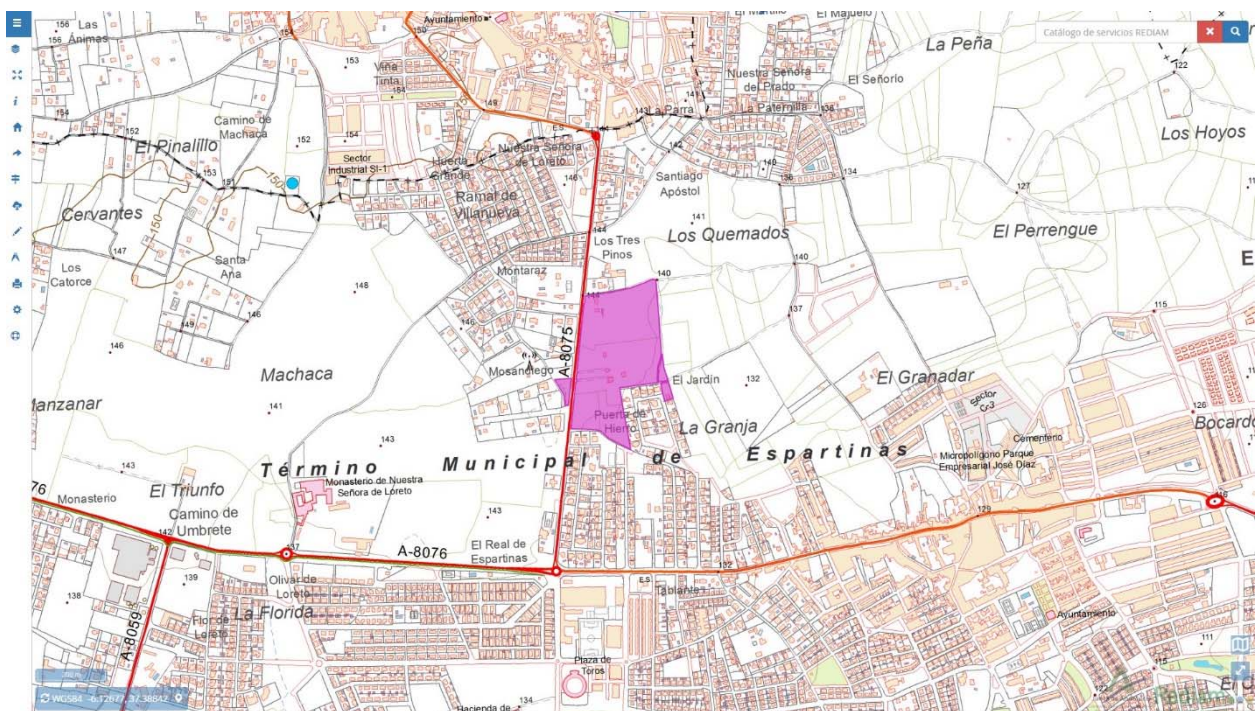


ANEXO II, DOCUMENTACIÓN

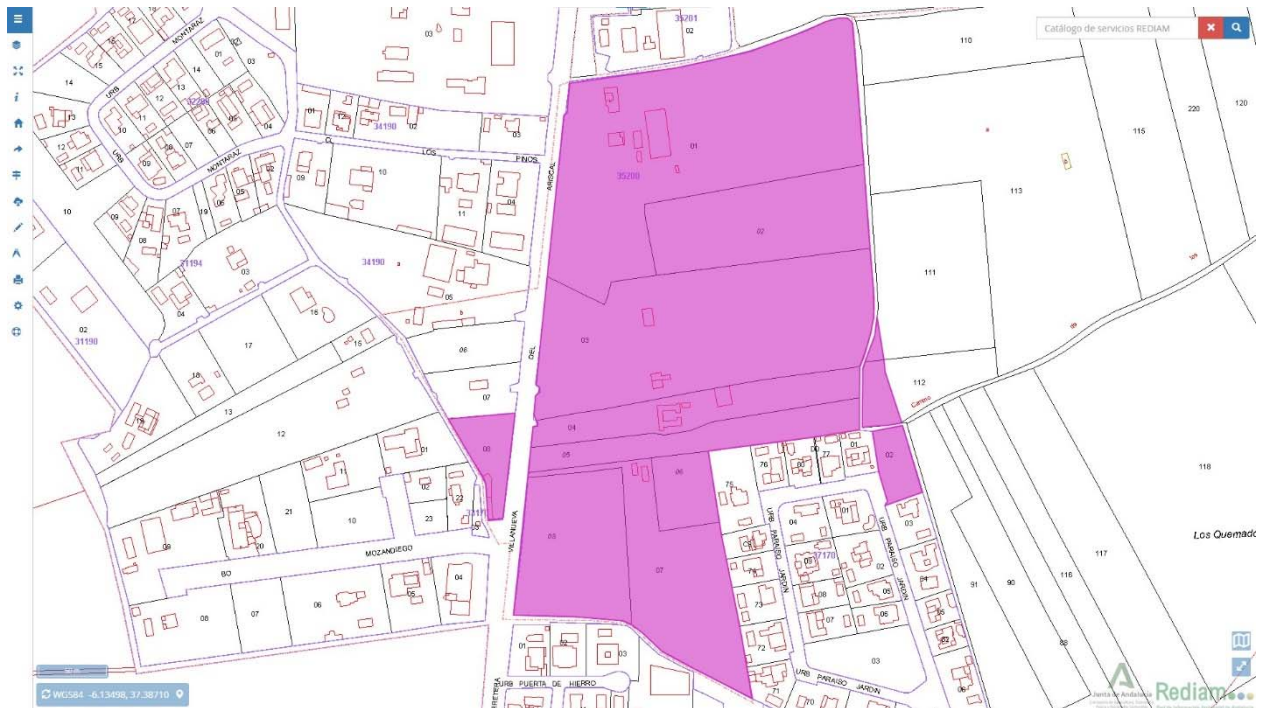
PLANO DE EMPLAZAMIENTO



PLANO TOPOGRÁFICO



PLANO CATASTRAL



ORTOFOTOGRAFÍA



Juan Macua Martínez.
Ingeniero Agrónomo



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**Localización:**

SC SUO RV-3 1[A]
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela

0

Cultivo/aprovechamiento

0- Olivos secano

Intensidad Productiva

02

Superficie m²

24.633

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

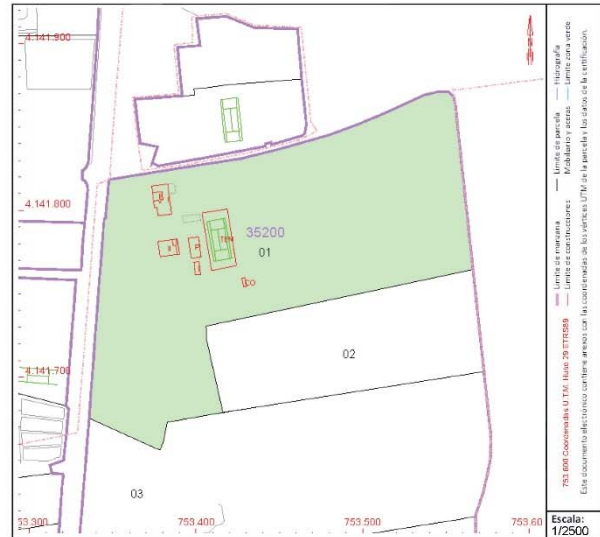
Referencia catastral: 3520001QB5432S0000OK

PARCELA

Superficie gráfica: 25.528 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**Localización:**

SC SUO RV-3 Suelo
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela

0

Cultivo/aprovechamiento

0- Olivos secano

Intensidad Productiva

02

Superficie m²

9.078

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

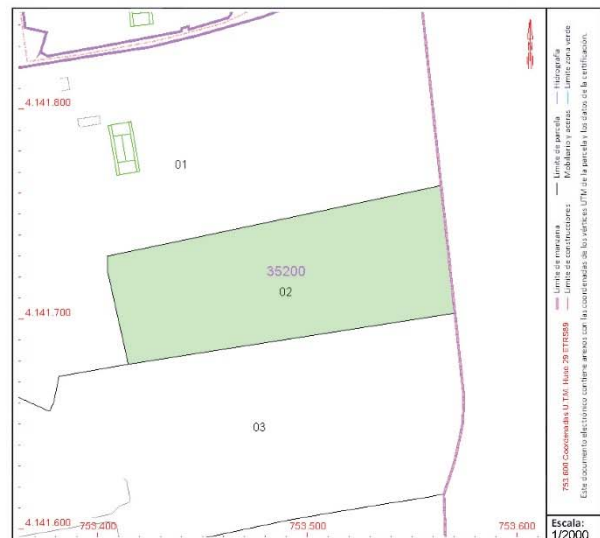
Referencia catastral: 3520002QB5432S0001LL

PARCELA

Superficie gráfica: 9.078 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SUO RV-3 46[A]
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Olivos seco	02	21.015

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

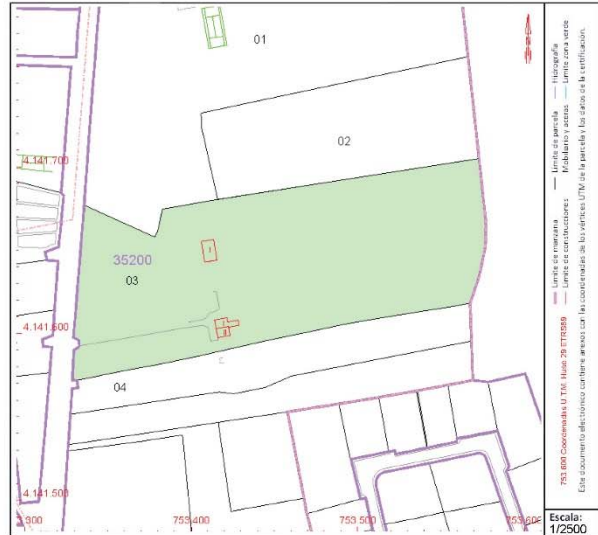
Referencia catastral: 3520003QB5432S0000RK

PARCELA

Superficie gráfica: 21.206 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SUO RV-3 47[A]
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Olivos seco	02	5.233

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3520004QB5432S0000DK

PARCELA

Superficie gráfica: 5.589 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SUO RV-3 Suelo
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Olivos secano	02	4.765

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3520005QB5432S0001ML

PARCELA

Superficie gráfica: 4.765 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SUO RV-3 Suelo
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Olivos secano	02	2.276

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3520006QB5432S0001OL

PARCELA

Superficie gráfica: 2.276 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3520007QB5432S0000JK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SUO RV-3
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO**Uso principal:** Agrario**Superficie construida:****Año construcción:****Cultivo****Subparcela**

0

Cultivo/aprovechamiento

O- Olivos secano

Intensidad Productiva

02

Superficie m²

8.928

PARCELA

Superficie gráfica: 9.011 m²**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3520008QB5432S0001RL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC SUO RV-3 Suelo
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO**Uso principal:** Agrario**Superficie construida:****Año construcción:****Cultivo****Subparcela**

0

Cultivo/aprovechamiento

O- Olivos secano

Intensidad Productiva

02

Superficie m²

8.087

PARCELA

Superficie gráfica: 8.087 m²**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3419008QB5431N0000ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:CR VILLANUEVA DEL ARISCAL 4[D]
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]**Clase:** RÚSTICO**Uso principal:** Agrario**Superficie construida:****Año construcción:****Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	0- Olivos secano	02	1.920

PARCELA

Superficie gráfica: 1.945 m²**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3914002QB5431S0001KW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:UR JARDIN FASE I 35 Suelo
41807 ESPARTINAS [SEVILLA]**Clase:** URBANO**Uso principal:** Suelo sin edif.**Superficie construida:****Año construcción:**

PARCELA

Superficie gráfica: 1.335 m²**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41040A010001110001DZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

SC LOS QUEMADOS Suelo Polígono 10 Parcela 111
LOS QUEMADOS. 41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

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

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	O- Olivos secano	02	10.131

PARCELA

Superficie gráfica: 10.131 m²**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

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

Lunes, 17 de Octubre de 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41040A010001120001DU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

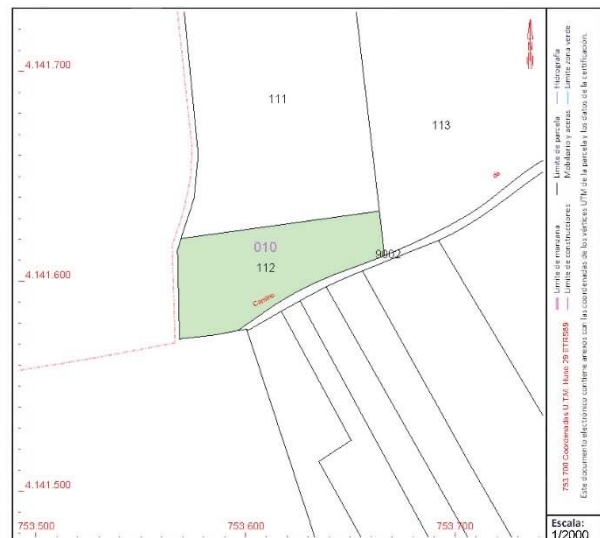
Localización:

SC LOS QUEMADOS Suelo Polígono 10 Parcela 112
LOS QUEMADOS. 41807 ESPARTINAS [SEVILLA]

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

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	O- Olivos secano	02	3.565

PARCELA

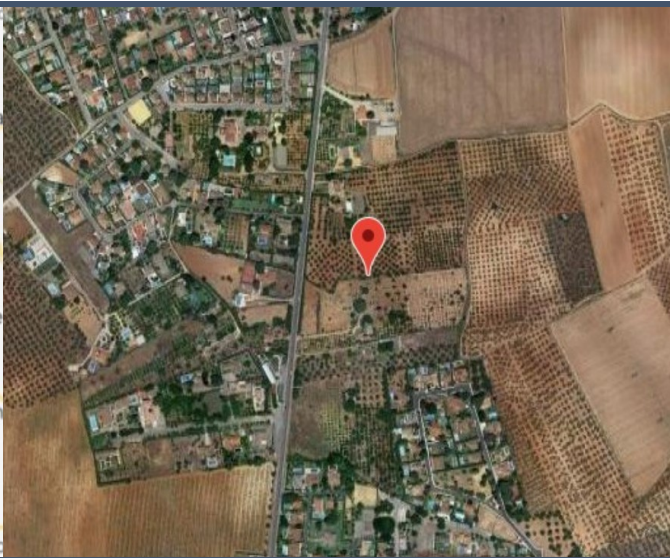
Superficie gráfica: 3.565 m²**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

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

Lunes, 17 de Octubre de 2022

8. Informe de Valoración del Mercado

Junta de Compensación Sector RV-3



Expte. 980520221381213
Suelo Urbanizable Sectorizado
Espartinas (Sevilla)-RV-3.
Sevilla

Valor de mercado (15.07.2022):
1.125.000 €

información confidencial

Suelo Urbanizable Sectorizado

CLIENTE

Denominación	JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR RV-3
CIF	G-02853596
Activo a Valorar	Suelo Urbanizable Sectorizado
Base de Valor (RICS)	Valor de Mercado

IDENTIFICACIÓN VALORADORES Y SOCIEDAD RICS

Denominación	43086
Valorador MRICS, RV	Vicente Sánchez de León Fernández-Alfaro
Registered Valuer	6209305
Técnico Inspección	RAFAEL JESÚS CUADRADO RAMOS-Arquitecto

SUPUESTOS GENERALES

El cliente ha suministrado toda la información veraz que puede influir en el valor. Se acepta como correcta la información proporcionada por fuentes públicas o recibidas de la propiedad. No se han realizado mediciones "in situ" o sobre planos a escala y se asumen como correctas las facilitadas por el cliente o las expuestas en el Registro de la Propiedad o el en Catastro.

COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección del entorno próximo y zona de influencia donde se ubica el suelo objeto de valoración; Inspección exterior e interior del suelo; Obtención de información catastral descriptiva y gráfica; Correspondencia con finca registral; Comprobación del Planeamiento Urbanístico; Servidumbres visibles; Estado de ocupación, uso y explotación; Estado de conservación aparente; No se han realizado comprobaciones sobre si el suelo cuenta con algún tipo de contaminación.

SUPUESTOS ESPECIALES

No se han contemplado supuestos especiales en esta valoración

NATURALEZA DE LA INFORMACIÓN-DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

La documentación aportada por el cliente necesaria para realizar la valoración y que se ha verificado, ha sido: - Nota simple registral de las fincas que componen el activo. - Cuadro de aprovechamientos urbanísticos autorizados para verificar su vigencia y adecuación a mercado

CONFIRMACION CUMPLIMIENTO NIV 2022

La valoración se ha realizado conforme a las normas profesionales de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), edición enero de 2022, "Red Book". Así mismo, podemos confirmar que los miembros del equipo de valoración de Gloval, tienen el conocimiento suficiente sobre el sector inmobiliario, tanto a nivel nacional, regional como local y posee las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.

CONFLICTO DE INTERÉS

Gloval y los Valoradores, confirman la inexistencia de conflictos de interés tanto con la propiedad del activo/s como con el cliente, que impida proporcionar una valoración independiente del mismo conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro Rojo, edición enero 2022.

SEGURO DE RESPONSABILIDAD

Gloval dispone de un Seguro de Responsabilidad Civil Profesional para posibles reclamaciones, en caso necesario, por su asesoramiento y pone a disposición de sus clientes el Departamento de Atención al Cliente, cuya finalidad es registrar y tratar todas las reclamaciones que puedan producirse. La Certificación del Sistema de Calidad otorgada por AENOR y el cumplimiento de la NORMA UNE-EN ISO 9001: 2015 supone la mayor garantía para la satisfacción de nuestros clientes.

PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE VALORACIÓN

El activo ha sido valorado bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por la RICS. No se tendrán en consideración gastos de compra-venta, ni impuestos o tasas ni honorarios de intermediación. No se ha facilitado ningún informe medioambiental, ni Gloval ha realizado ninguna auditoría medioambiental. El valor indicado en el presente informe representa nuestra opinión de Valor de Mercado del activo conforme a la definición de la RICS. El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera. En los archivos de esta sociedad se conserva un listado de las personas involucradas en esta valoración, conforme a la RICS.

FECHAS Y FIRMAS

Fecha Inspección 07/07/2022 **Fecha de emisión** 19/07/2022 **Fecha de valoración** 15/07/2022



Vicente Sánchez de León Fdez.-Alfaro
MRICS – Registered Valuer 6209305



Antolín Arquillo Aguilera
Presidente - FRICS 1264093

IDENTIFICACIÓN

Provincia Sevilla **Código Postal** 41807
Municipio Espartinas **Localidad** Espartinas

Dirección, localización y descripción

Son objeto de valoración 16 fincas que constituyen el 100,00 % de aportación a la zona denominada Ramal de Villanueva en Espartinas (Sevilla), zona de conurbación con Villanueva del Ariscal.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Nucleo Autonomo
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Periferia
Barrio	Ramal de Villanueva-Esp
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Baja
Carácter	Residencial (1ª vivienda)
Tipo	Urbano Periferico
Nivel socioeconómico	Alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Bajo
Contaminación acústica	Baja

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Escaso
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundante
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Mal
Autobuses	Bien
Metro	No tiene
FF.CC. cercanías	Bien
Aeropuerto	Bien

OBSERVACIONES

Fincas, Nivel I, incluidas en el Plan Parcial del sector RV-3 del PGOU de Espartinas, de uso residencial. Dado que las parcelas valoradas se encuentran incluidas en el documento de planeamiento aprobado definitivamente, se toman como superficies de valoración las consideradas en el mismo y no las registrales. Todas las infraestructuras se encuentran pendientes de ejecución.

RESUMEN DE SUPERFICIES

	Sup. Registral	Sup. Catastral	Sup. Comprobada	Sup. Planeamiento	Sup. Adoptada	Valor
Total	---	---	98.800,00 m ²	98.800,00 m ²	98.800,00 m ²	1.124.620,56 €

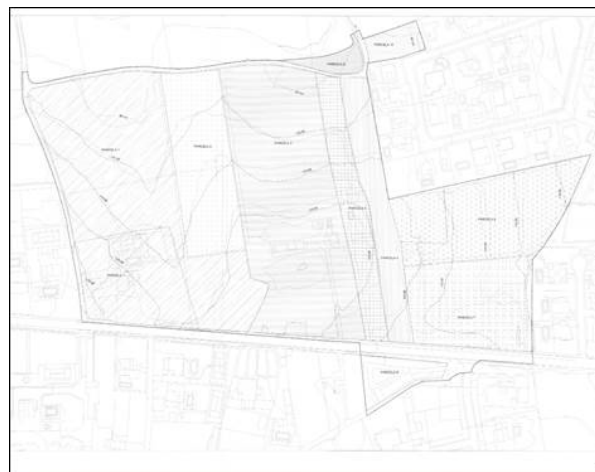
IMÁGENES



URBANISMO

Clasificación urbanística	Urbanizable Sectorizado
Calificación urbanística	Uso Residencial
Planeamiento de desarrollo	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente
Sistema de gestión	Compensación
Fase gestión	Pendiente de delimitación de unidad de ejecución
Estructura de la propiedad	Propietario único o mayoritario (concentración)
Ubicación	Suelo urbanizable colindante con urbano
Edificabilidad	0,25
Plantas sobre rasante	2
Ocupación s/r	50-40%
Uso predominante	Residencial (1ª vivienda)
Retranqueos	3 m
Frente mínimo de parcela	-
Parcela mínima	335 - 450 m ²

PLANO URBANÍSTICO



PLANO URBANISTICO PARCELA



GRADO DE CONSOLIDACIÓN

Urbanización paralizada	Sí
% Urbanización ejecutado	0
% Consolidación del ámbito	Entre el 0% y 25%
Plazo previsto cambio de situación	55 meses

ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN MÁS PROBABLE

En base a la ordenación prevista en el Plan Parcial, la promoción más viable sería la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, según la manzana, de dos plantas, en parcelas de tamaño medio y calidades medias-altas. La valoración corresponde al 100% del ámbito.

ANÁLISIS DE MERCADO

Existe oferta considerable de suelos urbanizados en el entorno con precios que oscilan entre 65 y 125 €/m². Existe un gran número de viviendas en oferta en el mercado secundario y promociones con obras paralizadas, en un entorno mucho más consolidado. La vivienda pareada tipo se comercializa con 150-170 m²c sobre parcelas de hasta 250 m². La vivienda aislada más demandada cuenta con parcelas de 1.000 m² y superficies construidas de hasta 200 m². El hecho de que los terrenos valorados necesiten de una inversión económica importante y que su desarrollo sea a medio plazo, para obtener el máximo aprovechamiento, unido a la competencia existente, tanto en suelo como en producto terminado, hace presuponer una recolocabilidad muy complicada en la actualidad.

Suelo Urbanizable Sectorizado

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** de valoración Libro Rojo Edición enero 2022, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la **“cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción”**. Se utiliza un método residual dinámico, basado en el descuento de flujos de caja, que pretende determinar el precio que un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan éstas y el beneficio propio de la promoción. En el análisis de la inversión se consideran plazos de gestión, construcción y comercialización del producto final. El valor se obtiene a partir de los ingresos y gastos previstos en cada momento, debidamente actualizados a una tasa de descuento que será acorde con la rentabilidad esperada por un promotor medio en una operación de inversión comparable.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Superficie total ámbito (m²suelo)	98.800,00
Uso principal	Vivienda unifamiliar
Clasificación urbanística	Urbanizable Sectorizado
Superficie (m² suelo)	98.800,00
Participación en el ámbito (%)	100,00%
Edificabilidad según participación (m² techo)	22.230,00
Estudio previo (carencia)	Sem 1 - Sem 4
Plazo Planeamiento y Gestión	Sem 5 - Sem 7
Coste Planeamiento y Gestión (€)	1.039.316,00
Plazo Urbanización	Sem 8 - Sem 13
Coste Urbanización (€)	5.279.613,25
Construcción	Sem 10 - Sem 15
Comercialización	Sem 11 - Sem 17

RESUMEN DE APROVECHAMIENTO SEGÚN % PARTICIPACIÓN

Uso	Sup. (m² t)		Ud	Venta (€/m²)	C.C.C. (€/m²)	Gastos Comercial (%)	% Apalancamiento
LOCAL COMERCIAL	1.350,0	S/R	14	540,00	400,00	3,00%	60,00%
VIV. UNIF. AISLADA	6.624,0	S/R	27	1.895,00	900,00	3,00%	80,00%
VIV. UNIF. ADOSADA/PAREADA	14.256,0	S/R	79	1.450,00	795,00	3,00%	80,00%

RENTABILIDAD

IPC periodo	2,00%
TIR media apalancada	14,22%
TIR media no apalancada	10,23%
Porcentaje de permuta	3,31%

ADECUACIÓN A MERCADO

El valor obtenido de 1.124.620,56 euros se corresponde con el calculado para la totalidad del ámbito. El Aprovechamiento Equivalente Objetivo Total del sector es de 24.700 UA. El valor unitario obtenido por unidad de aprovechamiento es de 45,53 €/UA.

VALORACION A FECHA DE 15/07/2022

VALOR DE MERCADO

1.125.000 €

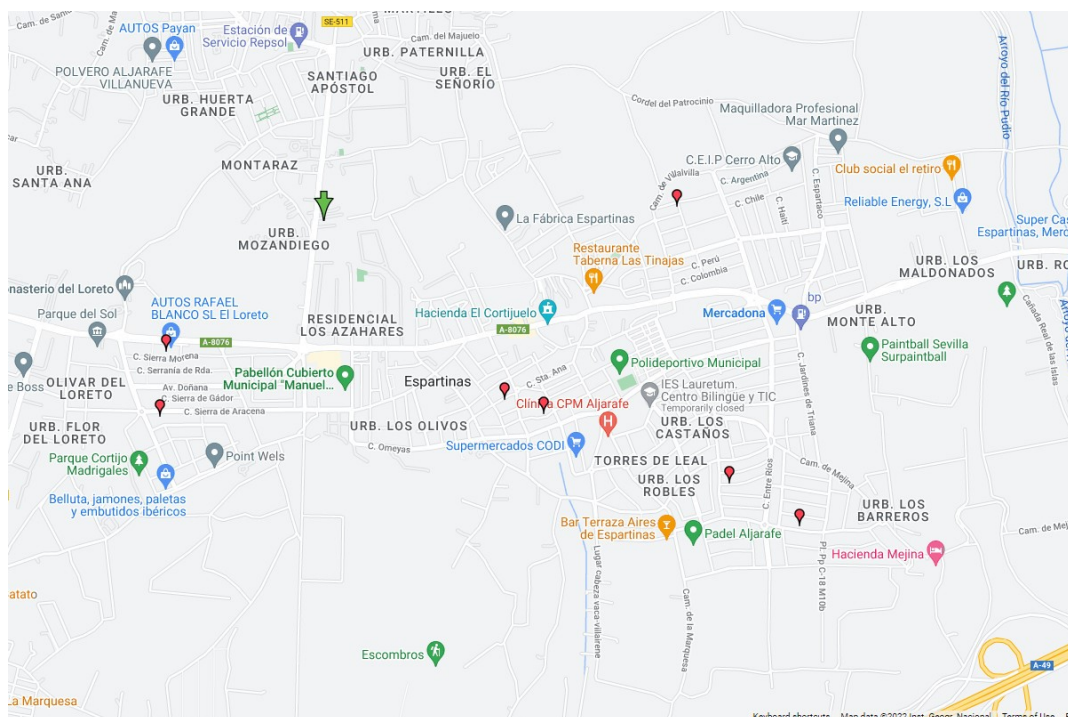
UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS

Dirección	Referencia Catastral	Finca Registral	Superficie Registral (m²)	Superficie Catastral (m²)	Superficie Comprobada (m²)	Superficie Planeamiento (m²)	Superficie Adoptada (m²)	Valor (€)
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520006QB5432S0001OL y otras			11.873,00	11.287,00	10.619,00	10.619,00	10.619,00	124.879,44
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520003QB5432S0000RK y otras		2202	5.660,00	21.206,00	5.660,00	5.660,00	5.660,00	66.561,60
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520003QB5432S0000RK y otras		4580	5.943,00	21.206,00	5.943,00	5.943,00	5.943,00	69.889,68
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520003QB5432S0000RK y otras		4609	2.440,00	21.206,00	2.440,00	2.440,00	2.440,00	28.694,40
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520003QB5432S0000RK y otras		4610	2.440,00	21.206,00	2.440,00	2.440,00	2.440,00	28.694,40
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520003QB5432S0000RK y otras		4627	4.755,00	21.206,00	4.755,00	4.745,00	4.745,00	55.801,20
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520005QB5432S0001ML		1945	9.511,00	4.765,00	5.445,00	5.445,00	5.445,00	64.033,20
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3419008QB5431N0000ZH y otras		6688	2.378,00	1.945,00	2.378,00	2.378,00	2.378,00	27.965,28
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 2713506QB5421S0001EZ		1111	0,00	893,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	11.760,00
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520001QB5432S0000OK		4533	0,00	25.528,00	26.807,00	26.807,00	26.807,00	315.250,32
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520002QB5432S0001LL		3843	0,00	9.078,00	8.507,00	8.507,00	8.507,00	100.042,32
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520004QB5432S0000DK		4815	0,00	5.589,00	5.180,00	5.180,00	5.180,00	60.916,80
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 41040A010001120001DU		1111	0,00	3.565,00	1.026,00	1.026,00	1.026,00	12.065,76
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3914002QB5431S0001KW		1111	0,00	1.335,00	1.317,00	1.317,00	1.317,00	15.487,92
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 2713505QB5421S0001JZ		1111	0,00	3.697,00	3.815,00	3.815,00	3.815,00	44.864,40
Ctra. Villanueva del Ariscal, S/N - S 3520008QB5432S0001RL		5867	9.510,00	8.087,00	8.309,00	8.309,00	8.309,00	97.713,84

COMPARABLES Vivienda unifamiliar adosada, pareada

Nº	Dirección	Planta	Dormitorio	Baños	Ascensor	Antigüedad	Precio Total (€)	Superficie (m²)	Unitario (€/m²)
1	SIERRA DE ARACENA	OD			N	16	223.100	150,00	1.478,83
2	Galicia	0			N	19	225.318	150,00	1.558,45
3	CAMINO PAÑOLETA	0		3	N	15	217.100	155,00	1.396,09
4	ABACERÍA	OD			N	12	151.300	106,00	1.386,42
5	DUQUE DE AMORES	OD			N	20	251.900	174,00	1.475,72
6	Santa Fe	0			N	17	262.872	177,00	1.532,89
7	SIERRA MORENA	0			N	2	216.300	151,00	1.386,61

OBSERVACIONES



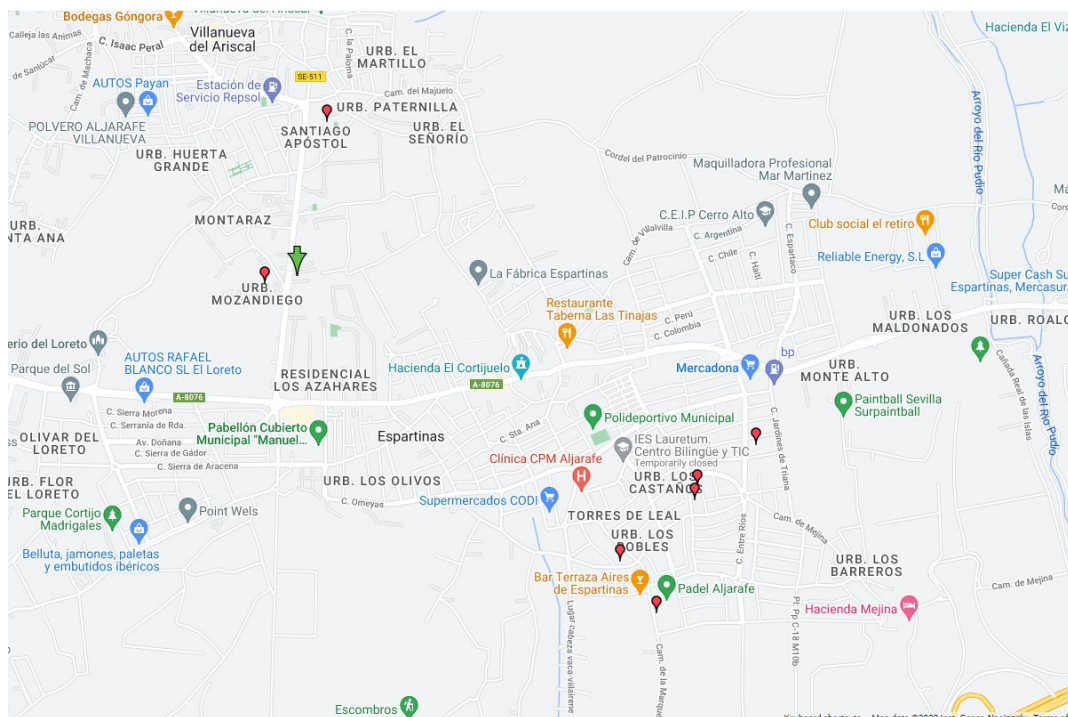
CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO

Nivel de oferta	Media
Oferta Obra nueva	Fuerte
Rango de precios	1.400 - 1.600 €/m ²
Nivel de precios	Medio
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Baja
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Lenta
Expectativas de precios	Neutra (revaluación/devaluación < 10% en 12 m)

COMPARABLES Vivienda unifamiliar aislada

Nº	Dirección	Planta	Dormitorio	Baños	Ascensor	Antigüedad	Precio Total (€)	Superficie (m²)	Unitario (€/m²)
1	Urbanización Mozandiego	0			N	42	422.472	225,00	2.023,71
2	CABALLERO MARQUÉS MANTUA	OD			N	18	309.500	152,00	2.013,24
3	MONTE CARMELO	OD			N	14	333.300	179,00	1.874,28
4	CABALLERO AMADÍS DE GAULA	OD			N	18	285.700	152,00	1.858,99
5	JARDINES DEL GENERALIFE	OD			N	19	247.600	146,00	1.668,43
6	CAMINO DE LA MARQUESA	OD			N	17	299.700	155,00	1.915,04
7	Santiago Apostol	0			N	39	291.036	141,00	2.102,10

OBSERVACIONES



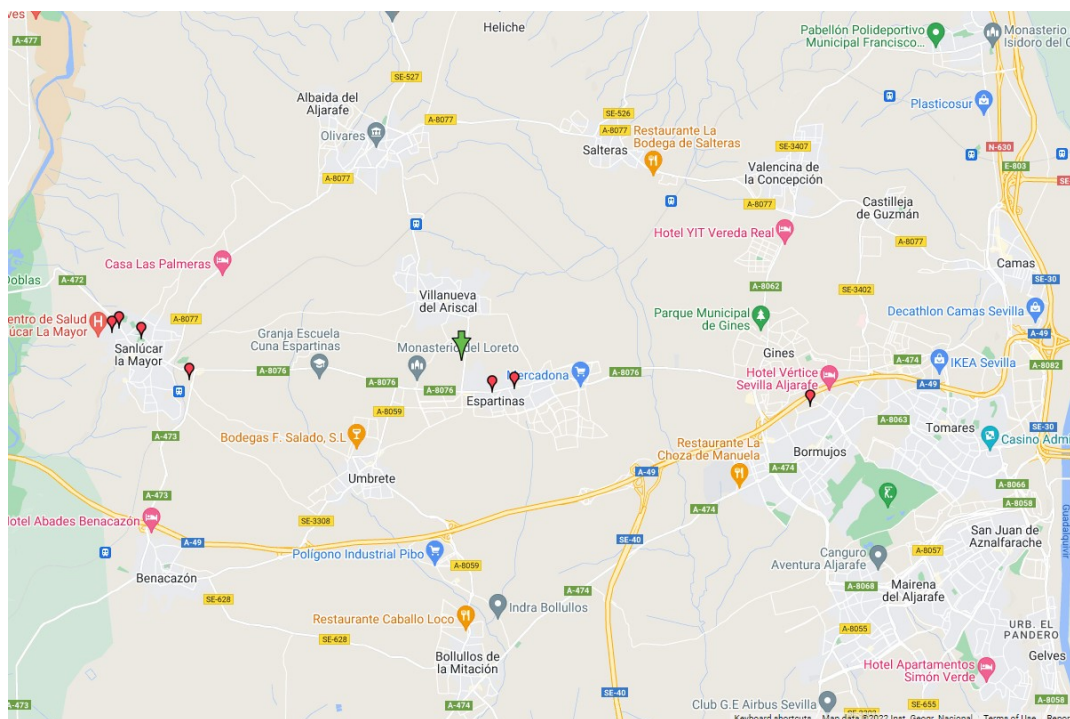
CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO

Nivel de oferta	Media
Oferta Obra nueva	Fuerte
Rango de precios	1.700 - 2.100 €/m²
Nivel de precios	Medio
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Baja
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Lenta
Expectativas de precios	Neutra (revaluación/devaluación < 10% en 12 m)

COMPARABLES Local comercial

Nº	Dirección	Planta	L.Fach.	L.Fondo	Ascensor	Antigüedad	Precio Total (€)	Superficie (m²)	Unitario (€/m²)
1	ACEITUNILLO	0			N	19	435.000	725,00	688,11
2	BOLLULLOS DE LA MITACIÓN	0			N	14	49.082	92,00	517,78
3	DOBLAS DE LAS	0			N	16	56.500	97,00	569,58
4	JESÚS CAUTIVO	0			N	16	56.563	97,00	570,56
5	MARTINETES	0			N	13	50.440	102,00	492,30
6	ALCALDESA M REGLA JIMENEZ				N	16	45.000	90,00	485,57
7	CRUZ	0			N	15	48.000	84,00	549,20

OBSERVACIONES



CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO

Nivel de oferta	Media
Oferta Obra nueva	Fuerte
Rango de precios	500 - 700 €/m²
Nivel de precios	Medio
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Baja
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Lenta
Expectativas de precios	Neutra (revaluación/devaluación < 10% en 12 m)

IMÁGENES DEL ACTIVO ANALIZADO



CRONOGRAMA DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

ID grupo	Concepto	Periodicidad	Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1 Inactividad/Estudios previos	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1 P.U. PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1 REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN. INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1 Urbanización	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

Grupo	Aprovechamiento 1 (Superficie techo: 14.256,00)	Fases	Periodicidad	Periodos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1 - Residencial libre (1ª vivienda) - Vivienda unifamiliar adosada, pareada - VIV. UNIF	1	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	125	1	% ventas	100%											10%	20%	30%	30%	10%				
1	125	1	transacciones	40											4	8	12	12	4				
1	1 - Residencial libre (1ª vivienda) - Vivienda unifamiliar adosada, pareada - VIV. UNIF	2	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	125	2	% ventas	100%													10%	20%	30%	30%	10%		
1	125	2	transacciones	40													4	8	12	12	4		

Grupo	Aprovechamiento 2 (Superficie techo: 6.624,00)	Fases	Periodicidad	Periodos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	2 - Residencial libre (1ª vivienda) - Vivienda unifamiliar aislada - VIV. UNIF. AISLADA	1	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	124	1	% ventas	100%											10%	20%	30%	30%	10%				
1	124	1	transacciones	27											3	5	8	8	3				

Grupo	Aprovechamiento 3 (Superficie techo: 1.350,00)	Fases	Periodicidad	Periodos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	3 - Comercial - Local comercial - LOCAL COMERCIAL	1	Semestral	Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	146	1	% ventas	100%												10%	20%	20%	30%	20%			
1	146	1	transacciones	14												1	3	3	4	3			