

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
“API-DE-07 SANTA POLA”
DEL P.G.O.U. DE SEVILLA**

INDICE

I	Antecedentes	Página 3
II	Estructura de la propiedad y relación de propietarios incluidos en la unidad de actuación con indicación de las superficies	Página 6
III	Descripción de las fincas a reparcelar	Página 7
IV	Régimen de las cargas inscritas sobre las fincas de origen y eventuales indemnizaciones por derechos obligacionales o reales declarados incompatibles con el planeamiento urbanístico	Página 15
V	Fincas lucrativas resultantes	Página 19
VI	Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Página 21
VII	Determinación de los aprovechamientos lucrativos	Página 22
VIII	Gastos de urbanización	Página 23
IX	Adjudicación de las fincas lucrativas de resultado	Página 25
X	Gastos de urbanización y asignación de los mismos por parcelas y propietarios	Página 28
XI	Excesos y defectos en las adjudicaciones de fincas resultantes	Página 31
XII	Cuenta de liquidación provisional	Página 33
XIII	Solicitud al Registro de la Propiedad	Página 34
Anexo A	Descripción de fincas de resultado	Página 35
Anexo B	Planimetría	Página 69
Anexo C	Documentación Complementaria	Página 75

I. Antecedentes.-

a) La ordenación urbanística del ámbito.-

El PGOU vigente en Sevilla delimita, dentro del suelo urbano no consolidado, un Área de Planeamiento Incorporado denominado API-DE-07 SANTA POLA, cuyas determinaciones se contienen en el Estudio de Detalle de la - originariamente denominada- UA-TO-1, cuya aprobación definitiva data del 16 de junio de 2005

Los objetivos del Estudio de Detalle, a los que se remite el PGOU, son la *“reordenación residencial en edificación suburbana y equipamiento local para sanear el ámbito, manteniendo la morfología”*

En cuanto a las determinaciones urbanísticas básicas del citado Estudio de Detalle, son las siguientes:

- Uso: residencial ordenanza suburbana S-1
- Número máximo de viviendas: 30 unidades
- Edificabilidad: 3.508 m²t a repartir entre los propietarios que no lo sean de viarios públicos ya existentes (1.467,31 m²s)
- Superficie total: 7.499,00 m²s

○ lucrativas:

subzonas	m ² s	m ² t	nº viv.	altura
Z1	1.745,00	2.104,74	18	7 m (2 plantas)
Z2	1.138,42	1.402,26	12	7 m (2 plantas)
total	2883,42	3.508,00	30	

○ Reservas públicas:

Espacios libres públicos	840,00 m ² s
SIPS	1.212,00 m ² s
viales	2.563,58 m ² s
total	4.615,58 m ² s

- Parcelario lucrativo:

	parcelas	m ² s	m ² t	viviendas
subzona Z1	1	98,50	116,93	1
	2	98,50	116,93	1
	3	98,50	116,93	1
	4	98,50	116,94	1
	5	96,50	116,93	1

	6	96,50	116,93	1
	7	96,50	116,93	1
	8	96,50	116,93	1
	9	96,50	116,93	1
	10	96,50	116,93	1
	11	96,50	116,93	1
	12	96,50	116,93	1
	13	96,50	116,93	1
	14	96,50	116,93	1
	15	96,50	116,93	1
	16	96,50	116,93	1
	17	96,50	116,93	1
	18	96,50	116,93	1
subzona Z2	19	93,86	116,93	1
	20	91,62	116,93	1
	21	92,81	116,93	1
	22	94,00	116,93	1
	23	95,19	116,93	1
	24	96,37	116,93	1
	25	97,56	116,93	1
	26	93,28	116,93	1
	27	94,34	116,93	1
	28	95,40	116,93	1
	29	96,46	116,93	1
	30	97,53	116,93	1
total		2.883,42	3.508,00	30

En el vigente PGOU de Sevilla se incorporan las siguientes determinaciones complementarias a las del citado Estudio de Detalle:

- El Aprovechamiento Medio y el Área de Reparto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae su causa.
- El aprovechamiento subjetivo: será el correspondiente al patrimonializado resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en las parcelas no edificadas del ámbito.
- Las dotaciones locales mínimas correspondientes a espacios libres y equipamientos: son las establecidas en el instrumento de planeamiento

aprobado que se asume. Cualquier alteración de la ordenación deberá mantener al menos estos estándares.

- Además del uso principal establecido por el planeamiento aprobado se admiten como compatibles los usos pormenorizados reflejados en el Artículo 12.5.13 de las Normas Urbanísticas, en las condiciones relativas a cada uso que se establecen el Título VI de las citadas Normas.

b) La Junta de Compensación.-

Estando prevista la gestión urbanística privada de este ámbito, los Estatutos y Bases de Actuación de su Junta de Compensación fueron aprobados definitivamente el 7 de febrero de 2007 (BOP de Sevilla de 18 de abril de 2007), procediéndose a su constitución mediante escritura pública en fecha 22 de marzo de 2007 ante el notario de Sevilla, D. Miguel Muñoz Revilla y se aprobó por el Consejo de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla el 9 de mayo de 2007.

Hasta el presente, y a pesar de las invitaciones a los propietarios minoritarios para que se incorporen a dicha entidad urbanística, sus únicos integrantes son el propietario mayoritario (en un principio MARPOSUR SL y ahora CRITERIA CAIXA SAU) y la Administración actuante.

c) El Proyecto de Reparcelación actualmente en tramitación.-

Pese a lo que se dice en la ficha del PGOU vigente sobre la API-DE-7, no existe actualmente un Proyecto de Reparcelación aprobado municipalmente

II. Estructura de la propiedad y relación de propietarios incluidos en la unidad de actuación con indicación de las superficies.

Tomando como referencia la medición topográfica, la estructura de la propiedad, con atribución ideal de superficies en caso de proindivisos queda delimitada de la siguiente forma:

- 1) CRITERIA CAIXA SAU (es la sucesora universal de la entidad SERVIHABITAT XXI SA¹).

Superficie: 5.433,49 m².

Referencias Catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución: 1816237TG4411N0001XL, 1817201TG4411N0001FL y 1816248TG4411N0001WL

- 2) TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL

Superficie: 85,20 m².

Referencia Catastral de la parcela incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución: 1816238TG4411N0001IL

- 3) D^a Emilia Melguizo Iglesias y D^a Emilia Iglesias Mejías

Superficie: 333,00 m².

Referencia Catastral de la parcela incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución: 1816247TG4411N0001HL

- 4) AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Superficie: 1.647,31 m².

Referencia Catastral de la parcela incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución: no existe

Todo ello permite configurar un cuadro de estructura de la propiedad de la Unidad de Ejecución que es el siguiente:

PROPIETARIOS	m2s
CRITERIA CAIXA SAU	5.433,49
TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL	85,20
D ^a Emilia Melguizo Iglesias y D ^a Emilia Iglesias Mejías	333,00
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	1.647,31
total	7.499,00

¹ Se aporta, como anexo * de la documentación complementaria, copia del testimonio notarial acreditativo de tal sucesión universal.

III.- Descripción de las fincas a reparcelar.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 7 del D. 1093/1997 de 4 de julio y el art. 150 del Reglamento General de la Ley 7/2021 (publicado mediante Decreto andaluz 550/2022; en adelante, RGLISTA), se procede a la descripción de las propiedades según los títulos aportados con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes que les afectan.

FINCA NÚMERO UNO.

URBANA. Parcela de terreno al sitio Hacienda Nuestra Señora del Rosario, en término de Sevilla, Sección Séptima, Barriada de Torreblanca, calle Machichaco, sin número, hoy calle Peñas número nueve, con una superficie de doscientos setenta y un metro, treinta y dos decímetros cuadrados. Linda: por su frente, con calle Machichaco en línea quebrada compuesta de dos rectas de tres metros, treinta y seis centímetros, y tres metros diez centímetros respectivamente; por la derecha entrando, con parte segregada y vendida a Don Francisco Pardillo Pérez, en línea de trece metros; por la izquierda en línea de trece metros, sesenta y ocho centímetros, con la parcela número cuatro, propiedad hoy Don Julio Custodio Pires; y por el fondo, en línea de dieciséis metros, sesenta y cinco centímetros, y otra de dieciséis metros setenta centímetros, con edificaciones construidas en la finca de que se segregó.

Título: Propiedad de **CRITERIA CAIXA SAU**, en virtud de auto o decreto firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Sevilla. La entidad “CRITERIA CAIXA, S.A. (Sociedad Unipersonal)”, con C.I.F. A-63379135, fue constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación de “Gestora Microfinances, S.A. Sociedad Unipersonal”, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el 17 de diciembre de 2003, número 2.265 de protocolo. Modificado su objeto social, y cambiada su denominación por la de “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” mediante otra escritura autorizada por el mismo Notario, Sr. Viola Tarragona, el 25 de julio de 2007, número 1.802 de protocolo. Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el día 17 de diciembre de 2013, bajo el número 4.081 de protocolo, “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” absorbió a la entidad “CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)” transmitiéndose en bloque a la absorbente todo el patrimonio de la absorbida por sucesión universal, subrogándose por tanto la entidad absorbente en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida y adoptando la sociedad absorbente “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” la denominación de

la sociedad absorbida "CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)"; adoptada la actual denominación social de CRITERIA CAIXA, S.A., (Sociedad Unipersonal) mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 7 de octubre de 2015, número 2610 de protocolo. INSCRITA en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al tomo 2733, folio 82, hoja PM-82742.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 9 de Sevilla, tomo 1.794 del archivo, libro 43, folio 2, **finca 1.527.**

Ref. Catastral: 1816237TG4411N0001XL

CARGAS: no hay cargas registradas.

Dado que dicha finca tiene una cabida actual de 273,50 m2, se solicita del Sr. Registrador proceda a realizar la oportuna regularización mediante ampliación de su cabida.

FINCA NÚMERO DOS.

URBANA. Parcela de terreno al sitio Hacienda Nuestra Señora del Rosario, en término de Sevilla, Sección Séptima, Barriada de Torreblanca, calle Machichaco, sin número, hoy calle Peñas número nueve de gobierno y fiscal, que mide un metro y medio de frente a dicha calle por trece metros de fondo, o sea, diecinueve metros cincuenta decímetros cuadrados. Linda: por la derecha entrando, con parte de esta finca que se vendió a D. Juan Cantalejo Lora; por la izquierda, con finca vendida a Don Andrés Márquez Moya; y por el fondo, con edificaciones construidas en la finca de que se segregó al de este número.

Título: Propiedad de **CRITERIA CAIXA SAU**, en virtud de auto o decreto firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Sevilla. La entidad "CRITERIA CAIXA, S.A. (Sociedad Unipersonal)", con C.I.F. A-63379135, fue constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación de "Gestora Microfinances, S.A. Sociedad Unipersonal", en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el 17 de diciembre de 2003, número 2.265 de protocolo. Modificado su objeto social, y cambiada su denominación por la de "SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal" mediante otra escritura autorizada por el mismo Notario, Sr. Viola Tarragona, el 25 de julio de 2007, número 1.802 de protocolo. Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el día 17 de diciembre de 2013, bajo el número 4.081 de protocolo, "SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal" absorbió a la entidad "CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)" transmitiéndose en bloque a la absorbente todo el

patrimonio de la absorbida por sucesión universal, subrogándose por tanto la entidad absorbente en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida y adoptando la sociedad absorbente “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” la denominación de la sociedad absorbida “CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)”; adoptada la actual denominación social de CRITERIA CAIXA, S.A., (Sociedad Unipersonal) mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 7 de octubre de 2015, número 2610 de protocolo. INSCRITA en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al tomo 2733, folio 82, hoja PM-82742.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 9 de Sevilla, tomo 1.794 del archivo, libro 43, folio 6, **finca 1.529**.

Ref. Catastral: 1816237TG4411N0001XL

CARGAS: no hay cargas registradas.

FINCA NÚMERO TRES.

URBANA. Parcela de terreno al sitio Hacienda nuestra Señora del Rosario, término de Sevilla, Barriada de Torreblanca, que linda al Norte en línea de 26 metros con terrenos de la finca matriz, lindantes con la carretera general de Sevilla, Málaga y Granada; al Sur, en igual línea con calle abierta en la finca matriz de que se segrega, denominada calle C; al Este en línea de 80 metros 85 centímetros con otra calle abierta en la finca matriz, llamada calle B; y al Oeste en igual línea de 80 metros 85 centímetros con la denominada calle A. Mide dos mil ciento dos metros diez decímetros cuadrados.

Título: Propiedad de **CRITERIA CAIXA SAU**, en virtud de auto o decreto firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Sevilla. La entidad “CRITERIA CAIXA, S.A. (Sociedad Unipersonal)”, con C.I.F. A-63379135, fue constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación de “Gestora Microfinances, S.A. Sociedad Unipersonal”, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el 17 de diciembre de 2003, número 2.265 de protocolo. Modificado su objeto social, y cambiada su denominación por la de “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” mediante otra escritura autorizada por el mismo Notario, Sr. Viola Tarragona, el 25 de julio de 2007, número 1.802 de protocolo. Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el día 17 de diciembre de 2013, bajo el número 4.081 de protocolo, “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” absorbió a la entidad “CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)” transmitiéndose en bloque a la absorbente todo el

patrimonio de la absorbida por sucesión universal, subrogándose por tanto la entidad absorbente en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida y adoptando la sociedad absorbente “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” la denominación de la sociedad absorbida “CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)”; adoptada la actual denominación social de CRITERIA CAIXA, S.A., (Sociedad Unipersonal) mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 7 de octubre de 2015, número 2610 de protocolo. INSCRITA en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al tomo 2733, folio 82, hoja PM-82742.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 9 de Sevilla, tomo 2.735 del archivo, libro 193, folio 201, **finca 9.834**.

Ref. Catastral: 1817201TG4411N0001FL

CARGAS: no hay cargas registradas.

FINCA NÚMERO CUATRO.

URBANA. Parcela de terreno al sitio Olivar de Torreblanca, procedente de la finca El Rosario, en el término municipal de Sevilla, Sección Séptima, con una superficie de dos mil ochocientos cuarenta y siete metros cuadrados. Linda: al Norte, con la Carretera de Alcalá de Guadaira a Sevilla y Huelva; y por el Sur, Este y Oeste, con resto de la finca de donde se segregó, propiedad de D. José Ruiz Ternero Salvago.

Título: Propiedad de **CRITERIA CAIXA SAU**, en virtud de auto o decreto firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Sevilla. La entidad “CRITERIA CAIXA, S.A. (Sociedad Unipersonal)”, con C.I.F. A-63379135, fue constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación de “Gestora Microfinances, S.A. Sociedad Unipersonal”, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el 17 de diciembre de 2003, número 2.265 de protocolo. Modificado su objeto social, y cambiada su denominación por la de “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” mediante otra escritura autorizada por el mismo Notario, Sr. Viola Tarragona, el 25 de julio de 2007, número 1.802 de protocolo. Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el día 17 de diciembre de 2013, bajo el número 4.081 de protocolo, “SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” absorbió a la entidad “CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)” transmitiéndose en bloque a la absorbente todo el patrimonio de la absorbida por sucesión universal, subrogándose por tanto la entidad absorbente en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida y adoptando la sociedad absorbente

“SERVIHABITAT XXI, S.A., Sociedad Unipersonal” la denominación de la sociedad absorbida “CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (Sociedad Unipersonal)”; adoptada la actual denominación social de CRITERIA CAIXA, S.A., (Sociedad Unipersonal) mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 7 de octubre de 2015, número 2610 de protocolo. INSCRITA en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al tomo 2733, folio 82, hoja PM-82742.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 9 de Sevilla, tomo 2.996 del archivo, libro 268, folio 83, **finca 13.015**.

Ref. Catastral: 1816248TG4411N0001WL

CARGAS: no hay cargas registradas.

Dado que dicha finca tiene una cabida actual de 3.038,39 m2, se solicita del Sr. Registrador proceda a realizar la oportuna regularización mediante la ampliación de su cabida.

FINCA NÚMERO CINCO.

URBANA. Parcela de terreno al sitio de la Hacienda de Nuestra Señora del Rosario, en el término municipal de Sevilla, Barriada de Torreblanca, hoy señalada con el número dieciocho de la calle Carretera de Alcalá, que linda por su frente en línea de treinta metros, con calle abierta en la finca matriz de que se segrega, denominada calle B, hoy calle Carretera de Alcalá; por la derecha entrando, con resto de finca total de D. Rómulo Zúñiga Salvador, en línea de once metros seis centímetros; por la izquierda, con zona de la Carretera de Sevilla a Málaga en línea de diez metros veinte centímetros, situada a una distancia de veintitrés metros cincuenta centímetros del eje de dicha carretera; y por el fondo en línea de treinta metros, con terreno de la finca de que procede, hoy de D. Adolfo Lacañina. Mide trescientos veintiún metros cuadrados.

Título: Propiedad de **D^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS (50% indiviso)** en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 27 de septiembre de 2007 ante el Notario D. Luis Marín Sicilia y **D^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS (usufructo 50% indiviso)** y **D^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS (nuda propiedad 50% indiviso)** en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 27 de septiembre de 2007 ante el Notario D. Luis Marín Sicilia.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 9 de Sevilla, tomo 3.471 del archivo, libro 489, folio 45, **finca 22.283**.

Ref. Catastral: 1816247TG4411N0001HL

CARGAS: la siguiente: cláusula fideicomisaria: Doña EMILIA

MELGUIZO IGLESIAS, COMO HEREDERA FIDUCIARIA podrá disponer de la nuda propiedad de tres sextas partes de esta finca de la que es titular, por actos intervivos, siempre que prestare su consentimiento la nieta del causante y única hija de Doña Emilia Melguizo Iglesias, Doña Amanda Romero Melguizo

Dado que dicha finca tiene una cabida actual de 333,00 m2, se solicita del Sr. Registrador proceda a realizar la oportuna regularización mediante la ampliación de su cabida.

FINCA NÚMERO SEIS.

Urbana. Local destinado a cochera, en esta Capital, Barriada de Torreblanca, calle Peña número diecisiete de gobierno, hoy número siete, Sección Séptima. Consta sólo de planta baja cubierta de azotea. Su superficie es de ochenta y un metros y sesenta decímetros cuadrados. Tiene de fachada seis metros por trece metros, sesenta centímetros de fondo. Linda: por la derecha de su entrada, con cochera de D. Andrés Márquez Moya; por la izquierda, con casa de D. Antonio Jurado Cabello; y por la espalda, con almacén de la Compañía Mercantil denominada "Depósitos y Suministros, SA".

Título: Propiedad de **TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO, S.L.** por título de Dación Pago de deuda, en virtud de escritura otorgada en Alcalá del Río, el 18 de septiembre de 2009, ante el Notario D. Antonio García Morales.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 9 de Sevilla, tomo 2.265 del archivo, libro 113, folio 158, **finca 4.565**.

Ref. Catastral: 1816238TG4411N0001IL

CARGAS: no hay cargas registradas.

Dado que dicha finca tiene una cabida actual de 85,20 m2, se solicita del Sr. Registrador proceda a realizar la oportuna regularización mediante ampliación de su cabida.

FINCA NÚMERO SIETE.

Parcela de terreno, al sitio de la Hacienda Nuestra Señora del Rosario, en término municipal de Sevilla, con una superficie de trece mil novecientos ochenta metros, treinta y cinco decímetros cuadrados. Linda al Norte con la carretera de Sevilla a Málaga, en finca de diez metros del eje de dicha carretera, y por los demás vientos con terrenos de la Hacienda Nuestra Señora del Rosario.

Tras varias segregaciones practicadas, siendo la última de fecha 31 de diciembre de 1980, la finca queda un resto de 5.189,94 metros cuadrados.

Título: Propiedad de **RÓMULO ZÚÑIGA SALVADOR**, por título de compra, con carácter privativo, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 26 de enero de 1968, ante el Notario D. Rafael González Palomino.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 9 de Sevilla, tomo 418 del archivo, libro 374, folio 222, **finca 21.262**.

Ref. Catastral: No existe.

CARGAS: no hay cargas registradas.

Dado que el terreno de dicha finca comprendido dentro del Sector asciende a 1.647,31 m2, se solicita del Sr. Registrador que proceda a realizar la oportuna segregación, pasando a ser la descripción de la **finca segregada** la siguiente:

URBANA. En el término de Alcalá de Guadaira, situada en el paraje dehesa Cerro Gordo y Turruñuelo, con una superficie en el total de sus dos porciones de 1.647,31 metros cuadrados, afectos a la Unidad de Ejecución 2 del Sector del suelo urbanizable ordenado SUO 22. Linda, al Norte con el olivar de la Hacienda la Pirotecnia y el camino de Zafrá; Sur en el límite del Sector 1 al que pertenece, resto de la finca matriz de la que se segrega; Este con la Hacienda de la Concepción y otra de Manuel Mir; y Oeste con vereda de Benagila.

Y siendo la descripción de la **finca matriz** la siguiente:

RUSTICA: Denominada "Granja del Rosario" y "Rancho Ramírez" en el término de Alcalá de Guadaira, con una superficie de 12.333,04 metros cuadrados. Linda, al Norte con la Hacienda de la Pirotecnia y porciones de la finca segregada; Sur con la Hacienda de la Concepción; Este Hacienda de la Concepción y otra de Manuel Mir; y Oeste con la Vereda de Benagila.

La finca segregada es actualmente de la titularidad del Ayuntamiento de Sevilla, constituyendo el viario público del ámbito. A este efecto, debe hacerse mención especial a lo prescrito en el artº 9 RD 1093/1997:

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquélla, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas: (...)

2. Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare

oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.

4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

5. Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.

6. El procedimiento regulado en los apartados 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Por tal causa, será necesario acometer las actuaciones previstas en el citado precepto para la reanudación del tracto sucesivo.

IV. Régimen de las cargas inscritas sobre las fincas de origen y eventuales indemnizaciones por derechos obligacionales o reales declarados incompatibles con el planeamiento urbanístico

1. Régimen general: todas las fincas afectadas, prescindiendo de las afecciones fiscales, carecen de cargas inscritas
2. Régimen de la finca registral nº 22.283 (ref catastral 1816247TG4411N0001HL): dicha finca es propiedad de D^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS (pleno dominio del 50% indiviso y usufructo del resto) y D^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS (nuda propiedad 50% indiviso).

Consta la existencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio sobre la construcción existente en la misma

El contrato de arrendamiento se suscribió el 13 de marzo de 1974 por D. Manuel Martínez Ortega y D. Guillermo Ortiz Domínguez

El 1 de octubre de 2013 se suscribió un anexo a dicho contrato, ya sólo firmado por D. Guillermo Ortiz Domínguez, cuyo objeto era exclusivamente la actualización de la renta, que pasa a ser de 737,65 euros/mes, cantidad que se mantiene -según declaración de la arrendadora- hasta la actualidad

El actual arrendatario es D. Guillermo Ortiz Carmona (hijo del ya fallecido D. Guillermo Ortiz Domínguez) quien, según -igualmente- declaración de la arrendadora, le adeuda a ésta, a fecha de 13 de octubre de 2023 y en concepto de rentas impagadas, la cantidad de 21.738,44 €

Con estos datos, debe decirse que el contrato de arrendamiento en cuestión es un contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado por personas físicas el día 13 de Marzo de 1974, de carácter indefinido conforme a la LAU de 1964.

Su actual regulación se contempla en la Disposición transitoria 3^a de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994), así como por el articulado todavía hoy en vigor de la LAU de 1964.

Dejando de lado en este momento la posibilidad de rescisión del contrato de alquiler por falta de pago de la renta, el plazo máximo de duración del mismo (contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado con anterioridad a 9 de Mayo de 1985, siendo la parte arrendataria persona física), es el de la fecha de jubilación o fallecimiento del arrendatario.

Caso de continuación de la actividad por su cónyuge supérstite, o bien por su descendiente, el contrato durará el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 29/94, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, es decir, el 1 de Enero de 1995. En la fecha actual ha transcurrido más de 20 años del plazo

anteriormente indicado para la extinción del contrato.

Ello no obstante, resulta de aplicación al contrato la tácita reconducción establecida en el artículo 1.566 del Código Civil. Esto quiere decir que el contrato se renueva anualmente si al terminar el plazo del mismo, el arrendatario continúa disfrutando del local quince días con la aquiescencia del arrendador.

Así pues, al no haber requerido fehacientemente el arrendador al arrendatario, con un preaviso de un mes antes del 13 de Marzo de 2024, el contrato se ha prorrogado por la tácita reconducción por otro periodo de un año, etapa en la que actualmente nos encontramos.

Dicho todo lo cual, debe subrayarse lo que sigue:

- a) El referido contrato de arrendamiento de local de negocio es incompatible con el planeamiento urbanístico ya que el arrendador, como consecuencia de su opción de no adherirse a la Junta de Compensación, deberá ser sometido a reparcelación forzosa (con canje de aprovechamientos lucrativos por gastos de urbanización) lo que supone que la finca de resultado que se le adjudique va a ser sensiblemente más reducida que la que aporta, que es coextensa con la edificación que sirve de soporte al negocio cuyo local se alquila.
- b) Tanto la LAU de 1964, en su artículo 114, como la actual de 1994, en el artículo 28, contemplan como supuesto de extinción del contrato de arrendamiento la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador, en los supuestos de expropiación forzosa y equivalentes, aplicable a las actuaciones urbanísticas, como la tramitación de un proyecto de reparcelación
- c) Tanto el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa y normativa urbanística aplicable, como la Jurisprudencia (STS, Sala 3ª, sección 6ª, de 11-12-2023, entre otras), consideran que la determinación de la cuantía de la indemnización se realizará aplicando las normas de la legislación de arrendamientos.

En este sentido, la Jurisprudencia, en los supuestos de contratos con duración determinada, bien por estar así pactados en el propio contrato, bien por haberse cumplido ya los plazos de prórroga legalmente previstos, o bien por estar de aplicación la tácita reconducción, la indemnización se limita al periodo de duración del contrato pendiente de cumplirse en cada caso concreto (STS, Sala 3ª, de 10 de Octubre de 2000, EDJ 2000/37405, STS 21-1-1995), siendo en consecuencia la capitalización por tiempo muy inferior, aplicando porcentajes proporcionales a dicho periodo pendiente, como puede ser el 4%, o incluso reduciendo dicho importe

exclusivamente al equivalente al coste de traslado del arrendatario a un local de análogas características (STS 24-5-1986, STS 7-10-1995, STS 27-1-1996 EDJ 1996/1707, y STS 6-6-1998 EDJ 1998/10137)

Dado que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de local de negocio, en periodo de tácita reconducción, por haberse superado en exceso la duración legal máxima de éste, la indemnización por pérdida del alquiler debe limitarse a aquella proporcional al número de meses que restan para cumplirse el anual por dicha tácita reconducción

- d) Dicho lo cual, habrá que rescindir el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta, a estos efectos y por lo ya expuesto precedentemente, que la referida resolución ha de comportar una indemnización que asciende, todo lo más, a la renta de un año, que asciende actualmente a la cantidad de 8.851,80 euros
- e) Otra cuestión diversa es la indemnización compensatoria por el edificio que debe demolerse, cifra que se cuantifica en 64.256,00 euros según el anexo 6 del informe de valoración emitido en febrero de 2025 por la firma TASASUR SOCIEDAD DE TASACIONES SA².

En consecuencia, a D^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS (pleno dominio del 50% indiviso y usufructo del resto) y D^a D^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS (nuda propiedad 50% indiviso) se le reconoce una indemnización por el monto arriba indicado

- 3. Régimen de la finca registral nº 9.834 (ref catastral 1817201TG4411N0001FL): dicha finca es propiedad de CRITERIA CAIXA SAU.

Tiene en el fondo de la misma un cobertizo que igualmente debe demolerse por incompatibilidad con el planeamiento urbanístico y que ha sido valorado por el tasador ya citado en el punto anterior en la cuantía de 34.808,00 euros, por lo que a CRITERIA CAIXA SAU se le reconoce una indemnización de igual cuantía

- 4. Sin perjuicio de los efectos jurídicos de la ratificación del proyecto de reparcelación, la Junta de Compensación será responsable de la conservación, en las debidas condiciones de seguridad salubridad y ornato público, de las construcciones cuya demolición está prevista y hasta tanto la misma se lleve a cabo.

² El informe completo acompaña como anexo * de la documentación complementaria del presente documento reparcelatorio

Expuesto lo anterior, las indemnizaciones a que se tiene derecho por este concepto, que tienen como referencia la fecha establecida en el art. 34.2.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2011), se concretan en el siguiente cuadro:

PROPIETARIOS	INDEMN.
D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS	64.256,00 €
D. GUILLERMO ORTIZ CARMONA	8.851,80 €
CRITERIA CAIXA SAU	34.808,00 €
TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL	0,00 €
AYUNTAMIENTO	0,00 €
total	107.915,80 €

V. Fincas lucrativas resultantes

Como ya se ha expuesto, según el planeamiento de desarrollo de la Unidad de Ejecución API-DE-02, la configuración de parcelas lucrativas resultantes y el consumo de edificabilidades se acomoda al siguiente esquema:

	parcelas	m2s	m2t	viviendas
subzona Z1	1	98,50	116,93	1
	2	98,50	116,93	1
	3	98,50	116,93	1
	4	98,50	116,94	1
	5	96,50	116,93	1
	6	96,50	116,93	1
	7	96,50	116,93	1
	8	96,50	116,93	1
	9	96,50	116,93	1
	10	96,50	116,93	1
	11	96,50	116,93	1
	12	96,50	116,93	1
	13	96,50	116,93	1
	14	96,50	116,93	1
	15	96,50	116,93	1
	16	96,50	116,93	1
	17	96,50	116,93	1
	18	96,50	116,93	1
subzona Z2	19	93,86	116,93	1
	20	91,62	116,93	1
	21	92,81	116,93	1
	22	94,00	116,93	1
	23	95,19	116,93	1
	24	96,37	116,93	1
	25	97,56	116,93	1
	26	93,28	116,93	1
	27	94,34	116,93	1
	28	95,40	116,93	1
	29	96,46	116,93	1
	30	97,53	116,93	1
	total	2.883,42	3.508,00	30

VI. Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento

Es objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en concepto de cesiones no lucrativas, las siguientes superficies:

parcelas	uso	m2s
EL	espacios libres	840,00
SIPS	dotacional	1.212,00
V	viario	2.563,58
total		4.615,58

Además, de lo anterior, debe cederse al Ayuntamiento las parcelas suficientes para materializar, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio del ámbito, esto es, 350,80 m2t

VII. Determinación de los aprovechamientos lucrativos.

Como ya se ha expuesto en los antecedentes, el 90% de la edificabilidad existente se reparte entre los propietarios de suelo que no constituyan el viario preexistente.

Y el 10% restante, libre de cargas, es el que debe cederse legalmente al Ayuntamiento.

En el presente supuesto, y dado que el uso característico y la ordenanza de aplicación es la misma para toda la edificabilidad resultante (residencial S-1), no se aplican coeficientes de homogeneización de tipologías y usos.

Como consecuencia de ello, resulta el siguiente cuadro de aprovechamientos edificatorios:

PROPIETARIOS	m2s	%	m2t
CRITERIA CAIXA SAU	5.433,49	83,568%	2.931,56
TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL	85,20	1,310%	45,97
D ^a Emilia Melguizo Iglesias y D ^a Emilia Iglesias Mejías	333,00	5,122%	179,67
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA		10,000%	350,80
total	5.851,69	100,000€	3.508,00

Expuesto cuanto antecede, deben reseñarse en este momento las siguientes circunstancias:

- a) Sólo CRITERIA CAIXA SAU ha optado por incorporarse a la Junta de Compensación afrontando sus costes de urbanización mediante el pago de derramas, por lo que le será de aplicación la reparcelación ordinaria.
- b) Los siguientes propietarios no se han incorporado en ningún momento a la Junta de Compensación:
 - TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL
 - D^a Emilia Melguizo Iglesias y D^a Emilia Iglesias Mejías

A los mismos se les va a aplicar el régimen de reparcelación forzosa mediante el canje de unidades de aprovechamiento por costes de urbanización.

- c) En cuanto al viario público, aún de titularidad municipal, no generan ningún aprovechamiento ya que se entiende que los mismos son sustituidos por el viario resultante de la reparcelación (artº 146.4 RG LISTA), de superficie muy superior a la de los primeros.

VIII. Gastos de urbanización.

Los artsº 95 LISTA y 189 RG LISTA establecen cuáles son los costes económicos que deben reflejarse en el expediente de reparcelación como gastos de urbanización.

En el presente caso, además, se da la circunstancia de que, al haber propietarios que, por su no incorporación a la Junta, han decidido que su aportación para sufragar los costes de urbanización se hará, no en dinero, sino mediante la aportación de aprovechamientos al comunero que los abone en su nombre, la determinación de dichos gastos se convierte en un *prius* inevitable antes de proseguir con el resto de operaciones equidistributivas.

Así las cosas, la estimación del coste de urbanización, según “Informe de valoración de las obras de urbanización”³ emitido por JBF INGENIEROS Y ARQUITECTOS con fecha de octubre de 2024, se cifra en la cantidad de 794.470,00€ y se desglosa en las siguientes partidas:

Gastos Ejecución Urbanización	744.424,82€
Gastos Técnicos Urbanización	29.776,99€
Gastos de conexión ENDESA	20.268,19€
Total	794.470,00€

A dicha cantidad debe añadirse la ya expuesta previamente de 107.915,80 €, que es el resultado de cuantificar las indemnizaciones a abonar derivadas del valor de los edificios a demoler y de la resolución del contrato de alquiler existente.

La suma total asciende a **902.385,80€**

Expuesto cuanto antecede, en el informe de valoración emitido en febrero de 2025 por la firma TASASUR SOCIEDAD DE TASACIONES SA⁴ se justifica lo siguiente respecto del presente ámbito urbanístico:

- El valor de repercusión del m2t patrimonializable urbanizado asciende a 549,34€; y
- El valor de repercusión del m2t patrimonializable sin urbanizar asciende a 263,52€.

Ello, en el caso de los propietarios que abonan derramas, no tendrá en principio mayor relevancia, pero sí es un dato a tener en cuenta respecto de los reparcelados forzosamente, dado que ellos afrontan sus gastos de urbanización mediante canje por edificabilidad.

³ Se adjunta como anexo * de la documentación complementaria.

⁴ Como se indicó previamente, el informe completo acompaña como anexo * de la documentación complementaria del presente documento reparcelatorio.

De este modo, puede concluirse que cada m²t urbanizado que se adjudique a un reparcelado forzoso equivale a 2,0846 m²t sin urbanizar a que tenga derecho en función de la superficie originaria de su titularidad.

Ello es así siguiendo la siguiente fórmula:

- 1,000 m²t urbanizado = 549,34€
- 549,34€ = 263,52€ * 2,0846
- 1,000 m²t urbanizado = 2,0846 m²t no urbanizado

Las consecuencias de estos cálculos las vamos a ver a continuación.

IX.- Adjudicación de las fincas lucrativas de resultado.

Llegados a este punto, se hace necesario exponer los criterios que han sido tenidos en cuenta a la hora de concretar las adjudicaciones de las parcelas lucrativas:

- a) La atribución se ha guiado por el principio de cercanía a la ubicación de la finca de origen;
- b) Se ha huido de las adjudicaciones en proindiviso, lo cual ha traído consigo que se generen excesos/defectos de aprovechamiento no materializados, que habrán de compensarse en metálico;
- c) Igual ocurre en el caso de los propietarios con una adjudicación marginal de aprovechamientos, a los que se les sustituye la misma por una indemnización compensatoria

Por su parte, la Base 14^a-3-4 presenta el siguiente tenor:

3. *En ningún caso podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.*
4. *Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el mínimo necesario para obtener una finca adjudicable resultante, podrán agruparse para que se les adjudique una en pro indiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.*

Dicho todo lo cual, queda claro que a TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL, dada su participación marginal dentro de la estructura de la propiedad del Sector, no se le puede adjudicar parcela, sino una indemnización suplementaria

Y en cumplimiento del artº 148 RGLISTA y artº 7 del Reglamento Hipotecario Urbanístico, se procede seguidamente a relacionar las adjudicaciones de las fincas lucrativas resultantes:

	parcelas	m2s	m2t	Viv.	adjudicatario
subzona Z1	1	98,50	116,93	1	D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS
	2	98,50	116,93	1	AYUNTAMIENTO
	3	98,50	116,93	1	AYUNTAMIENTO
	4	98,50	116,94	1	AYUNTAMIENTO
	5	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	6	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU

	7	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	8	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	9	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	10	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	11	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	12	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	13	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	14	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	15	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	16	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	17	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	18	96,50	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
subzona Z2	19	93,86	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	20	91,62	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	21	92,81	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	22	94,00	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	23	95,19	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	24	96,37	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	25	97,56	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	26	93,28	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	27	94,34	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	28	95,40	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	29	96,46	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
	30	97,53	116,93	1	CRITERIA CAIXA SAU
total		2.883,42	3.508,00	30	

Así pues, las parcelas resultantes se adjudican de la siguiente manera:

PROPIETARIOS	MANZANAS
CRITERIA CAIXA SAU	De la 5 a la 30
AYUNTAMIENTO	De la 2 a la 4
D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS	La 1

Se adjuntan al presente Proyecto de Reparcelación 4 planos a los efectos de la localización de las fincas iniciales, de las parcelas resultantes y de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

En Anexo nº 1 se describen, en formato textual, las diversas fincas de resultado

X. Gastos de urbanización y asignación de los mismos por parcelas y propietarios.

Expuesto anteriormente el monto de los costes de urbanización (902.385,80€) y su reparto inicial entre todos los propietarios, debe tenerse en cuenta ahora el efecto producido por el diverso régimen derivado, bien de la no incorporación a la Junta de Compensación, bien de su adhesión bajo el régimen de pago de derramas.

Cuantificados de este modo los costes de urbanización, su reparto entre los propietarios del ámbito debe realizarse en función de las adjudicaciones de aprovechamiento que cada uno haya recibido. Así pues, el reparto de costes debe ser el siguiente:

parcelas	m2t	% gastos	€ gastos	adjudicatario
1	116,93	3,704%	33.421,70 €	D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS
2	116,93	0,000%	- €	AYUNTAMIENTO
3	116,93	0,000%	- €	AYUNTAMIENTO
4	116,94	0,000%	- €	AYUNTAMIENTO
5	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
6	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
7	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
8	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
9	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
10	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
11	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
12	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
13	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
14	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
15	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
16	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
17	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
18	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
19	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
20	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
21	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
22	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
23	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
24	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
25	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
26	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU

27	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
28	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
29	116,93	3,704%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
30	116,93	3,706%	33.421,70 €	CRITERIA CAIXA SAU
total	3.508,00	100,000€	902.385,80 €	

Dicho todo lo cual, hay que subrayar que, dado que CRITERIA CAIXA SAU ha manifestado su voluntad de afrontar el pago de sus costes de urbanización mediante derramas, será quien asuma el pago de los sobrecostes derivados de la reparcelación forzosa de los no adheridos y, por tanto, los aprovechamientos resultados del canje se van a atribuir directamente a dicho propietario en la presente operación equidistributiva, pormenores que se expondrán más adelante en el apartado sobre excesos/defectos de aprovechamiento.

Por todo ello, se expone a continuación las m2t canjeados por los reparcelados forzosos:

PROPIETARIOS	M2t materializados	m2t canjeados por gastos de urbaniz.	M2t consumidos
D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS	116,93	126,82	243,75

En ese caso, el reparto final de costes de urbanización entre las parcelas queda de la siguiente manera:

parcelas	m2t	% gastos	€ gastos	Adjudicatario
1	116,93	0,000%	- €	D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS
2	116,93	0,000%	- €	AYUNTAMIENTO
3	116,93	0,000%	- €	AYUNTAMIENTO
4	116,93	0,000%	- €	AYUNTAMIENTO
5	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
6	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
7	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
8	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
9	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
10	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
11	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
12	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
13	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
14	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
15	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
16	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU

17	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
18	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
19	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
20	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
21	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
22	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
23	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
24	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
25	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
26	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
27	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
28	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
29	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
30	116,93	3,846%	34.707,15 €	CRITERIA CAIXA SAU
total	3.508,00	100,000€	902.385,80 €	

Por tanto, CRITERIA CAIXA SAU asume el 100% de los costes de urbanización.

XI. Excesos y defectos en las adjudicaciones de fincas resultantes

Dado que, en general, los propietarios no materializan sus aprovechamientos de modo exacto, se produce una situación de excesos y defectos que, por definición, se han de compensar.

La Base 14ª.5-7 presenta el siguiente tenor:

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir en especie. Estas compensaciones económicas se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de Reparcelación.

6. Cuando el valor del derecho de un beneficiario no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

7. Asimismo deberán resolverse por compensación económica aquellos derechos que representen un porcentaje inferior al 15% de la parcela mínima edificable.

Así las cosas, ya se ha hecho referencia al informe de valoración emitido en febrero de 2025 por la firma TASASUR SOCIEDAD DE TASACIONES SA que cifra el valor del m2t sin inclusión de los costes de urbanización en 263,52 euros.

Todo lo anterior se concreta en el cuadro que se refleja en la siguiente página:

PROPIETARIOS	M2t originarios	M2t asignados			Diferencia m2t	Compensación económica 263,52 €/m2t
		en parcelas	canjeados por costes de urbanización	total		
CRITERIA CAIXA SAU	2.931,67	3.040,27	-126,82	2.915,92	18,12	4.474,49 €
TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL	45,86	0	0	0	45,86	12.113,62 €
D ^a Emilia Melguizo Iglesias y D ^a Emilia Iglesias Mejías	179,67	116,93	126,82	243,75	-64,09	- 16.888,11 €
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	350,80	350,80	0	350,80	0	
total	3.508,00	3.508,00	0	3.508,00	0	0,00 €

XII. Cuenta de liquidación provisional

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 153 RGLISTA se adjunta la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación donde se reflejan las diferencias de adjudicaciones y la participación en los gastos de urbanización de los diversos propietarios del ámbito. Esta cuenta y las partidas en ella reflejadas tienen carácter provisional debiéndose liquidar las que resulten del coste del desarrollo urbanístico.

PROPIETARIOS	GASTOS DE URBANIZACIÓN	EXCESOS/ DEFECTOS DE APROV.	INDEMN.	TOTAL
D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS	0,00 €	16.888,11	64.256,00 €	47.367,89 €
D. GUILLERMO ORTIZ CARMONA	0,00 €	0,00 €	8.851,80 €	8.851,80 €
CRITERIA CAIXA SAU	- 902.385,80 €	4.774,49 €	34.808,00 €	-862.803,31 €
TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL	0,00 €	12.213,44 €		12.113,62 €
AYUNTAMIENTO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
total	-902.385,80 €	0,00 €	107.915,80 €	-803.321,80 €

Dadas las características de esta reparcelación, no se abonará ninguna indemnización hasta tanto la obra se concluya, con la única salvedad de aquellos propietarios que ya tengan saldo a su favor en esta cuenta de liquidación provisional y respecto de dicho monto.

XIII. Solicitud al Registro de la Propiedad

Conforme a lo establecido en el artículo 8.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución es título suficiente para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.

A tal efecto, y de conformidad con lo preceptuado en el artº 98.3 Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se declara que en ninguna de las fincas y/o suelos incluidos dentro del ámbito (y, por tanto, objeto de la presente operación equidistributiva) se ha realizado actividad potencialmente contaminante de tipo alguno

Por tanto, se solicita la inscripción del Proyecto de Reparcelación del ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO “API-DE-07 SANTA POLA”

ANEXO A

Descripción de fincas de resultado

PARCELA nº 1, denominada: PARCELA 1

Adjudicatario: D^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS

Superficie: 98,50m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1

Lindes: Al Norte y al Oeste con tramo de vía pública; al Sur con parcela 2 y al Este con parcela 5 y parcela 6.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 1 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 98,50 m². Linda al Norte y al Oeste con tramo de vía pública; al Sur con parcela 2 y al Este con parcela 5 y parcela 6. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a D^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS.

Correspondencia con finca aportada: APORTADA: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela la finca registral aportada nº 22.283.

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: Sin costes de urbanización.

Afección urbanística: La finca no se halla afecta a pago alguno en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Edificabilidad: 116,93 m²t residencial (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 2, denominada PARCELA 2:

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.

Superficie: 98,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1

Lindes: Al Norte con parcela 1; al Sur con parcela 3; al Este con parcela 6 y parcela 7; y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 2 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 98,50 m². Linda al Norte con parcela 1; al Sur con parcela 3; al Este con parcela 6 y parcela 7 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que esta finca es de cesión obligatoria al municipio (artº 32.b de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: Sin costes de urbanización.

Afección urbanística: La finca no se halla afecta a pago alguno en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Edificabilidad: 116,93 m²t residencial (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 3, denominada PARCELA 3:

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Superficie: 98,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1

Lindes: Al Norte con parcela 2; al Sur con parcela 4; al Este con parcela 8 y parcela 9; y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 3 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 98,50 m². Linda al Norte con parcela 2; al Sur con parcela 4; al Este con parcela 8 y parcela 9; y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que esta finca es de cesión obligatoria al municipio (artº 32.b de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: Sin costes de urbanización.

Afección urbanística: La finca no se halla afecta a pago alguno en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Edificabilidad: 116,93 m²t residencial (máx. 1 viviendas).

PARCELA nº 4, denominada PARCELA 4:

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Superficie: 98,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 3; al Sur con límite subzona Z2; al Este con parcela 10 y parcela 11; y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 4 Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 98,50 m². Linda Al Norte con parcela 3; al Sur con límite subzona Z2; al Este con parcela 10 y parcela 11; y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.

Correspondencia con finca aportada A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que esta finca es de cesión obligatoria al municipio (artº 32.b de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: Sin costes de urbanización.

Afección urbanística: La finca no se halla afecta a pago alguno en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Edificabilidad: 116,94 m²t residencial (máx. 1 viviendas).

PARCELA nº 5, denominada PARCELA 5:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte y al Este con tramo de viario público; al Sur con parcela 6; y al Oeste con parcela 1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 5 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda Al Norte y al Este con tramo de viario público; al Sur con parcela 6; y al Oeste con parcela 1. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t residencial (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 6, denominada PARCELA 6:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 5; al Sur con parcela 7; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 1 y 2.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 6 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con parcela 5; al Sur con parcela 7; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 1 y con parcela 2. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t residencial (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 7, denominada PARCELA 7:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 6; al Sur con parcela 8; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 2.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 7 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Al Norte con parcela 6; al Sur con parcela 8; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 2. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t residencial (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 8, denominada PARCELA 8:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 7; al Sur con parcela 9, al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 2 y parcela 3.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 8 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda Al Norte con parcela 7; al Sur con parcela 9, al Este con viario público y al Oeste con parcela 2 y parcela 3. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t residencial (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 9, denominada PARCELA 9:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 8; al Sur con parcela 10, al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 3.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 9 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte parcela 8, al Sur con parcela 10, al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 3. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 10, denominada PARCELA 10:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 9; al Sur con parcela 11; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 4.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 10 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m² Linda al Norte con parcela 9; al Sur con parcela 11; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 4. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 11, denominada PARCELA 11:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 10; al Sur con parcela 12; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 4 y con límite subzona Z1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 11 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con parcela 10; al Sur con parcela 12; al Este con tramo de viario público y al Oeste con parcela 4. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 12, denominada PARCELA 12:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 11; al Sur con parcela 13; al Este con tramo de vía pública y al Oeste con límite subzona Z1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 12 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con parcela 11; al Sur con parcela 13; al Este con tramo de vía pública y al Oeste con límite subzona Z1. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica al CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 13, denominada PARCELA 13

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 12; al Sur con parcela 14; al Este con tramo de vía pública y al Oeste con límite subzona Z1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 13 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con parcela 12; al Sur con parcela 14; al Este con tramo de vía pública y al Oeste con límite subzona Z1. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 14, denominada PARCELA 14:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 13; al Sur con parcela 15; al Este tramo de vía pública y al Oeste con límite subzona Z1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 14 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Al Norte con parcela 13; al Sur con parcela 15; al Este tramo de vía pública y al Oeste con límite subzona Z1. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 15, denominada PARCELA 15:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 14; al Sur con parcela 16; al Este tramo de viario público y al Oeste con límite subzona Z1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 15 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con parcela 14; al Sur con parcela 16; al Este tramo de viario público y al Oeste con límite subzona Z1. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica CRITERIA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 16, denominada PARCELA 16:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con la parcela 15; al Sur con la parcela 17 al Este con tramo de viario público y al Oeste con límite subzona Z1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 16 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con la parcela 15; al Sur con la parcela 17 al Este con tramo de viario público y al Oeste con límite subzona Z1. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9,834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 17, denominada PARCELA 17:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 16; al Sur con Parcela 18; al Este con tramo de viario público y al Oeste con límite subzona Z1.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 17 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con parcela 16; al Sur con Parcela 18; al Este con tramo de viario público y al Oeste con límite subzona Z1. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 18, denominada PARCELA 18:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,50 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 17; al Sur y al Oeste con límite subzona Z1 y al Este con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 18 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,50 m². Linda al Norte con parcela 17; al Sur y al Oeste con límite subzona Z1 y al Este con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 19, denominada PARCELA 19:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 93,86 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte y al Oeste con tramo de viario público; al Sur con parcela 20 y al Este con límite de la subzona Z2.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 19 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular irregular, con una superficie de 93,86 m². Linda al Norte y al Oeste con tramo de viario público; al Sur con parcela 20 y al Este con límite de la subzona Z2. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 20, denominada PARCELA 20:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 91,62 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 19; al Sur con parcela 21, al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 20 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 91,62 m². Linda Al Norte con parcela 19; al Sur con parcela 21, al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 21, denominada PARCELA 21:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 92,81 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 20; al Sur con parcela 22; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 21 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 92,81 m². Linda al Norte con parcela 20; al Sur con parcela 22; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 22, denominada PARCELA 22:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 94,00 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 21; al Sur con parcela 23, al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 22 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 94,00 m². Linda al Norte con parcela 21; al Sur con parcela 23, al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 23, denominada PARCELA 23:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 95,19 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 22; al Sur con parcela 24, al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 23 Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 95,19 m². Linda al Norte con parcela 22; al Sur con parcela 24, al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 24, denominada PARCELA 24:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU

Superficie: 96,37 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 23; al Sur con parcela 25; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 24 Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,37 m². Linda al Norte con parcela 23; al Sur con parcela 25; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 25, denominada PARCELA 25:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 97,56 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 24; al Sur con parcela 26; al Este límite de subzona Z2 y al Oeste tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 25 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 97,56 m². Linda al Norte con parcela 24; al Sur con parcela 26; al Este límite de subzona Z2 y al Oeste tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 26, denominada PARCELA 26:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 93,28 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 25; al Sur con parcela 27; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 26 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 93,28 m². Linda al Norte con parcela 25; al Sur con parcela 27; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 27, denominada PARCELA 27:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA.

Superficie: 94,34 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 26; al Sur con parcela 28; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 27 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 94,34 m². Linda al Norte con parcela 26; al Sur con parcela 28; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9,834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 28, denominada PARCELA 28:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 95,40 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 27; al Sur con parcela 29; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 28 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 95,40 m². Linda al Norte con parcela 27; al Sur con parcela 29; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 29, denominada PARCELA 29:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 96,46 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 28; al Sur con parcela 29; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 29 Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 96,46 m². Linda al Norte con parcela 28; al Sur con parcela 29; al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,846% al que corresponden 34.707,15 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 34.707,15 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,846% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA nº 30, denominada PARCELA 30:

Adjudicatario: CRITERIA CAIXA SAU.

Superficie: 97,53 m²

Calificación urbanística: Residencial Ordenanza Suburbana S-1.

Lindes: Al Norte con parcela 29; al Sur y al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público.

Cargas y gravámenes: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela nº 30 del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 97,53 m². Linda al Norte con parcela 29; al Sur y al Este con límite subzona Z2 y al Oeste con tramo de viario público. Calificada urbanísticamente como Casa Unifamiliar de una o dos plantas. Se halla gravada con la siguiente carga: prescindiendo de afecciones fiscales, libre de cargas y gravámenes. Se adjudica a CRITERIA CAIXA SAU.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que existe correspondencia real entre esta parcela y, en la cuota que se señala, las fincas registrales aportadas nº 1.527 (4,99%), 1.529 (0,40%), 9.834 (38,69%) y 13.015 (55,92%).

Coeficiente y cuota de PARTICIPACIÓN en la cuenta de LIQUIDACIÓN provisional: 3,849% al que corresponden 43.581.89 €.

Afección urbanística: La finca se halla afecta al pago de 43.581.89 € en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al pago del: 3,849% de la liquidación definitiva.

Edificabilidad: 116,93 m²t (máx. 1 vivienda).

PARCELA SIPS, denominada SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Superficie: 1.212,00 m².

Calificación urbanística: Equipamiento público

Naturaleza jurídica: Bien de Dominio Público

Lindes: Al Norte y al Sur con tramo de viario público; al Sur con parcela Espacio Libre; al Este con tramo de calle Santa Pola y al Oeste con tramo de calle Sacratif.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela Servicios de Interés Público y Social del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 1.212,00 m². Linda Norte y al Sur con tramo de viario público; al Sur con parcela Espacio Libre; al Este con tramo de calle Santa Pola y al Oeste con tramo de calle Sacratif. Calificada urbanísticamente como Equipamiento Público. Se adjudica al Ayuntamiento de Sevilla en mérito de lo dispuesto en el artículo 32.a) de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que esta finca es de cesión obligatoria o gratuita al municipio.

Aprovechamiento edificable: Dada su naturaleza carece de aprovechamiento edificable.

PARCELA EL, denominada ESPACIO LIBRE:

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Superficie: 840,00 m².

Calificación urbanística: Equipamiento público.

Naturaleza jurídica: Bien de Dominio Público.

Lindes: Al Norte con parcela Servicios de Interés Público y Social; al Sur con tramo de calle Las Peñas; al Este con tramo de calle Santa Pola y al Oeste con tramo de calle Sacratif.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes.

Descripción a efectos registrales: Urbana, Parcela Espacio Libre de del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma rectangular, con una superficie de 840,00 m². Linda al Norte con parcela Servicios de Interés Público y Social; al Sur con tramo de calle Las Peñas; al Este con tramo de calle Santa Pola y al Oeste con tramo de calle Sacratif. Calificada urbanísticamente como Equipamiento Público. Se adjudica al Ayuntamiento de Sevilla en mérito de lo dispuesto en el artículo 32.a) de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Correspondencia con finca aportada: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022), se hace constar que esta finca es de cesión obligatoria o gratuita al municipio, en concepto de cesión no lucrativa.

Aprovechamiento edificable: Dada su naturaleza carece de aprovechamiento edificable.

PARCELA V, denominada VIALES

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Superficie: 2.563.58 m2.

Calificación Urbanística: Viario y Aparcamientos.

Naturaleza Jurídica: Bien de Dominio Público

La red viaria está compuesta por tramos ya existente de las calles Alcalá, Peñas y Santa Pola, así como dos calles de nueva creación que discurren paralelas con la calle Santa Pola y limitan al norte con la calle Alcalá y al sur con la calle Peñas

CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y gravámenes.

DESCRIPCIÓN A EFECTOS REGISTRALES: Urbana, Parcela Viales del Proyecto de Reparcelación del área de planeamiento incorporado "API-DE-07 SANTA POLA" del PGOU de Sevilla, de forma reticular, con una superficie de 2.563.58 m². La red viaria está compuesta por tramos ya existente de las calles Alcalá, Peñas y Santa Pola, así como dos calles de nueva creación que discurren paralelas con la calle Santa Pola y limitan al norte con la calle Alcalá y al sur con la calle Peñas. Se halla libre de cargas y gravámenes. Calificada urbanísticamente de Viario y Aparcamientos. Se adjudica al Ayuntamiento de Sevilla en mérito de lo dispuesto en el artículo 32.a) de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CORRESPONDENCIA CON FINCA APORTADA: A los efectos de lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento General LISTA (D 550/2022) se hace constar que esta finca es de cesión obligatoria al municipio.

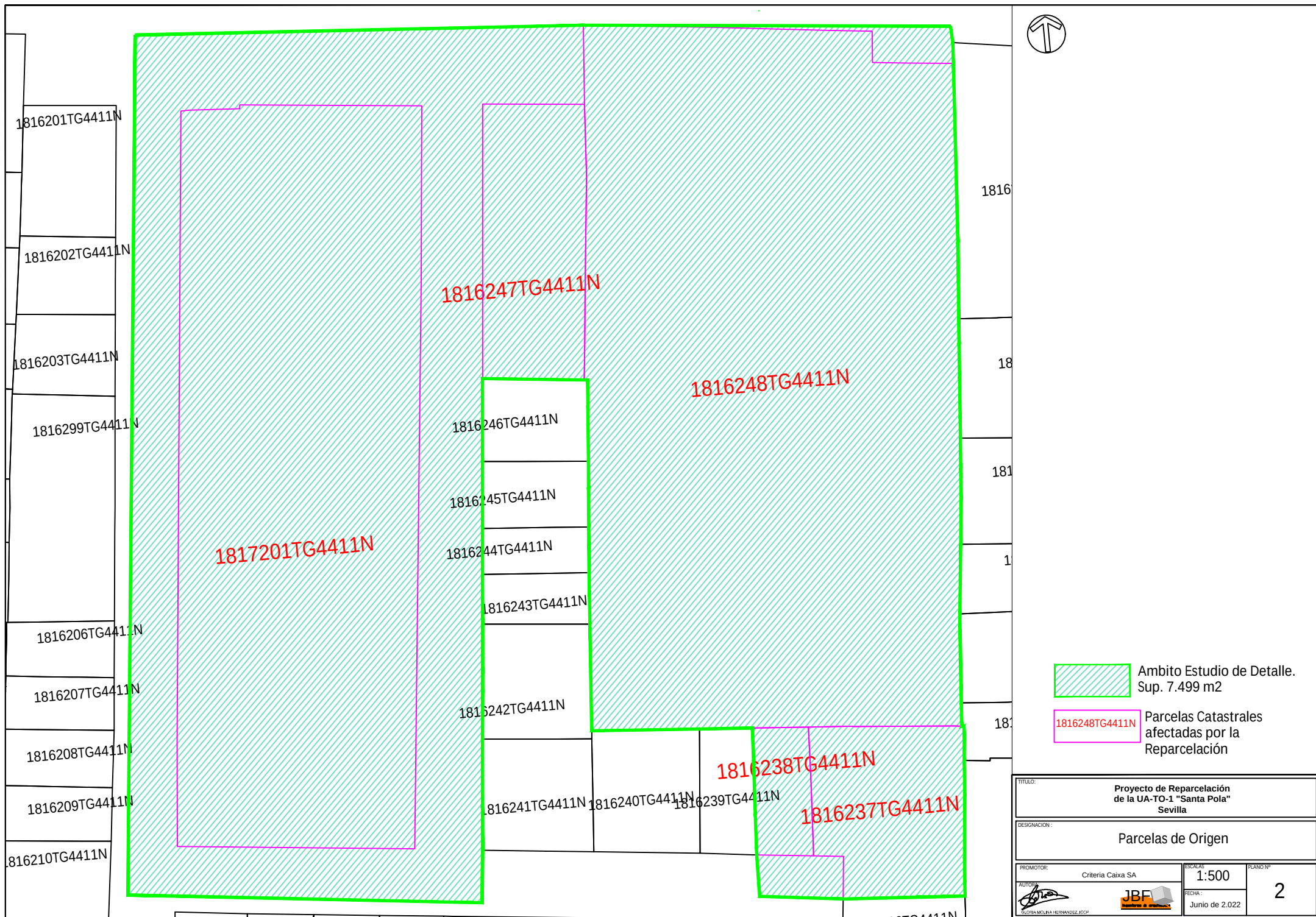
Dada su naturaleza carece de aprovechamiento edificable.

ANEXO B

Planimetría



TÍTULO:		Proyecto de Reparcelación de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla	
DESIGNACIÓN:		Situación	
PROMOTOR:	Criteria Caixa SA	ESCALAS:	s/e
AUTOS:		FECHA:	Junio de 2.022
AUTOR: 		PLANO Nº 1	



VIALES

SIPS

ESPACIO LIBRE

VIALES

VIALES

1

5

6

2

7

8

3

9

10

4

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30



Reservas públicas:

Espacios libres públicos	840,00 m2s
SIPS	1.212,00 m2s
viales	2.563,58 m2s
total	4.615,58 m2s

Parcelario lucrativo:

parcelas	m2s		parcelas	m2s
1	98,50	subzona Z2	19	93,86
2	98,50		20	91,62
3	98,50		21	92,81
4	98,50		22	94,00
5	96,50		23	95,19
6	96,50		24	96,37
7	96,50		25	97,56
8	96,50		26	93,28
9	96,50		27	94,34
10	96,50		28	95,40
11	96,50	subzona Z1	29	96,46
12	96,50		30	97,53
13	96,50			
14	96,50			
15	96,50			
16	96,50			
17	96,50			
18	96,50			
total				2.883,42

TÍTULO: Proyecto de Reparcelación de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla		
DESIGNACIÓN: Parcelas Resultantes		
PROMOTOR: AUTOR:  GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ, I.C.P.	CRITERIA CAIXA SA JBF Ingenieros de arquitectura	ESCALAS: 1:500 FECHA: Junio de 2.022
		PLANO Nº: 3



VIALES

1

5

6

19

2

7

20

8

3

9

21

10

22

4

11

23

12

24

13

14

25

15

26

16

17

27

18

28

29

30

SIPS

ESPACIO LIBRE

23.55

24.00

24.30

50.85

51.13

34.76

34.81

VIALES

VIALES

VIALES

Replanteo Espacio Libre

Nombre	Coordenada X	Coordenada Y
1	241791.23	4141585.27
2	241787.35	4141587.56
3	241784.02	4141552.96
4	241788.20	4141550.59

Replanteo SIPS

Nombre	Coordenada X	Coordenada Y
1	241795.68	4141838.20
2	241772.22	4141838.18
3	241767.35	4141587.56
4	241791.23	4141585.27

Replanteo Viales

Nombre	Coordenada X	Coordenada Y
1	241786.34	4141641.13
2	241814.84	4141637.96
3	241854.50	4141634.37
4	241854.60	4141632.59
5	241854.45	4141630.34
6	241849.69	4141630.79
7	241845.71	4141631.18
8	241843.25	4141631.42
9	241842.41	4141623.28
10	241841.82	4141615.49
11	241840.84	4141607.86
12	241840.06	4141600.23
13	241839.29	4141592.85
14	241838.52	4141585.08
15	241837.74	4141577.50
16	241837.01	4141570.29
17	241836.27	4141563.07
18	241835.93	4141559.74
19	241835.68	4141555.85
20	241835.25	4141548.43
21	241835.08	4141545.88
22	241834.65	4141541.07
23	241825.68	4141542.14
24	241825.73	4141546.62
25	241825.96	4141551.10
26	241826.13	4141554.08
27	241826.29	4141556.92
28	241826.45	4141560.39
29	241826.98	4141565.80
30	241827.54	4141571.02
31	241828.08	4141576.40
32	241828.63	4141581.74
33	241829.17	4141587.05
34	241829.71	4141592.32
35	241830.24	4141597.58
36	241830.77	4141602.78
37	241831.30	4141607.92
38	241831.82	4141613.05
39	241832.34	4141618.15
40	241832.86	4141623.20
41	241833.37	4141628.23
42	241833.92	4141633.59
43	241814.85	4141634.81
44	241803.65	4141635.51
45	241803.20	4141630.37
46	241802.89	4141626.77
47	241802.12	4141617.99
48	241801.38	4141609.27
49	241800.61	4141600.71
50	241799.82	4141591.74
51	241799.19	4141584.51
52	241798.78	4141579.58
53	241798.29	4141574.18
54	241797.83	4141568.87
55	241797.65	4141566.79
56	241797.20	4141561.73
57	241796.16	4141549.74
58	241795.60	4141544.07
59	241797.39	4141548.25

TITULO:		
Proyecto de Reparcelación de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla		
DESIGNACIÓN:		
Replanteo cesiones		
PROMOTOR:	ESCALA:	PLANO Nº:
Aut. CAJ CRITERIA CAIXA SA	1:500	4
FECHA:		
Junio de 2.022		



VIALES

SIPS

VIALES

VIALES

ESPACIO LIBRE

VIALES

Coordenadas Parcelas Lucrativas

1	Coordenada X 24181485 24181505 24181520 24181535 24181550	Coordenada Y 4141634.81 4141635.31 4141636.77 4141638.27 4141639.21
2	Coordenada X 24181535 24181550 24181565 24181580 24181595	Coordenada Y 4141635.31 4141636.77 4141638.27 4141639.21 4141640.21
3	Coordenada X 24181595 24181610 24181625 24181640 24181655	Coordenada Y 4141640.21 4141641.21 4141642.21 4141643.21 4141644.21
4	Coordenada X 24181655 24181670 24181685 24181700 24181715	Coordenada Y 4141644.21 4141645.21 4141646.21 4141647.21 4141648.21
5	Coordenada X 24181715 24181730 24181745 24181760 24181775	Coordenada Y 4141648.21 4141649.21 4141650.21 4141651.21 4141652.21
6	Coordenada X 24181775 24181790 24181805 24181820 24181835	Coordenada Y 4141652.21 4141653.21 4141654.21 4141655.21 4141656.21
7	Coordenada X 24181835 24181850 24181865 24181880 24181895	Coordenada Y 4141656.21 4141657.21 4141658.21 4141659.21 4141660.21
8	Coordenada X 24181895 24181910 24181925 24181940 24181955	Coordenada Y 4141660.21 4141661.21 4141662.21 4141663.21 4141664.21
9	Coordenada X 24181955 24181970 24181985 24182000 24182015	Coordenada Y 4141664.21 4141665.21 4141666.21 4141667.21 4141668.21
10	Coordenada X 24182015 24182030 24182045 24182060 24182075	Coordenada Y 4141668.21 4141669.21 4141670.21 4141671.21 4141672.21
11	Coordenada X 24182075 24182090 24182105 24182120 24182135	Coordenada Y 4141672.21 4141673.21 4141674.21 4141675.21 4141676.21
12	Coordenada X 24182135 24182150 24182165 24182180 24182195	Coordenada Y 4141676.21 4141677.21 4141678.21 4141679.21 4141680.21
13	Coordenada X 24182195 24182210 24182225 24182240 24182255	Coordenada Y 4141680.21 4141681.21 4141682.21 4141683.21 4141684.21
14	Coordenada X 24182255 24182270 24182285 24182300 24182315	Coordenada Y 4141684.21 4141685.21 4141686.21 4141687.21 4141688.21
15	Coordenada X 24182315 24182330 24182345 24182360 24182375	Coordenada Y 4141688.21 4141689.21 4141690.21 4141691.21 4141692.21
16	Coordenada X 24182375 24182390 24182405 24182420 24182435	Coordenada Y 4141692.21 4141693.21 4141694.21 4141695.21 4141696.21
17	Coordenada X 24182435 24182450 24182465 24182480 24182495	Coordenada Y 4141696.21 4141697.21 4141698.21 4141699.21 4141700.21
18	Coordenada X 24182495 24182510 24182525 24182540 24182555	Coordenada Y 4141700.21 4141701.21 4141702.21 4141703.21 4141704.21
19	Coordenada X 24182555 24182570 24182585 24182600 24182615	Coordenada Y 4141704.21 4141705.21 4141706.21 4141707.21 4141708.21
20	Coordenada X 24182615 24182630 24182645 24182660 24182675	Coordenada Y 4141708.21 4141709.21 4141710.21 4141711.21 4141712.21
21	Coordenada X 24182675 24182690 24182705 24182720 24182735	Coordenada Y 4141712.21 4141713.21 4141714.21 4141715.21 4141716.21
22	Coordenada X 24182735 24182750 24182765 24182780 24182795	Coordenada Y 4141716.21 4141717.21 4141718.21 4141719.21 4141720.21
23	Coordenada X 24182795 24182810 24182825 24182840 24182855	Coordenada Y 4141720.21 4141721.21 4141722.21 4141723.21 4141724.21
24	Coordenada X 24182855 24182870 24182885 24182900 24182915	Coordenada Y 4141724.21 4141725.21 4141726.21 4141727.21 4141728.21
25	Coordenada X 24182915 24182930 24182945 24182960 24182975	Coordenada Y 4141728.21 4141729.21 4141730.21 4141731.21 4141732.21
26	Coordenada X 24182975 24182990 24183005 24183020 24183035	Coordenada Y 4141732.21 4141733.21 4141734.21 4141735.21 4141736.21
27	Coordenada X 24183035 24183050 24183065 24183080 24183095	Coordenada Y 4141736.21 4141737.21 4141738.21 4141739.21 4141740.21
28	Coordenada X 24183095 24183110 24183125 24183140 24183155	Coordenada Y 4141740.21 4141741.21 4141742.21 4141743.21 4141744.21
29	Coordenada X 24183155 24183170 24183185 24183200 24183215	Coordenada Y 4141744.21 4141745.21 4141746.21 4141747.21 4141748.21
30	Coordenada X 24183215 24183230 24183245 24183260 24183275	Coordenada Y 4141748.21 4141749.21 4141750.21 4141751.21 4141752.21

TÍTULO:		Proyecto de Reparcelación de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla	
DESIGNACIÓN:		Replanteo Parcelas Lucrativas	
PROMOTOR:	Criteria Caixa SA	ESCALA:	1:500
AUTOR:		FECHA:	Junio de 2.022
GLORIA MOLINA HERNANDEZ, I.COP			
		PLANO Nº:	5



GOBIERNO
DE ESPAÑA

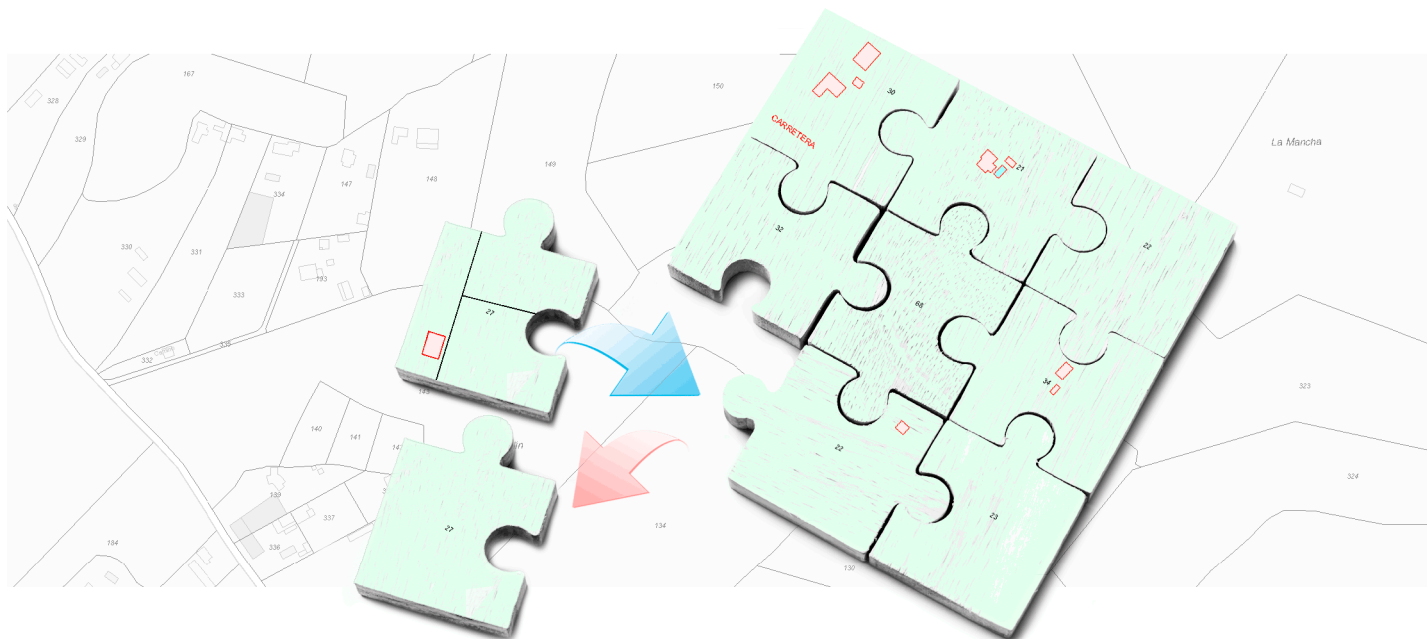
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NE5BCWNT64XXZ7AZ



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



NEGATIVO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NE5BCWNT64XXZ7AZ

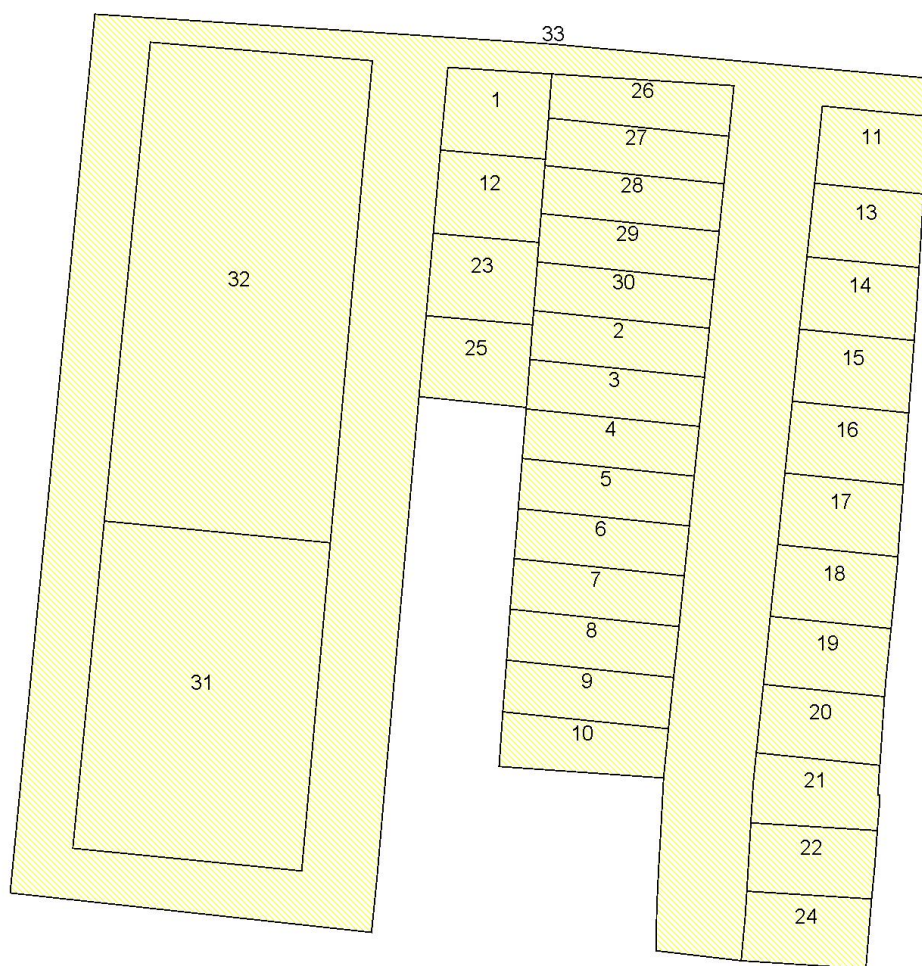
Nueva parcelación

Provincia: SEVILLA

Municipio: SEVILLA

(241731 ; 4141658)

(241880 ; 4141658)



(241731 ; 4141524)

(241880 ; 4141524)

ESCALA 1:800



1 - 1 2 - 10 3 - 11 4 - 12 5 - 13 6 - 14 7 - 15 8 - 16 9 - 17 10 - 18 11 - 19 12 - 2 13 - 20 14 - 21 15 - 22 16 - 23 17 - 24 18 - 25
19 - 26 20 - 27 21 - 28 22 - 29 23 - 3 24 - 30 25 - 4 26 - 5 27 - 6 28 - 7 29 - 8 30 - 9 31 - ESPACIO_LIBRE 32 - SIPS 33 -
VIALES



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NE5BCWNT64XXZ7AZ

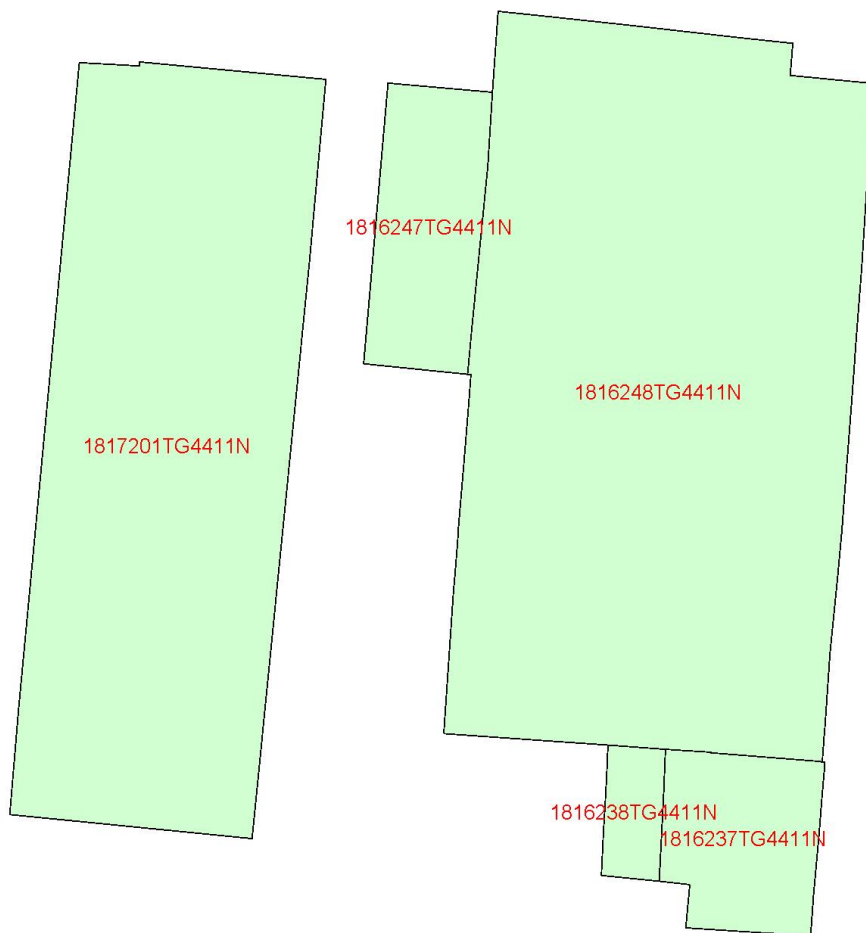
Parcelación catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: SEVILLA

(241734 ; 4141656)

(241883 ; 4141656)



(241734 ; 4141522)

(241883 ; 4141522)

ESCALA 1:800



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NE5BCWNT64XXZ7AZ

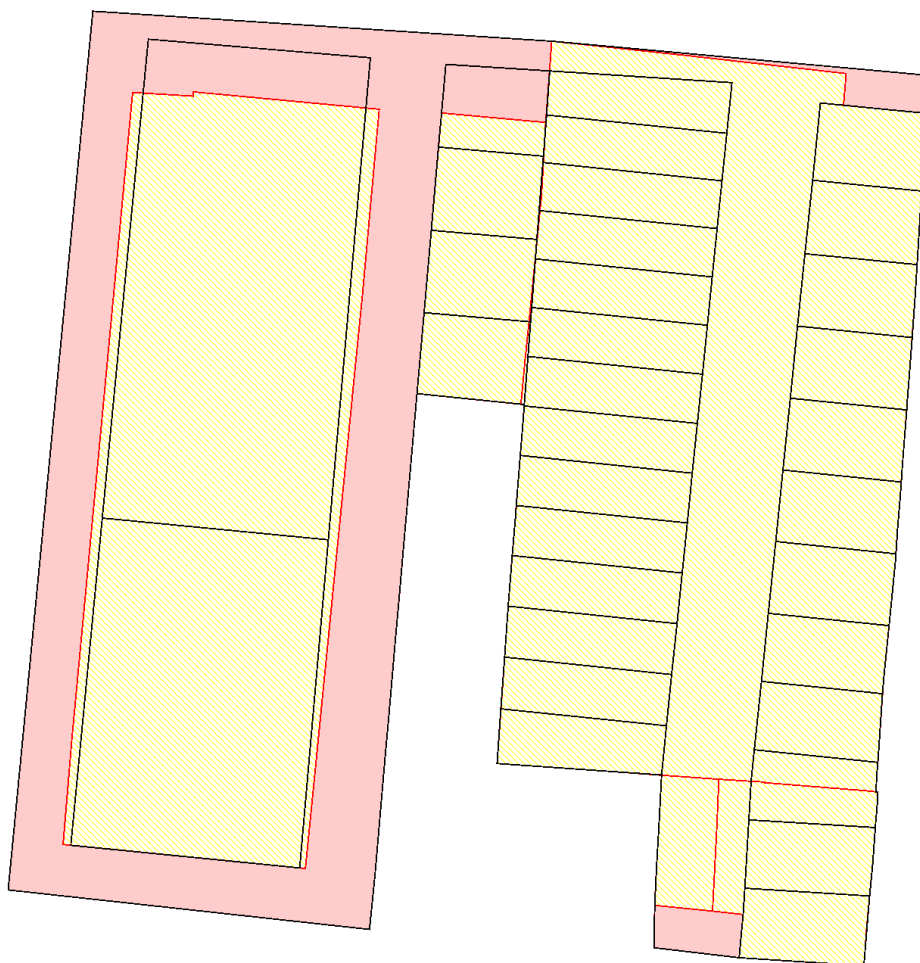
Superposición con cartografía catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: SEVILLA

(241731 ; 4141658)

(241880 ; 4141658)



(241731 ; 4141524)

(241880 ; 4141524)

ESCALA 1:800



Leyenda

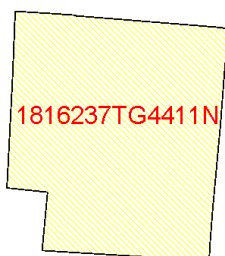
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NE5BCWNT64XXZ7AZ

Parcelas catastrales **afectadas**



1816237TG4411N

Referencia Catastral: 1816237TG4411N

Dirección CL PEÑAS 9
SEVILLA [SEVILLA]

AFECTADA TOTALMENTE



1816238TG4411N

Referencia Catastral: 1816238TG4411N

Dirección CL PEÑAS 7
SEVILLA [SEVILLA]

AFECTADA TOTALMENTE



1817201TG4411N

Referencia Catastral: 1817201TG4411N

Dirección CR ALCALA 16
SEVILLA [SEVILLA]

AFECTADA TOTALMENTE



1816248TG4411N

Referencia Catastral: 1816248TG4411N

Dirección CR ALCALA 20
SEVILLA [SEVILLA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 3025 m2
Superficie restante: Menor que 1 m2



1816247TG4411N

Referencia Catastral: 1816247TG4411N

Dirección CR ALCALA 18
SEVILLA [SEVILLA]

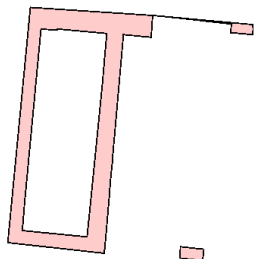
AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 333 m2
Superficie restante: Menor que 1 m2



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
SEVILLA [SEVILLA]

Superficie afectada: 1669 m2



Anexo C

Documentación Complementaria

1. Testimonio notarial del cambio de denominación de SERVIHABITAT XXI SA a CRITERIA CAIXA SA
2. Tasación
3. Informe de valoración de costes de las obras de urbanización
4. Certificaciones registrales

CQ3273666

07/2015



YO, **TOMÁS GIMÉNEZ DUART**, NOTARIO DEL IL.LUSTRE COL.LEGI DE NOTARIS DE CATALUNYA, TESTIMONIO Y DOY FE DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS: -----

1º.- Que mediante escritura autorizada por mi compañero de residencia DON ENRIQUE VIOLA TARRAGONA, el día 17 de Diciembre de 2.013, bajo el número 4.081 de su protocolo, se otorgó escritura de fusión por absorción y elevación a público de acuerdos sociales, mediante la cual "SERVIHABITAT XXI, S.A." (Sociedad Unipersonal), absorbió a la entidad "CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A.", (Sociedad Unipersonal), transmitiéndose en bloque a la absorbente todo el patrimonio de la absorbida por sucesión universal, subrogándose por tanto la entidad absorbente en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida; y en virtud de dicha escritura la sociedad absorbente, "SERVIHABITAT XXI, S.A.", (Sociedad Unipersonal) adoptó la denominación de la sociedad absorbida, "CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A.", sociedad unipersonal. -----

Que la citada escritura fue presentada en el Registro Mercantil de Barcelona, en fecha 18 de Diciembre de 2.013 con el número de entrada 33184005, al diario 1178, asiento 2758 y causando la inscripción 167, hoja B-287796. -----

Todo ello así resulta de copia autorizada de dicha escritura que se me ha exhibido. -----

2º.- Y mediante escritura autorizada por mí, el día 7 DE OCTUBRE DE 2.015, bajo el número 2.610 de mi protocolo, "CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A." cambió la denominación social por la "CRITERIA CAIXA, S.A.", causante de la inscripción 205ª de la citada hoja en el Registro Mercantil de Barcelona.

Y PARA QUE ASI CONSTE, libro el presente testimonio, parcial y en relación, de la referida escritura de fusión por absorción y elevación a público de acuerdos sociales, sin que en lo omitido haya nada que altere, condicione o restrinja lo inserto. En Barcelona, a doce de abril de dos mil dieciséis. DOY FE. =





Nº Expte.: 2024-14793/01
Fecha: 29-11-2024
Página: 1

INFORME DE VALORACION

DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO
DEL SECTOR RESIDENCIAL API-DE-07
Torreblanca (SEVILLA)

SOLICITANTE: Junta
de Compensación del
Sector API-DE-07
NIF.: V10803633

SITUACION DE LOS BIENES

Torreblanca
de los Caños
SEVILLA

Nº EXPEDIENTE TASASUR
TS: 14.793-2024

INFORME DE VALORACION

INDICE:

- 1.- RESUMEN EJECUTIVO.
Encargo. Criterios. Valor Obtenido
- 2.- OBJETO DEL INFORME
Antecedentes. Identificación. Registro. Catastro. Régimen
- 3.- LOCALIZACIÓN Y ENTORNO DEL ACTIVO
Núcleo. Entorno. Equipamientos. Terreno. Urbanización
- 4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ACTIVO
Planeamiento. Reparcelación. Urbanización. Construcción
- 5.- PROCEDIMIENTO DE
VALOR Leyes y Reglamentos
- 6.- CRITERIOS UTILIZADOS
Justificación. Testigos. Ponderación. Gastos. Fórmulas
- 7.- PRECIOS DE VENTA
Demanda. Oferta. Mercado. Testigos. Ponderación. Resumen
- 8.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN
Urbanización. Gastos. Indemnizaciones. Unitarios. Resumen
- 9.- COSTES DE LA EDIFICACIÓN
Edificación. Gastos. Unitarios. Resumen
- 10.- CERTIFICADO DE VALOR
Valor unitario m2 patrimonializable. Valor dos naves. Fecha. Firma

ANEXOS.

- 1.- Normativa urbanística de aplicación
- 2.- Estudio económico de costes de urbanización
- 3.- Módulos de Costes para PEM del COASevilla para 2024.
- 4.-Informe fotográfico en Noviembre de 2024
- 5.- Inclusiones y exclusiones consideradas en este informe.
- 6.- Valor de construcciones a demoler y cese de arrendamientos
- 7.- Identificación de los testigos de venta de viviendas obtenidos

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1.- DATOS:

Autor:

El presente informe ha sido realizado por Tasasur, Sociedad de Tasaciones, S.A. inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4494; CIF: A-14718183, y con domicilio social en Av. República Argentina nº 19, 1ºF, 41011-Sevilla.

Solicitante:

Junta de Compensación Santa Pola; V-10803633. Secretaría y sede en el edificio NH Congresos Oficinas planta 4ª 41004 Sevilla. Despacho de Abogados: Santana y Asociados

Finalidad:

Determinar el valor unitario de las UAs patrimonializables antes y después de ser urbanizadas a fecha de hoy en base a los derechos edificatorios del Suelo Patrimonial del Ámbito API-DE-07 Santa Pola; para el P. Reparcelación.

Objeto:

Obtener el valor unitario de repercusión (VR) en el ámbito sobre el metro cuadrado de techo de Unidad de Aprovechamiento (UA): Urbanizado y Sin Urbanizar incluyendo el valor de dos naves a demoler, fuera de Ordenación (Anexos 3 y 6).

Datos:

PGOU 2007 vigente en Sevilla, adaptado a LOUA (PGOU). Pendiente de la Fase de Ejecución del Planeamiento mediante P. Reparcelación y P. Urbanización. Con Junta de Compensación. Trabajos de Costes de la Urbanización, Cuadros Estadísticos de fuentes oficiales y del propio Cliente; y Portales de ventas de viviendas.

Fechas de visita al Activo: Días 5, 15 y 25 de noviembre de 2024; y 7 de febrero de 2025.

1.2.- CRITERIOS MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS

Legislación troncal aplicada:

La legislación Urbanística vigente en Andalucía LISTA, y su Reglamento.
El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Valoraciones, y su Reglamento.

Situación analizada y valorada: Suelo Ordenado sin desarrollo urbanístico.

Valor actual de Mercado de ventas (VV) en base a testigos homogeneizados de viviendas.
Estudio de Costes de promoción y de construcción (VC), para deducir a los datos anteriores.
Estudio de Costes de urbanización e indemnizaciones, (VU) para deducir a los datos anteriores.

Métodos de Cálculo utilizados:

Método Comparativo.
Método Residual Estático

1.3.- LÍMITE Y CONDICIONANTES DE ESTE INFORME

Cargas o gravámenes:

Esta Valoración no ha considerado posibles cargas o gravámenes de los inmuebles. En caso de existir alguno, se deducirá del valor resultante.

Documentación aportada (recibida y obtenida):

La documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizarla, se considera fidedigna. Tasasur SA no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de ésta.

Compromiso de confidencialidad:

Este informe es confidencial y está enmarcado dentro de la finalidad para la cual ha sido solicitado. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio Manual, mecánico o informático, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones o circulares de cualquier tipo, sin autorización expresa.

1.4.- CONCLUSIÓN DE VALOR: Dentro del API-DE-07- SANTA POLA del PGOU de Sevilla

De acuerdo con los datos aportados por la Propiedad, de las Determinaciones de Planeamiento sobre derechos y deberes urbanísticos incluido las indemnizaciones a realizar y aplicando los criterios y métodos de valoración desarrollados a lo largo del presente informe, es nuestra opinión que el Valor Unitario de cada metro cuadrado de unidad de aprovechamiento (patrimonializable) interior al ámbito API-DE-07 Sta. Pola en Torreblanca (Sevilla), a fecha de firma, y con el nivel de la fase de ejecución del planeamiento sin comenzar, asciende a la cantidad de:

VALOR DE REPERCUSIÓN
Por metro cuadrado de techo patrimonializable
SIN URBANIZAR
263,52 €/mt

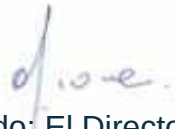
Son Doscientos Sesenta y Tres Euros, con cincuenta y dos céntimos de euro.

Sevilla febrero de 2025

Por la Sociedad de Tasación



Fdo.: El Técnico Redactor
D. Alfonso Carnerero Parra



Fdo: El Director General
D. Aurelio de Juan Valverde

2. OBJETO DE LA VALORACIÓN

2.1. ANTECEDENTES

Se solicita Informe de Valoración del Metro Cuadrado de Unidad de Aprovechamiento antes y después de ser urbanizado el ámbito API-DE-07 con la siguiente situación urbanística:

Planeamiento:

Plan General vigente : Texto refundido 2007 Sevilla. Adaptado a LOUA; sometido a la LISTA.

De Desarrollo: Estudio de Detalle 16 Junio 2005 UA-TO-1 Sta Pola.

Fue absorbido dentro del PGOU como Area de Planeamiento Incorporado API-DE-07

Ámbito de intervención:

El área de reparto, el Sector y la Unidad de Ejecución comparten el mismo ámbito.

Sistema de Actuación:

La Junta de Compensación, inicia el proceso de gestión por el Sistema de Compensación.

Ejecución de Planeamiento:

La ejecución del Planeamiento se realizará mediante los dos documentos troncales correspondientes a las Obras (Proyecto de Urbanización) y al reparto Jurídico de los derechos y deberes (Proyecto de Reparcelación).

2.2. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

El Secretario de la Junta de Compensación nos ha comunicado el NIF de ésta, V-10803633, con el domicilio social el del propio Secretario, que será a los presentes efectos el de la Propiedad titular de todo el ámbito, y solicitante del presente documento.

2.3. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

El documento de Planeamiento General adaptado a LOUA ha incluido en documentación gráfica y cuadro la superficie y titularidades que han de incorporarse a la Junta de Compensación mencionada. Era 2005. No es necesaria su aportación a los efectos del presente documento.

2.4. SUPERFICIE

El Activo objeto de valoración posee una superficie de **7.499 m2 de suelo bruto** coincidiendo con el ámbito API-DE-07 en Torreblanca de los Caños, Sevilla.

2.5. REGIMEN DE TENENCIA DEL ACTIVO

Constituida la Junta de Compensación, que contrata el presente documento.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO



3.1. TIPO DE NÚCLEO Y POBLACIÓN

Como se indica en el apartado anterior, el activo objeto del presente informe se ubica en el municipio de Sevilla, en la zona Este, salida hacia Granada (A-92), barrida de Torreblanca.

Descripción:

La capital de Andalucía con unos 750.000 habitantes completa su población con otros 750.000 residenciados en los municipios metropolitanos de las terrazas aluviales de Los Alcores (Este) y Aljarafe (Este, este pequeño barrio tiene huistoria e idiosincracia propia y ha sido alcanzado con los años por Sevilla Este, y por El Pino y Padre Pío, llegando hasta el límiyte con Alclalá de Guadaira donde se emplazan los primeros polígonos industrials y comerciales de ese municipio.

Actividad Económica. Ocupación y renta:

La zona de Torreblanca es una barriada de aluvión donde se concetra población que con escasos medios económicos usa mucho de la auto construcción. Su trabajo evoluciona desde los estertorres agrícolas del entorno en la posguerra hastaque va aparciendo demanda de mano de obra de actividad industrial ajustada a su comunicación con la autovía a Granada: A-92.

El nivel de renta de los residentes puede considerarse bajo y muy bajo, con un Elevado nivel de paro y pobreza. Los equipamientos se han ido implantando muy poco a poco, siendo, a todas luces insuficientes.

La parte de suelo que se analiza se encuentra al Sur de la A-92., ello mejorará la selección de testigos comparables de las actuaciones residenciales nuevas recientes en la Zona "Padre Pío".

Habitantes. Tendencia y Evolución de su densidad:

La evolución de la población en los últimos años ha tenido una leve tendencia creciente, al colmatarse Torreblanca la Nueva y crecer hacia la Ronda Padre Pío.

El estigma negativo que se le asigna por la sociedad continúa presente en lo referente a esta barriada populosa y complicada donde las actuaciones públicas no han brillado por su ejemplaridad. La parte sur ha sido objeto de otras intervenciones de corte más moderno y precios asequibles.

3.2. SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO

El Activo objeto de la presente valoración se encuentra al este del casco Urbano del municipio, incluso al este de su zona de crecimiento de finales del siglo XX. Se consolidó un núcleo semirural y semimarginal llamado Torreblanca al que da nombre la hacienda originaria. Allí, se hacen loteos en forma de retícula de pequeñas parcelas, donde se emplazan actuaciones residenciales de baja densidad que han ido colmatando su desarrollo viviendas de casco tradicional en cuadrículas de calles estrechas sin aparcamientos subterráneos consolidándose Torreblanca la Nueva y crecer hacia la Ronda Padre Pío al otro lado de la A-92. (Hacienda San Antonio, Parsi, Palmete y Padre Pío).





Vista hacia el norte de la A-92: desde la vía de servicio donde se encuentra Sta. Pola.
Los muretes son el desnivel, en trinchera de la A-92. Separan las zonas Norte, y Sur.
El edificio del 112, (de la foto inferior), el Parque Acuático, el parque suburbano y la Hacienda Torreblanca son la charnela entre la barriada y Sevilla Este (antiguo Polígono Aeropuerto).

3.3. EQUIPAMIENTO Y COMUNICACIONES

La zona dispone de todo tipo de equipamiento básico previsto por el Plan General y los establecidos por el PGOU 2007, dentro de que se trata de suelo urbano ya consolidado y que los equipamientos se emplazan periféricamente a las mallas residenciales de la propia Torreblanca.

En cuanto a las comunicaciones podemos decir que tiene una buena accesibilidad. La A-92 la mete de lleno en la zona de Nervión y la saca hacia los polígonos de Alcalá de Guadaira.

3.4. TERRENO

El Activo objeto de valoración se sitúa sobre una parcela de morfología regular ligado a las calles y casas existentes, con topografía significativamente horizontal.

3.5. DATOS DEL ACTIVO:

Área con planeamiento incorporado procedente de la UA-TO-01: Sus dos fichas coinciden:





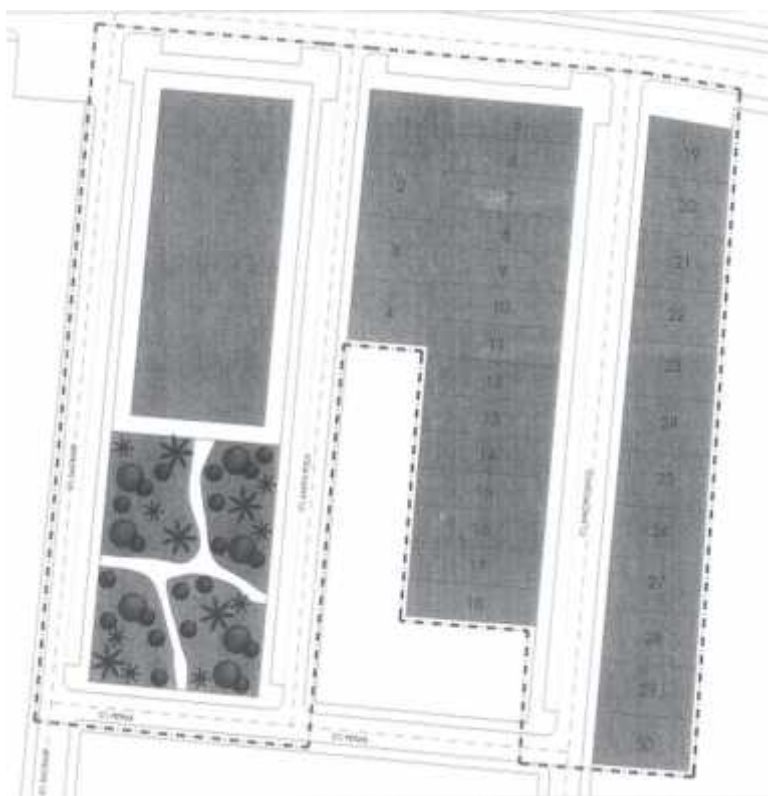
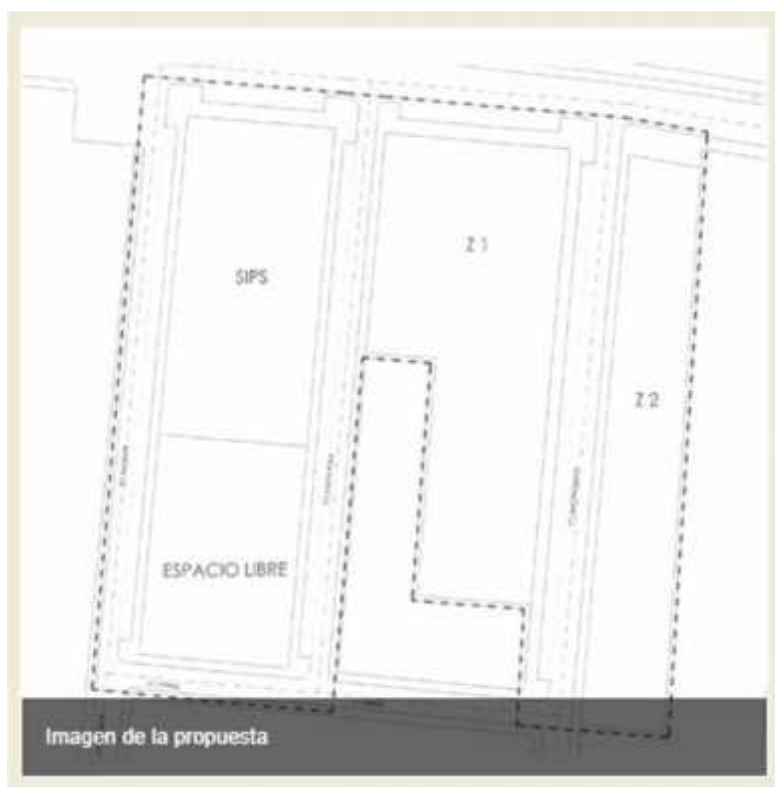
3.6. EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES:

El Activo se encuentra sin urbanizar. Se apoya en la retícula de Vivienda suburbana o suburbia que la rodea, y en algunas naves y talleres que existieron a amparo de la vía de servicios de la A-92 que pierden su sentido cuando ésta se ensancha y se ejecuta la gran rotonda de Torreblanca sobre la citada A-92.

Sobre la Unidad de Ejecución (se aporta informe fotográfico) **existen edificaciones incompatibles** a demoler en la ejecución de la nueva Ordenación: Dos naves, una que da frente a la A-92 y la otra que es una nave abierta a modo de Chamizo al fondo de la playa de un gran patio solado que se ha venido utilizando para aparcamientos no reglados. La ICCP Gloria Molina, redactora del futuro Proyecto de Urbanización ha **incluido los gastos en demoler las dos naves** en su trabajo contratado por la Junta de Compensación, que este equipo ha contrastado.

Existe **un arrendamiento** de los que informa la GMU y cuya **indemnización económica por cese ha sido acordada por los juntacompensantes**. Esta pericia los incorpora como cuerpo cierto para obtener el valor unitario de repercusión de cada m²t patrimonializables antes de urbanizar

En cambio el viario está ejecutado en cierta proporción, y, aunque la colocación de refuerzos de instalaciones existentes, hará mella en éste, cabe que parte sea aprovechado y **disminuya los gastos de urbanización precalculados sobre estándares oficiales**, porque parte de las nuevas redes se harán con excavaciones lineales de zanjas superficiales que no precisan gran maquinaria y que serán apisonadas para emplazar sobre ellas las capas de asfalto. Esto es beneficioso para los habitantes de las tres calles de borde que viven allí para que no se vacíe el 100% del cajeado vial.



4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL:

Disponemos desde 2007 de planeamiento general adaptado a LOUA cuya ordenación se recoge como determinante en el Texto refundido de 2007 aprobado y publicado.

4.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Disponemos de una Ordenación llamada UA-TO-1 que es confirmada como área con planeamiento incorporado en el PGOU 2007 con el nombre. API-DE-07

Tipo Estudio de Detalle	Denominación API-DE-07
Estado Aprobación Definitiva 16-jun-2005	Expediente 2003/60

Desarrollos en el Ámbito

1. ver ficha del ámbito API-DE-07 Santa Pola
2. Estudio de Detalle UA-TO-1 Santa Pola

Datos Administrativos

Aprobación Inicial		
Exposición Pública	Aprobación Definitiva	16/06/2005
Aprobación Provisional	Número de BOP	
Nueva Aprobación Provisional	Fecha de publicación BOP	

Datos de Ordenación

Edificabilidad Residencial (m2)			
Vivienda Libre	Nº Viviendas libres		0
Vivienda Protegida	Nº Viviendas Protegidas		0
Total Residencial	3.508	Total Nº viviendas	30
Edificabilidad Actividades Productivas (m2)			
Industria y Almacenamiento	0	Servicios Avanzados	0
Total Actividades Productivas			0
Edificabilidad Terciario (m2)			
Servicios Terciarios	0	Gran Superficie Comercial	0
Estación de Servicio	0	Total	0
Total Edificabilidad Lucrativa(m2)			3.508
Dotacional. Equipamiento y Servicios Públicos (m2) - Sistema Local / Sistema General			
Educativo	0	Deportivo	0
SIPS	1212	Espacios Libres	840
I.U. Básicas	0	Sistema Viano	0
Total suelo Dotacional (m2)			2.052
Total superficie del ámbito (m2)			7.499

SOLUCIÓN URBANA NO CONSENSUADA		ÁREAS DE PLANEAMIENTO RECONSIDERADO	
IDENTIFICACIÓN AP-DE-07 SANTA POLA SECTOR 6.4 HGA 17.14			
OBJETIVO OBJETIVO Y DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIA INCORPORACIÓN POR EL PLAN GENERAL			
Planteamiento inicial Estudio de Detalle de la UAO-1 A.D. 18/06/05			
Clasificación del suelo Suelo Urbano No Consensado			
Objetivo Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan General de 1997 con los siguientes objetivos que se cumplen: Reordenamiento residencial en edificación suburbana y equipamiento básico, para mejorar el entorno, mejorando la morfología.			
Determinación complementaria incorporada por el Plan General - El aprovechamiento urbano y el área de reparto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae su origen. - El aprovechamiento urbano será el correspondiente al urbanismo residencial resultante del Proyecto de Reparcelación aprobada. - Señal aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en las parcelas no edificadas del ámbito. - Las dotaciones básicas mínimas correspondientes a espacios libres y equipamientos, son las señaladas en el instrumento de planeamiento aprobado que se menciona. Cualquier alteración de la ordenación deberá mantener al menos estas dotaciones. - Además del uso principal señalizado por el planeamiento aprobado se admiten como compatibles los siguientes usos permitidos reflejados en el Artículo 12.5.1.2 de las Normas Urbanísticas, en las condiciones relativas a cada uno que se establecen en el Título VI de las citadas Normas.			
DETALLADO SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 1.185 m ² USO URBANO: RESIDENCIAL CONSENSUADA: 2.328 m ² NÚMERO DE VIVIENDAS: 30 viviendas			

SITUACIÓN

UBICACIÓN

PLAN DE ORDENACIÓN POR HABITABILIDAD COMPLETA

4.3. Ejecución del Planeamiento. REPARCELACIÓN:

Se realiza el análisis sobre los Estatutos y Bases de Actuación, la Junta de Compensación, la Unidad de Ejecución (Sector), el Proyecto de Reparcelación, y la aprobación e Inscripción Registral de éste: El proyecto de reparcelación está en tramitación.

El Cliente ha aportado datos que ha contratado para la Reparcelación y que han sido incorporados al presente documento.

4.4. Ejecución del Planeamiento. URBANIZACIÓN:

Se realiza el análisis sobre tres epígrafes Proyecto/s de Urbanización, Obras de Urbanización y Fases de Urbanización:

No se ha tramitado aún el proyecto de urbanización. El Cliente ha contratado estudios de costes que se incorporan al presente documento a los que ya nos hemos referido.

4.5. Ejecución de Proyectos de Edificios. CONSTRUCCIÓN:

Se realiza el análisis sobre Proyecto de Construcción y de Actividad, Gastos asociados, Permisos, Obras para los futuros Usos Previstos sobre el Activo: Residencial suburbia adosada de parcelas individuales.

A los efectos del presente informe procede desarrollar este epígrafe con módulos oficiales de referencia y fórmulas de valoración contrastadas. La función de estos datos es tangencial pues no son un fin, sino un medio que permite aplicar las metodologías de valor residual necesarias para obtener los datos reclamados por el Cliente.

4.6. VALORACIÓN SOLICITADA

El objeto del informe es conocer el valor unitario del metro cuadrado de la unidad de aprovechamiento en las circunstancias de Urbanizada y sin Urbanizar; para ser incorporado al Proyecto de Reparcelación a los efectos del desarrollo de la Junta de Compensación para su aprobación definitiva por los juntacompensantes, y de base de las transacciones que se acuerden.

Las Normas del PGOU 2007 establecen el carácter de suelo urbano no consolidado de la API-DE-07 sometido los art. 11.2.6; 11.2.3; 11.1.4:

SECCIÓN SEGUNDA. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

• Artículo 11.2.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determinará:
 - a. La vinculación legal de las fincas al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
 - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisará que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previa cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

• Artículo 11.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan atribuya a la clase de suelo urbano en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
 - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o estas o otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
 - 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.
2. El presente Plan General define los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural o.s.01, o.s.02 y en el Plano de Ordenación General o.g.06, diferenciando:
 - a. Sectores de Ordenación (SO).
 - b. Áreas de Reforma Interior (ARI).
 - c. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos constituidas por áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento incluidas en Áreas de Reparto (ARA).
 - d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Simples (AS), que podrán ser de Equipamiento (ASE), de Espacios Libres (ASEL) y de Viento (ASV).
 - e. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en esta categoría.

NORMAS URBANÍSTICAS

3. El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento planeado inmediatamente precedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume sin carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y en perjuicio de aquellas determinaciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyos referencias se relacionan en los folios contenidos en el Anexo I de las presentes Normas Urbanísticas.
- b. A efectos de una interpretación actual de las determinaciones de Áreas de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellas especies concretas y específicas o a las mismas, se utilizarán las determinaciones puntuales del planeamiento inmediatamente anterior interpretadas conforme a las actuaciones administrativas del mismo, en perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
- c. Particularmente las representaciones gráficas que figuren en los folios y Planos de Ordenación correspondientes, tienen carácter valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, así las que expresamente se refieren en el planeamiento planeado de origen cuando dicho valor que en la ficha del API correspondiente contenida en el Anexo I de las presentes Normas se expresa la voluntad de conservar.
- d. Cuando la copia de Objetivos y Criterios de la ficha del API en el Anexo I de estas Normas, así en último, se adjuntando que el planeamiento planeado inmediatamente precedente se asume íntegramente, en perjuicio de que las figuras y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituidas por la regulación establecida por las presentes Normas.
- e. En el caso de discrepancia entre el planeamiento precedente y el Plan de Ordenación se considerará prevalecientes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la copia de Objetivos y Criterios de la ficha del API en el Anexo I de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en los folios del API correspondiente cuando se deducir la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

Districto Este (DE)

API-DE-02 Telégrafos, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-2 del Plan General de 1987
API-DE-04 R. El Pico (Cerro), que se corresponde con el Plan parcial SU-PO-3 y Modificación del Plan General de 1987
API-DE-05 R. El Pico (Fte.), que se corresponde con el PERI-TO-1 del Plan General de 1987
API-DE-06 Rdo. Parque Alcorcón, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-AT-1 del Plan General de 1987
API-DE-07 Santa Rita, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-1 del Plan General de 1987

Districto Maravilla (DM)

API-DM-01 Fábrica de Vidrio, que se corresponde con el PERI-HQ-3
API-DM-02 Casco Alto, que se corresponde con el Modificado del PERI-HQ-4
API-DM-03 Ronda Norte-Delicias, que se corresponde con el PERI de la UA-ND-2

Districto Maravilla Norte (DMN)

API-DMN-01 San Jerónimo - Alvarito, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-PA-4
API-DMN-02 Cruz San Jerónimo, que se corresponde con el PERI-PA-201
API-DMN-04 Pasa Maravilla Norte, que se corresponde con el Modificado del Plan Parcial del SUP-PA-5

Districto Remedios (DR)

API-DR-01 Arda, Juan Pablo II, que se corresponde con el PERI-DR-8

Districto Sur (DS)

API-DS-01 R. Capel, Guadalupe, V. Sol, que se corresponde con el PERI-Auto, Remde y Capel, Guadalupe, Virgen del Sol
API-DS-03 R. San Francisco, que se corresponde con el PERI-UM-03

Artículo 11.2.6. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
 - a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, así el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
 - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, achistarse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluado por la Administración su concordancia.
 - e. Ceder los terrenos voluntariamente, por su valor o, en todo caso, puesta al correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establece o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
 - a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; así como el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a fines como dotaciones, y que comprenden tanto los destinados al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en los plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d. Proceer a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de repartición en modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deben localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excedentes podrán destinarse a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación efectuarla en el plazo establecido al efecto.
 - g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier obra de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, en su caso, en la medida de lo posible.
 - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar finalmente los ámbitos de las unidades de ejecución pero en donde se ejecuten actuaciones, podrán acudir a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución o fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se derivan del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de repartición.
4. Los propietarios de parcelas localizadas en suelo urbano no consolidado que deben desarrollarse mediante unidades de ejecución, cuando en el cálculo del aprovechamiento objetivo se haya utilizado el coeficiente de urbanización de 0,95 (que representa un máximo de urbanización en atención a la edificabilidad y uso originado: comparativamente con otros ámbitos), deberán satisfacer en el proceso de ejecución urbanística a la Administración Urbanística Actante la carga suplementaria de 32,09 euros por unidad de aprovechamiento objetivo asignada con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado conforme a las exigencias del artículo 113.1.j) de la LQUA. Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública. De no abonarse antes de la aprobación del Proyecto de Repartición, en el ajuste de aprovechamientos que, de conformidad con el artículo 2.2.4 de las Normas, debe realizarse con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle (o en su caso, Plan Especial o Plan Parcial) y del mencionado Proyecto de Repartición, se aplicará como Coeficiente de Urbanización uno (1), y los excedentes de aprovechamientos que se generen por este ajuste por encima del aprovechamiento objetivo calculado en la ficha del Anexo I, pertenecerán íntegramente a la Administración Urbanística Actante.

5. PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN: LEGISLACIÓN VIGENTE

5.1. Métodos de Valoración Utilizados:

METODOLOGIA DE VALORACIÓN

La base de Valor de Mercado, es la "cantidad acordada entre comprador y vendedor en una transacción libre, tras una comercialización".

Se desarrolla un Método residual estático a fecha de hoy en el que se recaban testigos de ofertas de ventas de tipos similares. Se les realiza un proceso de homogeneización. Y con ello sabemos el precio de venta residencial.

Mediante datos estadísticos contrastados procedemos a estimar y descontar los gastos de construcción y promocionales de esas viviendas.

Incorporando, además, estudios del Cliente de gastos del P. Urbanización procedemos a estimar y descontar los gastos del desarrollo urbanístico.

Se realizan los ajustes concernientes a gastos especiales, exteriores o interiores al sector, incluyendo la afección de sistemas generales y la de VPO.

Así obtenemos el VALOR en EUROS de la Unidad de Aprovechamiento antes y después de ser urbanizada, a fecha de hoy, para su incorporación al Proyecto de parcelación en fase de elaboración.

De acuerdo con la legislación vigente aplicable, del Suelo y Valoraciones y su reglamento, los métodos de valoración aplicables:

5.1.1.- Método Comparativo

Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Su aplicación requiere:

- Establecer las cualidades y características propias del bien tasado que influyan en su valor.
- Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles, por localización, uso y tipología, similares al que se valora
- Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de los precios de los inmuebles comparables al que se valora y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con los del inmueble seleccionado.
- Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de esos precios homogeneizados, previa deducción de la servidumbre y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel.

5.1.2.- Método Residual Dinámico

Permite calcular el Valor del terreno como diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por venta de un inmueble terminado (para el mayor y mejor uso del terreno) y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, y en el momento en que se producen cada uno de ellos.

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

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J. S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

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

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

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

5.1.3.- Método Residual Estático

Permite calcular el valor del terreno descontando del Valor de Mercado (VM) de un inmueble terminado (para el mayor y mejor uso del terreno), el margen de beneficio del promotor y los costes y gastos para la construcción de dicho inmueble, utilizando el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo y Valoraciones con un coeficiente K de coste de promoción, con la siguiente formula

$$\text{Valor repercusión} = (V.M. / K) - \sum \text{Costes y Gastos}$$

No se recurre a la Orden ECO 805/2003, donde se regula pormenorizadamente el dato:

$$\text{Valor repercusión} = V.M. \times (1 - B^0) - \sum \text{Costes y Gastos}$$

5.2. Artículos de la Legislación Estatal sobre Valoración aplicados:

Para realizar la valoración objeto del presente informe nos remitiremos a lo dispuesto en la legislación vigente en el momento actual. Así, en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en que establecen las siguientes determinaciones sobre Valoraciones:

5.2.1. TÍTULO V:

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:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración
- e) Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

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 juntamente 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.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

5.2.2. TÍTULO II:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilado y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

6. CÁLCULO DE VALORES: CRITERIOS DE VALORACIÓN.

6.1. RESUMEN del proceso del Informe:

Epígrafe 6: Criterios

El presente epígrafe establece los criterios de valoración a aplicar para poder desarrollarlos en los tres siguientes:

Epígrafe 7: Valor de Venta: Vv.

Estudio, análisis y ponderación de los testigos comparables de testigos las ventas de la única tipología y usos previstos en el API-DE-07

Epígrafe 8: Valor unitario de los Gastos de Urbanización. VU

Estudio de los costes de urbanización con base en tablas y datos oficiales, estadísticos reconocidos. Contraste con el estudio de costes del PEM de la ICCP D^a Gloria Molina encargado por la JC para el proyecto de Urbanización. Incluye demoliciones de naves.

Estudio del valor indemnizatorio de dos construcciones, ya sin uso y muy envejecidas: nave 1 y nave 2.

Epígrafe 9: Valor unitario de los Gastos de Edificación VE

Estudio de los costes de edificación, con sus gastos, directos, indirectos, y los propios de la Gestión y Comercialización de la Promoción.

Epígrafe 10: Valor unitario de repercusión de m² patrimonializable.

Obtenemos el Valor Actual (a fecha de firma) solicitado por el Cliente.

Se aplican las fórmulas justificadas en este epígrafe, sobre los valores de venta una vez han sido homogeneizados deduciendo los valores unitarios de los costes.

VV: Valor unitario de la venta del m² construible (urbanístico)

VU: valor unitario de los costes de urbanización e indemnizaciones

VE: Valor unitario de los costes de construcción residencial de la zona

Con $VR = VV - VE - VU$ obtenemos el valor de repercusión de un m² construido de los patrimonializables, o sea, excluyendo el 10% de cesión, urbanizado, al Ayuntamiento.

6.2. Fórmulas reglamentarias y Criterios aplicados:

6.2.1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum (E_i \times VRS_i)$$

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

6.2.2. Los valores de repercusión del suelo con las tipologías consideradas a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = V_v / K - V_c$$

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, 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 la construcción del inmueble.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40: Éste podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales

6.3. Aplicación individualizada y justificada para este Informe:

Con respecto a los costes, en el Reglamento de la Ley del Suelo no se cuantifican los costes a considerar así que tomamos lo establecido en el real Decreto 1098/2001 de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Esto es coincidente con los datos y fórmulas del MBC: Módulo Básico de la Construcción, que recoge el coste unitario por metro cuadrado de una construcción... con un nivel medio de calidad de los acabados. El importe de este coste está integrado por el coste unitario de ejecución material (CUE), los gastos generales (GG) y el beneficio industrial del contratista (BI), los honorarios profesionales (H) y el importe de los tributos que gravan la construcción (T):

$$MBC = CUE + GG + BI + H + T$$

Los porcentajes serán los establecidos en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, tanto los previstos para los gastos generales (del 13% al 17%) como el relativo al beneficio industrial (6%), puedan ser de aplicación a los contratos de servicios, en la medida en que el órgano de contratación los considere adecuados a la naturaleza de la prestación contractual y a las características del contrato en cuestión.

Los precios de Gastos Directos se calculan también sobre el MBC (Precio de Ejecución Material según tablas del COA Sevilla para 2022, que oscilan entre un mínimo contrastable estadístico recogido por el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo, y que, entre otras Regiones, Valencia justifica en el 8% honorarios y 4% tributos.

Para los costes de urbanización, en su especificidad, no se calculan impuestos: no llevan impuestos.

Para el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o esté pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes, se descontarán del valor del suelo obtenido por el aptdo.1, la totalidad de gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G (1+TLR + PR)$$

VSo= Valor del Suelo descontado los deberes y cargas pendientes (€)

VS= Valor del Suelo Urbanizado No Edificado (€)

G= Costes de Urbanización y otros deberes y cargas pendientes (€)

TLR= Tasa libre de Riesgo en tanto por uno.

PR= Prime ad-Riesgo en tanto por uno.

Para el beneficio de la promoción se adoptan los datos oficiales siguientes procedentes de las Instrucciones emitidas por Catastro y BdE.:

Vida útil de edificios residenciales es de 75 años

Vida útil de edificios industriales es 35 años

La TLR según BdE vigente es 0,129%

La PR según cuadro Anexo IV es de..... 14%

El factor entre paréntesis siempre será menor o igual que K

Conclusiones:

1.- Toma de valor de testigos de ventas de viviendas en Torreblanca de los Caños.

- Por la importancia de los datos a escrutar y la variabilidad de éstos en antigüedad, tipología, conservación y situación relativa, se procede a recabar hasta 40 testigos.

2.- Homogeneización de los testigos obtenidos y Valor en Venta (VV) resultante.

- Hacemos una homogeneización doble: por un lado los 40 testigos y sus coeficientes. Por otro lado los 30 identificados como Torreblanca y los 10 identificados como Padre Pío para ajustar el peso de sus valores unitarios resultantes al 50%: La zona norte tiene una presión social y de dotaciones ajena a la zona sur donde hay hechas promociones recientes. Contrastamos el valor con el de una VPO RG en Sevilla.

3.- Referencia comparativa de una promoción de VPO

- El valor de venta de la VPO en Sevilla a final de 2024 es de 2.144,55 €/m²útil. Literalmente se trasladaría a 1.688,62 € m²c residencial, según ratio m²c/m²ú.

4.- Valor de repercusión de suelo resultante:

- Deducimos un 3% en concepto de Gastos de Comercialización.
- Deducimos K= 1,20 en concepto de Gastos de la Promoción.

7. CÁLCULO DE VALORES. DATOS MERCADO DE VENTAS.

7.1.- Selección de los testigos y ponderación de éstos:

Se ha estado a lo dispuesto en el Art. 24 del Reglamento de Valoraciones considerando homogeneizaciones de entre 0,80 y 1,20 por:

- 1.- TIPO: Tipología, configuración, superficie de las parcelas y usos.
- 2.- LUGAR: Localización: emplazamiento y accesibilidad.
- 3.- EDAD: Antigüedad de su primera obra.
- 4.- ESTADO: Calidades, mantenimiento y conservación de éstas.

7.1.1.- Análisis de los datos por el **tamaño de los activos**, al estar previsto urbanizar para tipología adosada suburbana tradicional. De los testigos obtenidos de diferentes tamaños se ha procedido a sacar la media de la repercusión de ventas. Por este motivo hemos introducido un coeficiente de ponderación medio de **factor 0,80 a 1,20** sobre los datos de ventas residenciales obtenidos.

7.1.2.- Análisis de los datos por su **emplazamiento y su accesibilidad a la A92**, así como a Parques, al Instituto y a centros administrativos y sanitarios importantes. Por este motivo hemos previsto un coeficiente de ponderación medio de **factor 1,00** sobre los datos de ventas obtenidos para todo el Residencial.

7.1.3.- Análisis de los datos por **antigüedad y calidad** de las instalaciones ofrecidas en venta y su no de ponderación medio de **factor 0,80 a 1,20** sobre los datos de venta obtenidos. adecuación a la normativa actual o al Comprador. Por este motivo hemos introducido un coeficiente de ponderación medio de **factor 0,80 a 1,20** sobre los datos de venta obtenidos.

7.1.4.- **Las viviendas serán nuevas frente a las existentes** y por ello se han de mejorar homogeneizando con un coeficiente que van a disponer de lo último en Normativa, recursos medioambientales y la mejor adaptación a las tipomorfologías actuales de uso de unas unifamiliares exentas o pareadas o de un local sin limitaciones. Se aplicará un coeficiente de **factor 0,5 a 1,50**. Hemos neutralizado este factor con 1,10

7.1.5.- Gestión Comercial:

Se deduce un 3% **por gastos de agencia** en comisión por la operación.

7.1.6.- Gestión de la promoción:

Todas se afectarán del coeficiente **factor = 1,20, reglado entre 1,20 y 1,50** para incluir los gastos promocionales y de gestión de la edificación en zona con escasa dinámica y con unifamiliares.

7.2 Testigos

Santa Pola

Torreblanca	Euros	m2c	Hab	WC	Año	Estado	Tipo	Lugar	Edad	Euros	precio €/m2
nº1 Centro	160.000	353	3	2	1983	1.0	1.2	1.1	1.0	211.200	
nº2 Noreste	135.000	137	4	2	1974	1.0	1.0	0.9	0.9	109.350	
nº3 Este	140.000	156	4	2	1982	1.0	1.1	0.9	1.0	138.600	
nº4 Oeste	117.000	95	3	1	1967	1.1	0.9	1.1	0.9	114.671	
nº5 Oeste	119.000	148	3	2	1980	1.0	1.1	1.1	1.0	143.990	
nº6 Este	111.900	125	4	2	1980	1.0	1.0	1.0	1.0	111.900	
nº7 Las Torres	145.000	156	4	2	1982	1.0	1.1	1.0	1.0	159.500	
nº8 Torrelara	120.000	119	3	2	1966	1.0	1.1	1.0	1.0	132.000	
nº9 Torrecabra	147.000	198	4	2	1990	1.0	1.2	1.0	1.1	194.140	
nº10 Av.Prpal	127.000	166	3	2	1993	1.0	1.1	1.1	1.1	169.037	
nº11 c/Roble 18	61.000	55	2	1	1980	0.8	0.8	1.2	1.0	48.800	
nº12 Las Torres	242.000	235	4	2	2000	1.2	0.9	1.1	1.2	344.995	
nº13 Oeste	133.000	140	4	1	1981	1.2	1.2	1.1	1.0	210.672	
nº14 Oeste	152.000	187	6	3	1995	1.2	1.2	1.1	1.2	288.922	
nº15 Oeste	187.000	141	3	1	1987	1.2	1.2	1.1	1.0	296.208	
nº16 Oeste	147.000	155	4	2	1963	1.0	1.2	1.1	0.9	160.083	
nº17 Oeste	158.000	104	3	2	2009	1.2	1.0	1.1	1.2	250.272	
nº18 Sur	330.000	310	5	3	2008	1.1	0.9	1.2	1.2	470.448	
nº19 Sur	187.000	144	4	2	1983	1.0	1.2	1.2	1.0	269.280	
nº20 Sur	157.000	277	6	3	1975	0.8	1.2	1.2	0.9	203.472	
nº21 Sur	284.000	192	4	2	2004	1.2	1.2	1.2	1.2	490.000	
nº22 Sur	191.000	157	3	2	2004	1.2	1.2	1.2	1.2	396.057	
nº23 Este	160.000	210	4	2	1980	0.9	0.8	0.8	1.0	92.000	
nº24 Sur	180.000	100	2	1	2000	1.2	0.9	1.2	1.2	279.936	
nº25 Noreste	330.000	256	4	2	1980	0.9	1.1	0.9	1.1	330.000	
nº26 Sur	132.000	100	2	1	1958	1.0	1.0	1.2	0.8	132.000	
nº27 Sur	240.000	235	4	3	2000	1.2	0.9	1.2	1.2	373.248	
nº28 Sur	135.000	190	4	2	2000	1.2	0.9	1.2	1.2	209.952	
nº29 Sur	175.000	78	2	1	2007	1.2	1.0	1.2	1.2	302.400	
nº30 Sur	152.000	115	3	2	198	0.9	1.0	1.1	1.1	165.528	
Total		5034								6.798.661	1.350,55
PalmetoPadrePio	Euros	m2c	Hab	WC	Año	Estado	Tipo	Lugar	Edad	Euros	precio €/m2
nº 31 La Gomera	185.000	92	3	2	1992	1.0	1.0	1.0	1.2	222.000	2.413
nº 32 La Gomera	249.990	110	3	2	1996	1.0	1.0	1.0	1.2	249.990	2.272
nº 33 Fco.Glez.G.	226.000	127	3	2	2002	1.0	1.0	1.0	1.0	226.000	1.779
nº 34 V.Aurelia	380.000	262	3	2	2002	1.0	1.2	1.0	1.0	456.000	1.740
nº 35 V.Aurelia	380.000	256	5	2	2002	1.0	1.2	1.0	1.0	456.000	1.781
nº 36 H.Rosario	269.000	113	3	2	2012	1.0	0.9	1.0	1.0	242.100	2.142
nº 37 H.Rosario	263.000	114	3	2	2012	1.0	0.9	1.0	1.0	210.400	1.845
nº38 Fuertevent	200.000	90	3	2	2000	1.1	1.0	1.0	1.0	220.000	2.444
nº39 Columbrer	190.000	95	2	2	2012	1.1	1.0	1.0	1.0	209.000	2.200
nº 40 Parsi	210.000	139	3	2	2002	1.1	1.0	1.0	1.0	231.000	1.661
1x PadrePio											2.027,7
1x Torreblanca											1.350,55
(1xT+1xPP)/2 =	1.689,12										1.689,12

7.3. Pesos relativos de los testigos según las zonas:

Los 10 testigos de la zona sur y los 30 testigos de la zona norte se contrapesan en base a su proporción de una vez el valor unitario de zona norte y una vez el de zona sur:

PESO: $(1 \times \text{PadrePío} + 1 \times \text{Torreblanca}) / 2 = (2.027,70 + 1.350,55) / 2 = 1.689,12$

COMERCIALIZACIÓN: ajustados al 3% de comisión de ventas = 1.638,45

PROMOCIÓN: 1,2 coeficiente de gastos de la Promoción = **1.365,37 €/m2c en venta**

7.4. La VPO de régimen general como referencia:

El valor en venta de la VPO de Régimen General en Sevilla es de **1.688,62 €/m2c** al proceder del valor de precio máximo de venta del m2 útil que es de 2.144,55 €/m2ú con un ratio entre m2c y m2ú, aplicado sobre una vivienda de hasta 90m2ú, y con hasta 25m2ú de garaje y y hasta 8 m2ú de trastero (máximos vinculados al 60%). A esta cantidad habrá que aplicar la comisión de ventas y la gestión del promotor. Sin olvidar el máximo destinable a repercusión de suelo y de urbanización.

7.5.- Demanda:

La pandemia y la crisis hicieron mella en el sector. En 2022 hay una recuperación de las ventas. El paro decrece especialmente en Andalucía. Los augurios de nueva crisis por Ucrania, Palestina y sobre todo los cambios causados por el cambio climático tal como los interpreta la Agenda 2030 son negativos a fecha del presente informe. La situación de España empieza a no ser atractiva y ello afecta siempre a las clases sociales más débiles en la obtención de empleo y de incrementos de costes de la vida. Lo que antes ese convertía en una parcela que se iba autoconstruyendo en unos años poco a poco, ahora es una parcela que no tiene demanda: no hay ahorro familiar ni para la compra del suelo para estas autopromociones de viviendas individuales, habituales de la zona.

7.6.- Expectativas de oferta, según tipo de demanda, y de revalorización:

No hay capacidad de absorber las nuevas viviendas que se proyecten salvo costes ajustadísimos, que no tiene respuesta en la capacidad de endeudamiento de los vecinos de la zona, a pesar de existir algunas viviendas espectaculares por su anormalidad e infrecuencia product de los sistemas económicos de “autoconstrucción” que obvian la promoción y los gastos a ella ligados.

7.7.- El valor de mercado:

Este trabajo se ha centrado en un estudio de mercado y en un cálculo estático de los valores que se nos solicitan. No se ha sistematizado para cumplir la orden ECO/805/2003, exigible para garantías hipotecarias, que no es el caso, si bien sus metodologías son habitualmente utilizadas y aceptadas por los agentes de operaciones de valoración inmobiliarias.

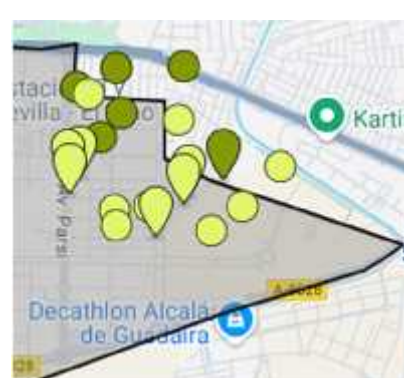
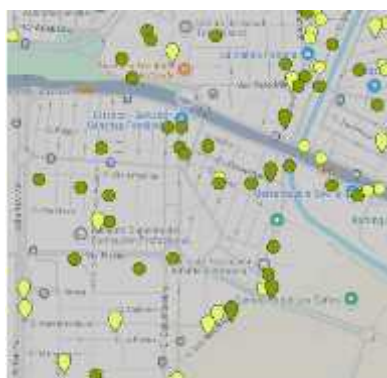
La información de mercado en el entorno nos garantiza que los datos obtenidos de los portales son suficientes, son uniformes, y son válidos.

7.8.- Resumen: Valor Vv (Valor en venta)

Los testigos del punto 7.1 son de agencias inmobiliarias oficiales tales como: Los caños, Sevilla2000, SaRoqueta, Tecnotasa, Tecnicasa, Próxima, CreditHome, Engel-Volkers, financiera banco, etc.

El portal de referencia Idealista concluye que Torreblanca de los Caños tiene un valor de venta de un patrimonio residencial envejecido de construcción popular sin niveles energéticos convincentes, sin parking, sin Buena accesibilidad, habitualmente , en 813€/m2c.

- Al norte de la A92 es la parte de precios más bajos, más antigua y menos deseada. dando como resultado, datos masivos de ventas en los 900€/m2c construidos y envejecidos aunque mantenidos.
- Al sur de la A92 es la parte de precios y de renovación mayor, con gran influencia de nuevas promociones por detrás de los terrenos que estamos estudiando: ello nos lleva a unos 1.800€/m2c en viviendas de promociones del siglo XXI.
- Para este informe, a los efectos de una razonable homogeneización, hemos obtenido un precio de venta de un pcoo superior al valor de referencia de VPO de regimen general que pueden solicitar todas estas Vivienda.
- No hay coeficientes establecidos en ED, ni PGOU para el ámbito del API-DE-07: un único uso residencial y una única tipología sin complicaciones sobre las UAs previstas ni sobre otras afecciones de SGs o de cargas exteriores, previstos.
- Los costes en urbanizar deberán deducirse a los m2t patrimonializables que son el 90% de los establecidos por el PGOU 2007.
- Los costes en edificar se calculan sobre cada m2t por unidad de éste para aplicar correctamente el método residual estático.
- Este valor se ajusta con el factor K al prever una promoción de 30 viviendas adosadas y descontando un standar del 3% para comisión de ventas de la promoción.
- La promoción tiene unos gastos inherentes a ella que si no se justifican serán 1.40
- Ámbito de estudio:



Total: El valor en venta (VV) una vez homogeneizados los testigos, deducido un 3% para comercialización y dividido con el coeficiente K: 1,20 de promoción, da como resultado:

VV= 1.365,47€/m2t patrimonializable.

8. CÁLCULO DE LOS COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

8.1.- De las obras de Urbanización obligadas por Planeamiento sobre el documento:



8.2.- Acciones económicas previstas para realizar la Urbanización de viales, jardines y conexiones, que establece la legislación urbanística, realizada con datos de COASevilla2024, y de trabajos de otras procedencias con costes estadísticos para promediar la repercusión de obra:

- a) Coste estadístico del EEF del Planeamiento de Desarrollo en 2005: No hay acceso a los datos al tratarse de un Área de Planeamiento Incorporado en el Pgou 2007..... **0,00€**
- b) Coste estadístico UR013 COAS, sobre el ámbito completo: 7.499m2sbruto con edificabilidad bruta 0,50m2t/m2s: $7.499€ \times 81€/m2sbruto$ del sector:.....**607.419€**
- c) Coste estadístico por partes: Base de datos Colegio Arquitectos Sevilla 2024:**620.500€**
 UR09 de m2s de Vial completo a 183 €/m2sv de zonas verdes a 110€/m2sj
 $7.499m2sbruto - 3.508m2snetoRes - 1212m2sSips - 840m2sJ. = 1939m2sviales$
 $1939m2sv \times 183€/m2sv = \dots\dots\dots 354.837€$
 $840m2sJ \text{ Ajardinamiento a } 110 €/m2sj = \dots\dots\dots 92.400€$
 Poda, mantenimiento y traslado de arbolado0€
 Cultivos indemnizables. Art.92.3 Lista0€
 Preparación desbroce y nivelación a vial 5.560€ parcelas netas 10€55.600€
 Cierros y soleras incompatibles a demoler (Mediciones P.U. de G Molina)..... 57.663€
 Endesa: Conexión infraestructura exterior caducada: 10.000€/viv:30.000€
 Emasesa: Conexión infraestructura vial existente insuficiente: 10.000€/viv30.000€
- d) Estudio económico y mediciones preparatorias del Proyecto de Urbanización:
 Encargado por la Junta de Compesación en 2023; y posterior actualización.
 Redactadas por la ICCP Dª Gloria Molina en 2024.....**625.567€**
- e) Influencia de la variable Tiempo, Planificación y Tramitación:
 La Promoción de Edificios deberá incluir un estudio dinámico de los precios.
 La Urbanización no incorpora previsión estimativa de incrementos del IPC.

8.3.- Valor de Urbanización del ámbito, elegido de entre los valores obtenidos: (Cfr.: Anexo 2)

Se toma el mayor de los tres, que tiene un mayor nivel de concreción al estudiarse en grandes partidas. Es el mayor de todos pero con diferencias inferiores al 5% y al 1%**625.567€**

8.4. Valor incrementado con el resto de gastos asociados

Se incluye un 27% por los conceptos y ratios reconocidos y aceptados de:

- 13% Gastos Generales
- 6% Beneficio Industrial
- 8% Servicios Profesionales.
- Factor K: No hay promoción en las obras de urbanización.
- 4% de tasas municipales: no hay.

Se excluyen los gastos no contemplados y específicamente:

- Aval 7% sobre el PEM previsto y aceptado por la GMU de Sevilla

TOTAL: Coste de urbanizar incluyendo los gastos asociados. $625.567 \times 1,27 = \dots\dots\dots$ **794.470 €**

8.5.- Valor Unitario de las Obras de Urbanización sobre m2t patrimonializables

- Se realiza la operación sobre el total de los costes de urbanización divididos entre los metros de techo sobre rasante (urbanísticos) que se patrimonializan (esto es, excluyendo el 10% que se cede urbanizado a la Administración Actuante):
- Son 794.470 euros de coste de la urbanization del ámbito Sta., Pola.

8.6.- Gastos en indemnizaciones a incorporar en costes de urbanización: (Cfr.: Anexo 6)

- Existen dos construcciones, dos naves, una se destinó a Semillería y a la otra a campa y taller de Neumáticos. Procede su valoración indemnizatoria, lo que se ha **desarrollado con los cálculos realizados en el Anexo 6**, resultando: $64.256 + 34.809 = 99.064$ euros
- Así mismo existen unos arrendamientos que cesan y que refiere GMU el 28/06/2024 para lo que **la propiedad aporta su valor indemnizatorio pactado acordado por los juntacompensantes** y que se incorpora en esta pericia para obtener el valor unitario de obras de urbanización e indemnizaciones del Anexo 6: en 8.851,80 euros.

TOTAL: Costes por gastos en indemnizaciones**107.915,80 €**

CONCLUSIÓN: Valor unitario Obra Urbanización e Indemnizaciones por m2t patrimonializable:

- El total de gastos de urbanización e indemnizaciones (de 8.5 y 8.6) asciende a la cantidad de $107.915,80 + 794.470,00 = 902.385,80$ €
- Total los gastos en Urbanizar y en Indemnizaciones asciende a **902.385,80 €**
- El 90% patrimonializable del total de 3.508 m2t urbanísticos de uso residencial en edificación tradicional entre medianeras absorbe los gastos urbanizatorios del 10% a ceder, dividiendo los m2 de techo a las que se ha aplicado el 90% patrimonializable:
- $902.385,80 \text{€} / (3.508 \text{ m2t} \times 0,90) = 285,82$ euros / m2t patrimonializable

**VUrbanización unitario:
 285,82 €/m2t patrimonializables**

9. CÁLCULO DE LOS COSTES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

9.1.- PEM:

Se calculan con los ratios de costes unitarios utilizados procedentes de los datos de 2024 del COASevilla, usados para los gastos de edificación de las obras a realizar, a los efectos de poder deducir la cantidad de los precios de ventas que hemos localizado y ponderado para el presente informe, disponiendo de los siguientes márgenes de Valor Unitario:

Casa popular: módulo de coste por m2t: s/ COASevilla 20224..... **PEM: 623€/m2t**

Las construcciones y la urbanización ejecutada al completo tienen un coste basado en el PEM de los estadísticos antes citados, incrementado en los % reglados de Gastos Generales, Beneficio Industrial, Profesionales, Tasas municipales y Comercialización.

9.2.- Presupuesto de Contrata (CC):

Coste con los ratios recogidos en el Art. 131 Rto. Gral. Ley de Contratos de las Administraciones

- 6% de Gastos Generales
- 13% de Beneficio Industrial s/PEM:

9.3.- Gastos de la Obra, (GN):

Profesionales, Licencias y Tasas s/PEM que desglosa el reglamento de Valoraciones y que concreta en un porcentaje cierto el documento de Normas Técnicas de la Comunidad Valenciana que fija el Módulo Básico de Construcción mediante el PEM+GG+BI, ya calculados, añadiendo Honorarios y Tributos con un máximo del 15%.

- 8% honorarios
- 4% tasas en Edificación.

9.4.- GASTO UNITARIO Edificación:

Vivienda entre medianeras tipología popular: $623€/m2t \times 1,31 = 816,13 €/m2t$: VE unitario

VE edificación unitario:

816,13 €/m2t patrimonializable

10. CÁLCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN:

10.1.- Gastos unitarios de la Promoción Residencial en API-DE-07..... (Epígrafe 7):

- Se adoptó el valor $K = 1,40$; el gasto del 3% en comercialización y se había homogeneizado el valor de ventas recabado con los testigos, resultando:
- **VS: Son 1.365,47 €/m²t sobre los m² construibles.**

10.2.- Gastos unitarios de Urbanización e indemnizaciones en API-DE-07... (Epígrafe 8):

- El Valor Unitario Promediado del Coste de Urbanización del m²t residencial patrimonializable en el interior al API-DE-07, del epígrafe 8.
- Se incluyen, por determinación del art.189.1. d) de la LISTA, los gastos para indemnizar dos naves cuyo valor se calcula en el **Anexo 6**.
- Se incluyen las indemnizaciones por ceses de arrendamientos aportadas por los juntacompensantes $107.915,80 = (64.256 + 34.808 + 8.851,80)$ €.
- **VU (urbanización) Son 285,82 €/m²t patrimonializables**

10.3.- Gastos unitarios de Construcción Residencial en API-DE-07.....(Epígrafe 9):

- Se utilizará el Valor Unitario del Coste de Construcción del m²t de la vivienda en un solar urbanizado interior al API-DE-07, del epígrafe 9:
- **VC (construcción): 816,13 €/m²t patrimonializable**

10.4.- Valor unitario m²t patrimonializable Urbanizado en API-DE-07:

- A la cantidad unitaria de 10.1 se le resta la de 10.3: $1.365,47 - 816,13 =$

VR Urbanizado: 549,34 €/m²t patrimonializable URBANIZADO

10.5.- Valor unitario m²t patrimonializable sin urbanizar en API-DE-07:

- A la cantidad unitaria de 10.4 se le resta la de 10.2: $549,34 - 285,82 = 263,52$ €/m²

VR sin urbanizar: 263,52 €/mt patrimonializable SIN URBANIZAR

10.6.- Criterios aplicados y Advertencias para obtener el Valor:

- a) **Se aplica el Reglamento de Valoraciones** de la Ley del Suelo, Arts. 20 y 22., con edificabilidad, derechos y deberes asignados por el Planeamiento vigente sobre suelo no edificado, con obras de urbanización necesarias para valorar el Suelo aportado antes de hacer ambas.
- b) **El valor de un suelo urbanizado no edificado (VS)** se obtiene del sumatorio de la Edificabilidad máxima multiplicada por los precios obtenidos mediante datos de mercado debidamente ponderados.
- c) **Solar:** El suelo urbanizado no edificado **debe disponer de todas las condiciones de Solar** esto es con alineación Oficial, calles ejecutadas, accesibilidad e infraestructuras, a las que conectarse, asumiendo las obras de urbanización e indemnizaciones
- d) **Fórmulas:** En cuanto al **procedimiento concreto de cálculo del valor** todas las fórmulas de este informe obtienen los Valores Unitarios sobre m²t residenciales de la única tipología prevista, cuyos testigos de mercado han sido promediados, homogeneizados y contrapesados con la metodología que se ha aplicado en el Informe.
- e) **Estado:** Urbanización sin iniciar, pero con el planeamiento pormenorizado completo y vigente, por lo que se ha calculado el valor en venta (Vv) a través de Testigos ponderados de manera reglada mediante homogeneización y peso. A ello se deducirán:
 - los gastos de la promoción residencial obteniendo el Valor de repercusión Urbanizado
 - los gastos de la urbanización obteniendo el valor de repercusión Sin Urbanizar
- f) **Cálculos:** Se calculan las Obras de Urbanización con ratios estadísticos contrastados y promediados, más los datos aportados por el Cliente sobre conexiones e indemnizaciones incorporados a la Reparcelación, para obtener el valor VSo. en su estado actual.
- g) **Unidad de medida:** (m²t versus UAs) El valor unitario resultante será la unidad de intercambio para hacer frente a los acuerdos que correspondan. Se realiza teniendo en consideración que se aplica un solo coeficiente de 1,00 para todos los usos patrimonializables.
- h) **Valor Actual:** Se obtiene el valor sin urbanizar y urbanizado a fecha de firma por m² techo residencial y tipología única, (patrimonialiable) del ámbito de la API-DE-07.
- i) **Cesión 10%:** Este informe ha detraído a las UAs patrimonializables (lucrativas) los gastos de entregar el 10% Urbanizado a la Administración Municipal.
- j) **Reservas VPO:** Este informe no ha realizado operación de ajuste económico por causa de reserva para viviendas de VPO: No están previstas por el API-DE-07.

- k) **Cambios de Valor Futuros que no contempla la presente pericia:** Se producirán alteraciones posteriores de Valor, sobre las que este perito advierte que se han de actualizar:
- ó periódicamente,
 - ó en los hitos significativos de la tramitación,
 - ó en los acuerdos que suscriban los Juntacompensantes entre sí, o con terceros, como las indemnizaciones por arrendamientos acordadas, siempre por motivos objetivos, como:
 - o Retrasos en los acuerdos y en su elevación a Registro de Propiedad
 - o Dilatación Plazos de Realización de las Obras de Urbanización (Ejecución)
 - o Incrementos de precios relativos a las obras de urbanización
 - o Alteraciones en los usos, en los precios y en su comercialización.
 - o Incrementos en los precios de las ofertas de ventas por la evolución del mercado.

CONCLUSIÓN: Valor unitario del m2t patrimonializable

De acuerdo con los criterios y métodos de valoración desarrollados a lo largo del presente informe, es nuestra opinión que el Valor Unitario de cada metro cuadrado de suelo bruto interior al ámbito API-DE-07 de Torreblanca (Sevilla), a fecha de firma, y **sin haber comenzado la ejecución material del planeamiento vigente aprobado e incorporado al PGOU 2007**, asciende a la cantidad de:

263,52 euros /m2t patrimonializable SIN URBANIZAR

Son Doscientos Sesenta y Tres Euros, con cincuenta y dos céntimos de euro, el valor de cada metro cuadrado de techo patrimonializable sin urbanizar dentro del ARI- DE- 07 Snata Pola, Torreblanca Sevilla

Gastos de la Urbanización e indemnizaciones: 285,82 €/m2t patrimonializables

Incluidos: Gastos de Urbanización, Indemnizaciones y Arrendamientos

Excluidos: Coste de la garantía del 7% de Urbanización s/ art. 195 y 217de R.Lista.

Valor del m2t: 549,34 euros /m2 t patrimonializable urbanizado

En Sevilla Febrero de 2025

ANEXOS

1.- Normativa urbanística de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		ÁREAS DE PLANEAMIENTO REFORMADO	
IDENTIFICACIÓN	API-DE-07	SANTA POLA	
BARRIO CIUDAD	8-4	HCSA	17-14
ORDENACIÓN OBJETIVOS Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS INCORPORADOS POR EL PLAN GENERAL <u>Reordenación urbanística:</u> Estudio de Detalle de la UABO-1 A.D. 18/05/05 <u>Calificación del suelo:</u> Suelo Urbano No Consolidado <u>Objetivos:</u> Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan General de 1987 con los siguientes objetivos que se cumplen: - Reordenación residencial en edificación subterránea y equipamiento local, para sanear el ámbito, mejorando la morfología. <u>Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General:</u> - El aprovechamiento Medio y el Área de Reparto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae lo propio. - El aprovechamiento subterráneo será el correspondiente al patrimonializado resultado del Proyecto de Reordenación aprobado. - Será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en los parcelas no edificadas del ámbito. - Las dotaciones locales mínimas correspondientes a espacios libres y equipamientos, son las establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado que se anexa. Cualquier alteración de la ordenación deberá mantener al menos estas dotaciones. - Además del uso principal establecido por el planeamiento aprobado se admiten como compatibles los siguientes usos potenciales reflejados en el Artículo 12.5.13 de las Normas Urbanísticas, en las condiciones relativas a cada uso que se establecen en el Título VI de las citadas Normas.			
DETERMINACIONES SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 7.400 m ² USO GLOBAL: RESIDENCIAL EDIFICACIÓN: 3 SIN m ² NÚMERO DE VIVIENDAS: 30 viviendas			
SITUACIÓN 		LOCALIZACIÓN 	
PLAN DE ORDENACIÓN POR DETERMINADA CONCRETA 			

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 JUN. 2005

23.50

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

P.D.



SECCIÓN SEGUNDA. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

• Artículo 11.2.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
 - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 11.2.6. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
 - a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
 - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

Tipo Estudio de Detalle	Denominación API-DE-07
Estado Aprobación Definitiva 16-jun-2005	Expediente 2003/60

Desarrollos en el Ámbito

1. ver ficha del ámbito API-DE-07 Santa Pola
2. Estudio de Detalle UA-TO-1 Santa Pola

Datos Administrativos

Aprobación Inicial		
Exposición Pública	Aprobación Definitiva	16/06/2005
Aprobación Provisional	Número de BOP	
Nueva Aprobación Provisional	Fecha de publicación BOP	

Datos de Ordenación

Edificabilidad Residencial (m2)			
Vivienda Libre		Nº Viviendas libres	0
Vivienda Protegida		Nº Viviendas Protegidas	0
Total Residencial	3.508	Total Nº viviendas	30
Edificabilidad Actividades Productivas (m2)			
Industria y Almacenamiento	0	Servicios Avanzados	0
Total Actividades Productivas			0
Edificabilidad Terciario (m2)			
Servicios Terciarios	0	Gran Superficie Comercial	0
Estación de Servicio	0	Total	0
Total Edificabilidad Lucrativa(m2)			3.508
Dotacional. Equipamiento y Servicios Públicos (m2) Sistema Local / Sistema General			
Educativo	0	Deportivo	0
SIPS	1212	Espacios Libres	840
I.U Básicas	0	Sistema Viano	0
Total suelo Dotacional (m2)			2.052
Total superficie del ámbito (m2)			7.499

2. - Estudio Económico de Costes de la Urbanización encargado por la Junta de Compensación en 2024, para los trabajos en Reparcelación, previos al P. Urbanización. Elaborados por ICCP Dña. Gloria Molina. Contrastados. Actualizados al 4º trimestre de 2024. Incorporados al presente trabajo. La Junta de Compensación ha encargado el estudio de costes que incluye todos los datos relativos a demoliciones, plantaciones, ejecución material de los viarios y de las zonas verdes incluyendo en ello

**SECTOR API-DE-07. SANTA POLA.
TORREBLANCA. SEVILLA
VALORACIÓN DE COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**



Solicitado por la Junta de Compensación

Redactado por Gloria Molina Hernández
ICCP

la conexión con Endesa eliminando las dos naves con cargo al P.Urbanización, a repartir entre todos los propietarios con derechos patrimonializables.

Es un documento de 2024, de elevado nivel de definición, incluidas gestiones, y gastos asociados, del que extraemos los datos de su resumen, que hemos contrastado:



Calle Peñas



Vía de Servicio de la A-92

Además deberán construirse las zonas verdes, lo que incluye: siembras, plantaciones, riego, iluminación y mobiliario urbano. Las parcelas dotacionales deberán dejarse a cota de viales y con cerramiento.

5. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las mediciones para la realización del presupuesto se han efectuado sobre los planos del Estudio de Detalle, siendo las mismas aproximadas.

Los precios proceden de los bancos de precios actualizados y adaptados por la experiencia de JBF en este tipo de obras.

Se adjunta en documento aparte la valoración de las obras, siendo el presupuesto resumen el siguiente:

Nº	Descripción de los capítulos	Importe
01	DEMOLICIONES.	57.663,63
02	DESMONTES.	11.493,90
03	FIRMES Y PAVIMENTOS.	75.659,71
04	ALCANTARILLADO	87.999,09
05	ABASTECIMIENTO.	71.096,81
06	GAS.	23.398,20
07	TELECOMUNICACIONES.	36.993,48
08	ELECTRICIDAD.	142.046,94
08.01	MEDIA TENSIÓN	75.294,90
08.02	BAJA TENSION.	66.752,04
09	ALUMBRADO PUBLICO.	43.475,04
10	JARDINERÍA.	37.802,80
11	MOBILIARIO URBANO.	20.977,48
12	SEGURIDAD Y SALUD.	8.480,00
13	GESTIÓN DE RESIDUOS.	8.480,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		625.567,08 €
13 % Gastos Generales		81.323,72 €
6 % Beneficio Industrial		37.534,02 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA		744.424,82 €
21 % I.V.A.		156.329,21 €
TOTAL PRESUPUESTO C/IVA		900.754,03 €

3.- Datos de los módulos de costes de COAS de 2024:

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	VI01	TIPOLOGÍA POPULAR	623	-	-
	VI02	TIPOLOGÍA URBANA	733	843	916
	VI03	CASA DE CAMPO	696	-	-
	VI04	CHALET	880	990	1.173
PLURIFAMILIAR	VI05		≤ 2.500 m ²	806	880
	VI06		≤ 2.500 m ²	770	843
	VI07		≤ 2.500 m ²	733	806
	VI08	BLOQUE AISLADO	≤ 2.500 m ²	696	770
	VI09		≤ 2.500 m ²	806	880
	VI10	VIVIENDAS PAREADAS	≤ 2.500 m ²	770	843
	VI11		≤ 2.500 m ²	770	843
	VI12	VIVIENDAS EN HILERA	≤ 2.500 m ²	733	806

UR URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN	euros/m ²
URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (Todos los servicios) ⁽¹⁾	
Edificabilidad media en m ² /m ²	
Código	Superficie en Ha.
UR01	≤ 1
UR02	1 < ≤ 3
UR03	3 < ≤ 15
UR04	15 < ≤ 30
UR05	30 < ≤ 45
UR06	45 < ≤ 100
UR07	100 < ≤ 300
UR08	> 300
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽¹⁾
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽²⁾
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽²⁾
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽³⁾

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD	220
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾	367
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾	476

CRITERIOS DE APLICACIÓN

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

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,7 en naves diáfanas, de gran sencillez constructiva y mínimas instalaciones (Ejemplo: naves agrícolas y ganaderas)

⁽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.

4.- Informe fotográfico Noviembre 2024:



1. Esquina a la via servicio A-92



2. Calle Sacrifit, funcionando en un lateral



3º Nave 2: abierta, demoler uralita, citaras y solera. Valor calculado en Anexo 6.



4º. Traseras nave abierta por c/ Sta Pola (**Nave 2**)



5º Sta Pola hasta via servicio A-92



6º entronque c/ nueva formación



7º c/ de nueva formación



8º encuentro con via de servicio A-92



9º y 10º Nave a demoler en via de servicio A-92 sobre equipamiento SIPS. (Nave A)



11º Sección doble calzada de la via de servicio de la A-92 sentido ascendente.



13º Via de servicio A-92, en sentido Este

14º Idem. en sentido Oeste

5º.- Inclusiones y Exclusiones

El presente informe ha realizado la valoración tras comparar el documento elaborado por la ICCP Gloria García y hacerlo suyo, así como la resolución de la GMU; y considerando no evaluables los siguientes conceptos:

- a) Intervención acústica que pudiera exigirse por los ruidos de la A-92.
Hasta ahora no hay motivos legales que lo justifiquen.
En la zona verde se recomendaría garantizar un cierre de seguridad.
- b) Intervención que pudiera exigirse sobre la vía de servicio de la A-92
Hemos observado que la calzada está en buen estado.
Y que se ha previsto la parte de acerado del frente a este ámbito.
- c) Remoción que pudiera exigirse por Emasesa: en refuerzo de redes para 30 viv.
El alto nivel de acabado de las calles sobre lo harán innecesario.
Los estudios de Dª. Gloria Molina lo han previsto
- d) Intervención sobre la parada de bus de Tussam:
No nos corresponde. Entendemos que debe solicitarse marquesina.
Y acordar su integración con el equipamiento SIPS.
- e) Intervención que pudiera exigir a posteriori Endesa para refuerzo de redes:
Hay ya una prevision hecha, relativa a C. Transformación.
No es garantía de que se mantenga, pues no existe convenio desde 2005.
- f) La indemnización a terceros por arrendamientos fue acordada por los juntacompensantes y se ha incorporado junto con el Estudio de Costes de las dos naves.
- g) El coste del derribo de las dos naves y el ajuste de gastos por aprovechar parte de la urbanizaicón de las calles se ha incluido en el EEF de la ICCP encargado por la JC.

6º.- ESTUDIO DE VALOR DE LAS NAVES 1 y 2.

Se procede a valorar las naves de la siguiente manera:

6.1.- Valor de construcción a nuevo sobre ratios del COAS de 2024.

NA NAVES INDUSTRIALES						
Código	DENOMINACIÓN					euros/m²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD					220
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾					367
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾					476

CRITERIOS DE APLICACIÓN						
Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.500 m².						
Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,7 en naves diáfanas, de gran sencillez constructiva y mínimas instalaciones (Ejemplo: naves agrícolas y ganaderas)						
⁽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.						

UR URBANIZACIÓN						
DENOMINACIÓN						euros/m²
URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (Todos los servicios) ⁽¹⁾						
Edificabilidad media en m²/m²						
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	66	73	81	88	95
UR02	1<S≤3	59	66	73	81	88
UR03	3<S≤15	51	59	66	73	81
UR04	15<S≤30	44	51	59	66	73
UR05	30<S≤45	44	44	51	59	66
UR06	45<S≤100	37	44	44	51	59
UR07	100<S≤300	37	37	44	44	51
UR08	S>300	22	37	37	44	44
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					183
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					110
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					147
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					81

6.2.- Identificación física de las dos naves



Construcción Nave 1



Construcción Nave 2

Nave 1, c/ Carretera Alcalá 18; a dos aguas, cerrada con doble puerta ejecutada de bloque de hormigón sobre solera, cubierta de chapa de uralite apoyadas en cerchas metálicas. Sin uso. Fué almacén y tienda de semillas para animales. Cfr.: Plano 4 Propiedades ED-TO-01 Sta Pola aprobado por la GMU de Sevilla en 2005. Medidas 332,75m2. Catastro 329m2c el año 1974



Nave 2, c/ Carretera Alcalá nº 18; a un agua, mismos tipos de materiales, abierta con el resto de la parcela solada. Sin uso. Fue almacén de ruedas y neumáticos con carga y descarga en la playa de aparcamientos, y protección de parte del material bajo 328m2 cubiertos y abiertos, quedando 1.745m2s al aire en una parcela de hasta 2.073,69 que tienen una deficiente solera por partes de eseso grosor con cerramiento parcial, por lo que usaremos del “generador de precios” y de “habitísimo” €/m2 Según catastro son 2.094m2s con 300m2c en 1983, datos que tomamos para los cálculos:

6.3.- Valor de construcción a nuevo de las dos naves, con módulos COAS 2024:

Nave 1: Módulo NA02: para la nave: 330 m2c x 367€/m2 = 121.110 euros

Incluimos los gastos necesarios 121.110 x 1,31 = **158.654 €**

Nave 2: Módulo NA01: para la nave: 300 m2c x 220 €/m2s = 66.000 €

Módulo UR12: para el resto de la parcela 1794 m2s x 30 €/m2s = 53.820 euros

Coef.: 0,70 al conjunto por gran sencillez constructiva y mínimas instalaciones:

(66.000 + 53.820) x 1.31 x 0,70 = **109.875 euros**

6. 4.- Depreciación por antigüedad de su construcción:

El ajuste a fecha de la obra establecida por Catastro se hace aplicando RDL 1020/1993 de 25 de junio de cuya legislación consolidada (BOE) extraemos el cuadro anexo y la fórmula:

Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H). Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u \cdot 100} \right]^t, \text{ donde } d = 1 - \frac{t - 35}{350}$$

en la que:

«u» (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso 1.º Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2.º Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Uso 3.º Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

Las ponencias de valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.

«c» (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1 y 2: 1,20.

Categorías 3, 4; 5 y 6: 1,00.

Categorías 7, 8 y 9: 0,80.

«t» (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral). Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

El resultado aplicado los datos estadísticos procedentes del Mjnisterio para ver el precio de la construction de ambas naves en su momento, a finales de la década de los 70, da de resultado:

- **Nave 1:** Sin uso, antiguo almacén semillas: **158.654 € x H1 = 64.256 euros**
 Siendo H1: Uso 2 (0,90) Categoría 6 (1,00) y t: 1974 (0,45) resultando H1 = 0,4050
- **Nave 2:** Sin uso antiguo almacén neumáticos: **109.875 € x H2 = 34.808 euros**
 Siendo H2: Uso 2: (0,90) Categoría 9 (0,80) y t: 1983 (0,44) resultando H2 = 0.3168



generadordepresios.info
<https://generadordepresios.ir>

Solera de hormigón para pavimento industrial o ...

28,99€ Solera de hormigón con adición de fibras de 20 cm de espesor, para pavimento industria...

28,99 €

Fuente para la SOLERA existente:
 Generador de precios.
 (sobre varias bases de entre 25 y 50 €/m2)



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Ministerio de Economía y Hacienda
 «BOE» núm. 174, de 22 de julio de 1993
 Referencia: BOE-A-1993-10265

Fuente para las NAVES existentes
 RDL 1020/1993 normas 13 y ss

t Años completos	H								
	Uso 1.º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17



Valores indemnizatorios de las construcciones (naves): Total: 99.064 euros

Nave 1: Sin uso, antiguo almacén y venta semillas: 64.256 euros

Nave 2: Sin uso, antiguo almacén y venta de neumáticos: 34.808 euros

Valores indemnizatorios de cese arriendo, acordados por los juntacompensantes:

Se encuentran incorporados al acuerdo de reparcación que esta pericia hace suyo para obtener el valor unitario de repercusión del m2techo patrimonializables. Cualquier alteración de los 8.851,80 euros, afectará al valor que se certifica en el presente informe:

Total indemnizaciones a abonar:

PROPIETARIOS	INDEMN.
D ^a EMILIA MELGUIZO IGLESIAS y D ^a EMILIA IGLESIAS MEJÍAS	64.256,00 €
D. GUILLERMO ORTIZ CARMONA	8.851,80 €
CRITERIA CAIXA SAU	34.808,00 €
TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL	0,00 €
AYUNTAMIENTO	0,00 €
total	107.915,80 €

ANEXO 7.- Identificación de los testigos de ventas de viviendas obtenidos



Chalet adosado en calle
Torreblanca, Torreblanca,...

160.000 € ~~165.000 €~~ - 3%

3 hab. 353 m²

Esta preciosa casa adosada ubicada en Torreblanca dispone de 353 m², de los cuales la planta baja es...

Contactar Ver teléfono

Características básicas

- Chalet adosado
- 1 planta
- 353 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este, oeste
- Construido en 1983
- No dispone de calefacción

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: 112 kWh/m² año
 - Emisiones: 33 kg CO2/m² año
- Ver etiqueta de calificación energética



Chalet adosado en
Torreblanca, Sevilla

135.000 €

4 hab. 137 m²

Si estás buscando una casa en la mejor zona de la Barriada de Torreblanca, amplia, muy luminosa y...

Contactar Ver teléfono

Características básicas

- Chalet adosado
- 1 planta
- 137 m² construidos, 110 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1974
- No dispone de calefacción

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: 142,2 kWh/m² año
 - Emisiones: 29,1 kg CO2/m² año
- Ver etiqueta de calificación energética



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla
157.000 € Garaje incluido
3 hab. 294 m²
¡Oportunidad Única en Zona Tranquila y Familiar!
Descubre esta magnífica vivienda de 294 m²...

Contactar Ver teléfono



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla
127.000 €
3 hab. 156 m²
Tecnocasa te ofrece estupenda casa en la calle principal del barrio. Esta casa se distribuye en loc...

Contactar Ver teléfono



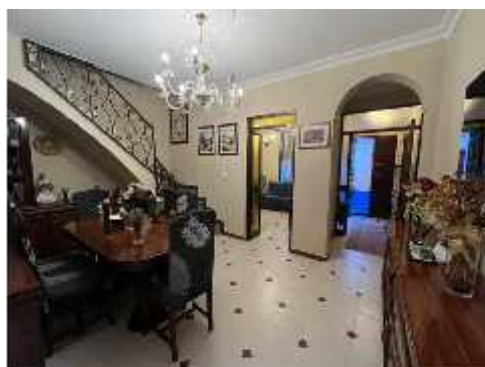
Chalet independiente en Torreblanca, Sevilla
133.000 €
140 m² 4 hab.
Torreblanca de los Caños, Zona Kilómetro 6 Los Caños Punto de

Ver 31 fotos



Chalet adosado en c/ Torrecabra, 36, Torreblanca, Sevilla
147.000 € Garaje incluido
4 hab. 198 m²
vivienda.

Contactar Ver teléfono



22 fotos Plano Mapa

Chalet adosado en venta en Torreblanca

Torreblanca, Sevilla Ver mapa

117.000 €

Calcular Hipoteca Comparar Hipotecas

95 m² 1 hab.



Chalet adosado en calle
Extrapulcro, Torreblanca, ...

140.000 € Garaje incluido
4 hab. 156 m²

CREDIT HOME SEVILLA REAL ESTATE le ofrece
AMPLIA CASA en Torreblanca. ¡Descubre tu nuevo...

Contactar Ver teléfono



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

120.000 €
2 hab. 119 m²

TECNOCASA TORREBLANCA le ofrece gran
oportunidad de adquirir tu vivienda mas bar con ...

Contactar Ver teléfono



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

145.000 € Garaje incluido
4 hab. 156 m²

¡Descubre con TECNOCASA tu nuevo hogar en la
encantadora Zona Las Lumbrias! Este chalet...

Contactar Ver teléfono



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

111.990 € ~~113.990 €~~ ↓ 2%
4 hab. 125 m²

¡Preciosa casa en la mejor zona de Torreblanca!
Excelente oportunidad. Se vende casa en la mejor...

Contactar Ver teléfono



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

119.000 € Garaje incluido
3 hab. 148 m²

Tecnocasa te ofrece estupenda vivienda en la zona
de las Torres. Se distribuye en dos plantas. La...

Contactar Ver teléfono



Ubicación aproximada.

**Casa o chalet independiente en
Torreblanca, Sevilla**

187.000 €

4 hab. 144 m²



Ubicación aproximada.

**Casa o chalet independiente en
Torreblanca, Sevilla**

157.000 €

Garaje incluido

6 hab. 277 m²



**Chalet independiente en
Torreblanca, Sevilla**

242.000 €

235 m² 4 hab.

Torreblanca de Los Caños. Zona
Las Torres. Los Caños Punto de

[Ver 27 fotos](#)



**Chalet pareado en calle Roble,
Torreblanca, Sevilla**

61.000 €

55 m² 2 hab.

Vivienda unifamiliar adosada
situada en el Barrio Torreblanca en

[Ver 3 fotos](#)



Piso en Torreblanca, Sevilla

158.000 €

104 m² 3 hab. 1ª planta exterior

¡BIENVENIDO A TU NUEVO
HOGAR! SE VENDE este

[Ver 25 fotos](#)



Chalet independiente en
Torreblanca, Sevilla

147.000 €

155 m² 4 hab.

Torreblanca de los caños. Zona
Las Torres. Los Caños Punto de

[Ver 20 fotos](#)



Chalet pareado en calle Noble,
Torreblanca, Sevilla

61.000 €

55 m² 2 hab.

Vivienda unifamiliar adosada
situada en el Barrio Torreblanca en

[Ver 3 fotos](#)




Chalet adosado en calle Torrelodones, Torreblanca,...

160.000 € ~~166.000 €~~ ↓ 4%

3 hab. 353 m²

Esta preciosa cada adosada ubicada en Torreblanca dispone de 353 m2, de los cuales la planta baja es...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)





Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

135.000 €

4 hab. 137 m²

Si estás buscando una casa en la mejor zona de la Barriada de Torreblanca, amplia, muy luminosa y...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)





Chalet adosado en calle Escapulario, Torreblanca,...

140.000 € Garaje incluido

4 hab. 156 m²

CREDIT HOME SEVILLA REAL ESTATE le ofrece AMPLIA CASA en Torreblanca. ¡Descubre tu nuevo...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)





Casa o chalet independiente en
Torreblanca, Sevilla

284.000 €

4 hab. 192 m²



Casa o chalet independiente en
Torreblanca, Sevilla

152.000 €

3 hab. 115 m²



Ático en Palmete-Padre Pío-Hacienda
San Antonio, Sevilla

175.000 €

Garaje incluido

2 hab. 78 m² Planta 5ª exterior con ascensor



Casa o chalet independiente en calle
Ginés, 2, Torreblanca, Sevilla

180.000 €

Garaje incluido

2 hab. 100 m²



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

117.000 €

3 hab. 95 m²

¡Descubre tu nuevo hogar con TECNOCASA en la encantadora ZONA DE LAS TORRES! Esta...

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

119.000 € Garaje incluido

3 hab. 148 m²

Tecnocasa te ofrece estupenda vivienda en la zona de las Torres. Se distribuye en dos plantas. La...

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

157.000 € Garaje incluido

3 hab. 294 m²

¡Oportunidad Única en Zona Tranquila y Familiar! Descubre esta magnífica vivienda de 294 m²...

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)





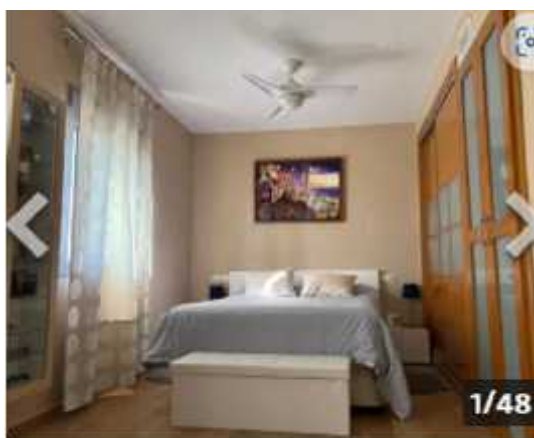
Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

111.990 € ~~113.990 €~~ ↓ 2%

4 hab. 125 m²

¡Preciosa casa en la mejor zona de Torreblanca!
Excelente oportunidad. Se vende casa en la mejor...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Ubicación aproximada.

Ático en calle las Melias, Palmete-Padre Pío-Hacienda San Antonio, Sevilla

191.000 €

Garaje incluido

3 hab. 151 m² Planta 5ª exterior con ascensor

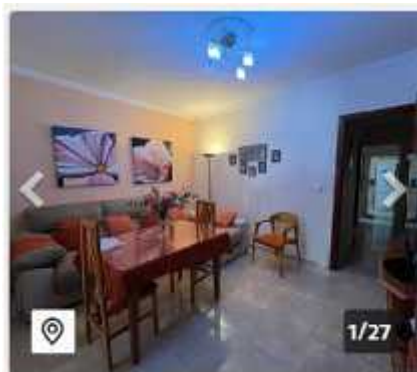


Casa o chalet independiente en calle Tres Avemarias, 13, Torreblanca, Sevilla

160.000 €

Garaje incluido

5 hab. 210 m²



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

120.000 €

2 hab. 119 m²

TECNOCASA TORREBLANCA te ofrece gran oportunidad de adquirir tu vivienda mas bar con ...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Ubicación aproximada.

Chalet adosado en Palmete- Padre Pío-
Hacienda San Antonio, Sevilla

330.000 €

Garaje incluido

5 hab, 310 m²



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

145.000 € Garaje incluido

4 hab, 156 m²

¡Descubre con TECNOCASA tu nuevo hogar en la encantadora Zona Las Lumbreras! Este chalet...

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)



Chalet adosado en calle Torrelara, 4,
Torreblanca, Sevilla

80.000 €

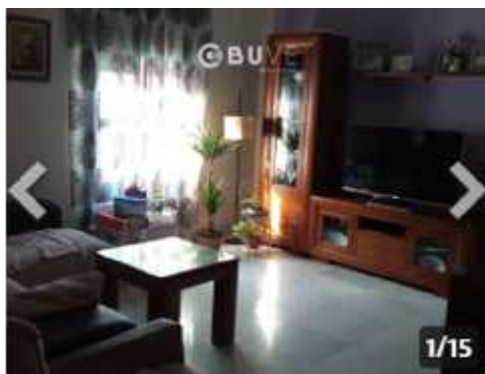
3 hab, 120 m²

Se vende casa con dos viviendas independientes.
Todas las estancias son muy amplias, luminosas y...

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)





Ubicación aproximada.

Chalet en calle Torregrosa, Torreblanca, Sevilla

240.000 €

Garaje incluido

4 hab. 235 m²



Ubicación aproximada.

Casa o chalet independiente en Torreblanca, Sevilla

175.000 €

Garaje incluido

4 hab. 190 m²



Chalet adosado en c/ torrecabra, 30, Torreblanca, Sevilla

147.000 € Garaje incluido

4 hab. 198 m²

vivienda.

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)



Chalet adosado en Torreblanca, Sevilla

127.000 €

3 hab. 166 m²

Tecnocasa te ofrece estupenda casa en la calle principal del barrio. Esta casa se distribuye en loc...

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)



Ubicación aproximada.

Piso en calle la Gomera, Palmete-Padre
Pío-Hacienda San Antonio, Sevilla

185.000 € ~~188.500 €~~ ↓ 2%

Garaje incluido

3 hab. 92 m² Planta 3ª exterior con ascensor



Ubicación aproximada.

Chalet pareado en calle la Gomera,
Palmete-Padre Pío-Hacienda San ...

249.990 €

Garaje incluido



Ubicación aproximada.

Piso en Palmete-Padre Pío-Hacienda San Antonio, Sevilla

263.000 €

Garaje incluido

3 hab. 114 m² Planta 7ª exterior con ascensor



Piso en calle Fuerteventura, 2, Palmete-Padre Pío-Hacienda San Antonio, Sevilla

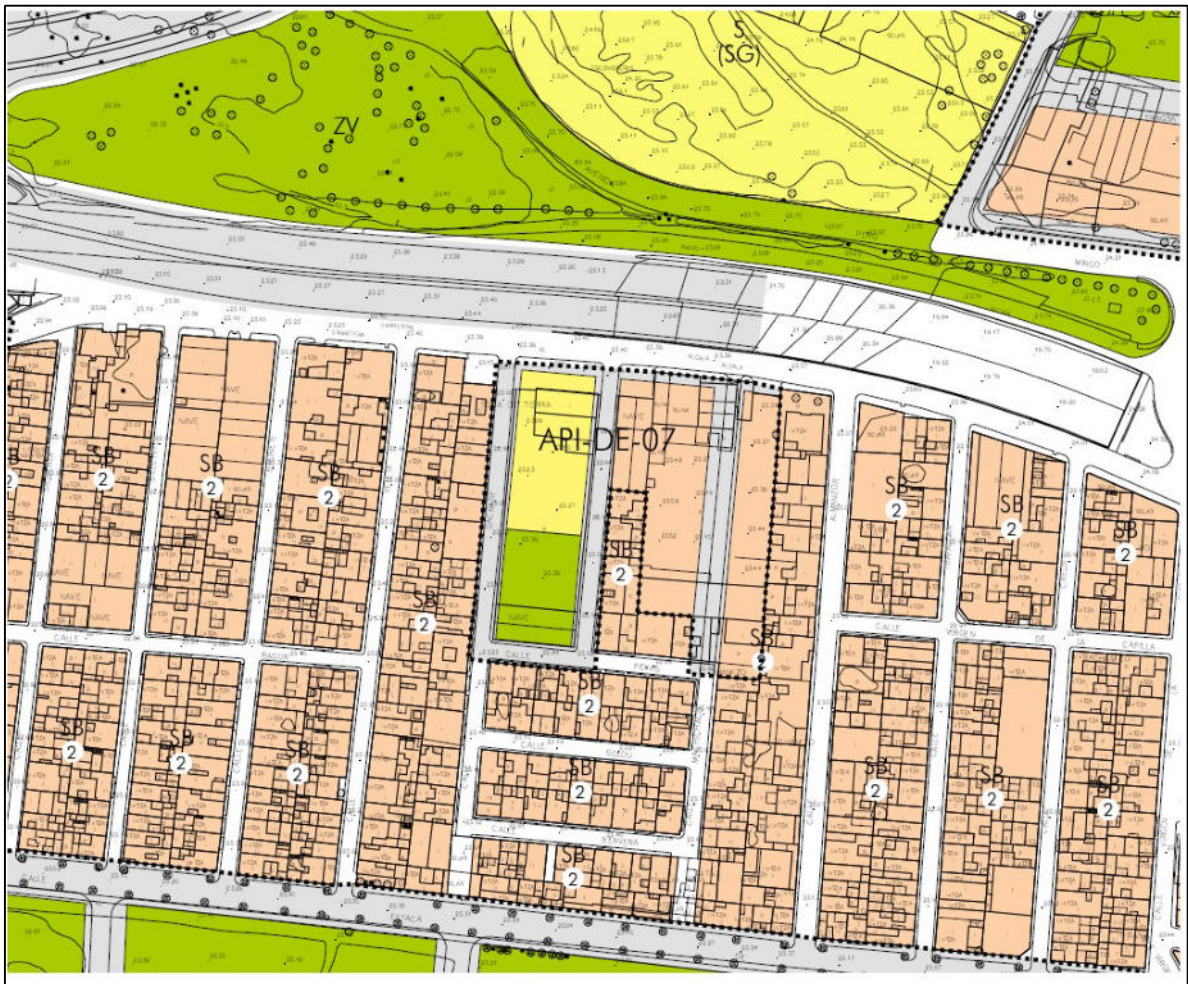
200.000 €

Garaje incluido

3 hab. 90 m² Planta 3ª exterior con ascensor

- FIN -

**SECTOR API-DE-07. SANTA POLA.
TORREBLANCA. SEVILLA
VALORACIÓN DE COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**



Octubre de 2.024 (V-3)

Solicitado por la Junta de Compensación

Redactado por Gloria Molina Hernández
ICCP

SECTOR API-DE-07. SANTA POLA.
TORREBLANCA. SEVILLA
VALORACIÓN DE COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

INDICE

MEMORIA

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES
3. INFORMACIÓN DISPONIBLE
4. TRABAJOS REALIZADOS
5. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
6. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
7. CONCLUSIONES

PLANOS

1. Situación
2. Planta General de la Urbanización
3. Conexión Saneamiento
4. Conexión Abastecimiento
5. Conexión Electricidad

PRESUPUESTO

DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EMASESA

DOCUMENTACIÓN RECIBIDA DE ENDESA

MEMORIA

1. OBJETO

La Junta de Compensación del Sector API-DE-07. SANTA POLA encarga a Gloria Molina Hernández, ingeniera de Caminos, Canales y Puertos, la realización de este documento que tiene por objeto la estimación de los costes de urbanización del sector con objeto de poder realizar el proyecto de reparcelación.

Además de la revisión de los costes de urbanización se incluye en el presente informe los trabajos de demolición de las edificaciones existentes en algunas parcelas del ED y una previsión completa de los costes técnicos y de gestión necesarios para el completo desarrollo del sector.

Dado que para la valoración de los costes no se han realizado ni cálculos ni estudios de detalle, por estar fuera del alcance del trabajo encomendado, el valor obtenido es una estimación.

2. ANTECEDENTES

El Sector API-DE-07 dispone de un Estudio de Detalle (UA-TO-1) aprobado definitivamente el 16 de junio de 2.005 y redactado por Juan Luis García Barbosa.

Está incluido en el actual PGOU de Sevilla como suelo urbano no consolidado y definido en la ficha AP-DE-07. Santa Pola como planeamiento incorporado en desarrollo del PGOU de 1.987.

Tiene una superficie total de 7.499 m² en el que se desarrollan 30 viviendas con una edificabilidad media de 97 m²t y en él se disponen los equipamientos normativos, red viaria y aprovechamientos según los siguientes cuadros:

DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	7.499 m ²
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD:	3.508 m ² t
NÚMERO DE VIVIENDAS:	30 viviendas

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS		840,00 m ²
S.I.P.S.		1.212,00 m ²
TOTALES		2.052,00 m ²

SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NUMERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS

SUBZONAS	SUPERFICIE	EDIF. (m ² techo)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	CARACTER
Z1	1.745,00 m ²	2.104,74 m ²	18	7 m (2 plantas)	Privado
Z2	1.138,42 m ²	1.403,26 m ²	12	7 m (2 plantas)	Privado
TOTALES	2.883,42 m ²	3.508,00 m ²	30		

PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	98,50 m ²	116,93 m ²
2	98,50 m ²	116,93 m ²
3	98,50 m ²	116,93 m ²
4	98,50 m ²	116,93 m ²
5	96,50 m ²	116,93 m ²
6	96,50 m ²	116,93 m ²
7	96,50 m ²	116,93 m ²
8	96,50 m ²	116,93 m ²

PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
9	96,50 m ²	116,93 m ²
10	96,50 m ²	116,93 m ²
11	96,50 m ²	116,93 m ²
12	96,50 m ²	116,93 m ²
13	96,50 m ²	116,93 m ²
14	96,50 m ²	116,93 m ²
15	96,50 m ²	116,93 m ²
16	96,50 m ²	116,93 m ²

PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
17	96,50 m ²	116,93 m ²	25	97,56 m ²	116,93 m ²
18	96,50 m ²	116,93 m ²	26	93,28 m ²	116,93 m ²
19	93,86 m ²	116,93 m ²	27	94,34 m ²	116,93 m ²
20	91,62 m ²	116,93 m ²	28	95,40 m ²	116,93 m ²
21	92,81 m ²	116,93 m ²	29	96,46 m ²	116,93 m ²
22	94,00 m ²	116,93 m ²	30	97,53 m ²	116,93 m ²
23	95,19 m ²	116,93 m ²	TOTALES		
24	96,37 m ²	116,93 m ²	30	2.883,42 m ²	3.508,00 m ²

Tras la aprobación del Estudio de Detalle no se ha continuado con su desarrollo urbanístico estando sin finalizar e inscribir el proyecto de reparcelación y no se ha comenzado a redactar el proyecto de urbanización.

Sí está constituida la Junta de Compensación que ha encargado la redacción del presente informe donde se calculan los gastos en los que deberá incurrir para concluir el proceso de urbanización del sector y que el mismo se transforme en suelo urbano.

Evidentemente y dado que no se llega a la definición de proyecto de urbanización, los gastos aquí calculados son aproximados, siendo la redacción del proyecto de urbanización y su posterior ejecución los que determinen el precio final.

Además de los gastos de obras de urbanización en este informe se estiman todos los gastos de gestión y redacción de documentos técnicos necesarios hasta la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

2. INFORMACIÓN DISPONIBLE

Para la realización de este trabajo la propiedad nos ha entregado la siguiente documentación:

- ✓ Estudio de Detalle de la UA-TO-01 aprobado definitivamente el 16 de junio de 2.005

Además se han solicitado a Emasesa y a Endesa los puntos de acometida y las condiciones de las mismas.

A fecha de redacción del presente informe ya se ha recibido contestación de ambas, aunque Edesa no ha aportado ninguna indicación técnica pues ha requerido el proyecto eléctrico completo para hacerlo.

Emasesa ha solicitado la renovación completa de las redes de agua potable y saneamiento en las calles a reurbanizar y para las conexiones dado que estamos dentro de un suelo urbano, en principio, considera que dada la escasa entidad de la actuación será posible conectarse a las redes de las calles aledañas.

Para el abastecimiento eléctrico, se ha considerado la ejecución de un centro de transformación para el abastecimiento del sector (270 kW) y la red de baja asociada, así como una partida alzada para conexiones y modificaciones en la red existente en previsión de los costes de acometida que pueda solicitar Endesa en su carta de condiciones técnico-económicas.

3. TRABAJOS REALIZADOS

Como primera actuación realizada se hizo una inspección visual. En dicha inspección se observa que parte de los viales incluidos en la actuación se encuentran ejecutados, teniendo únicamente que hacerles una ampliación de ancho para ampliar aceras e incorporar aparcamientos.

Nos referimos a las calles Sacratif, Santa Pola, Peñas y vía de servicio de la A-92.

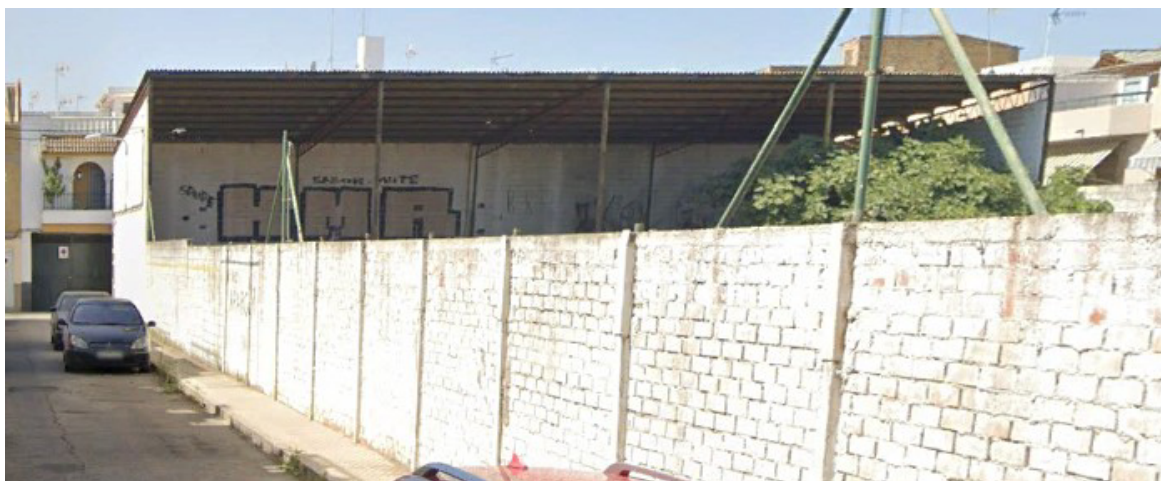
Por tanto de toda la actuación hay únicamente una calle de nueva construcción al completo.



Otro de los elementos importantes del sector es la existencia de dos naves fuera de ordenación que deben de ser demolidas. El coste de dicha demolición se incluye en la estimación de costes a realizar.



Nave en uso fuera de ordenación. Entrada vía de servicio A-92



Nave fuera de ordenación y sin uso. Calle Peñas, Sacratif y Santa Pola

Con estos datos se han realizado los trabajos de gabinete necesarios para la valoración de las obras a ejecutar y el cálculo de todos los gastos técnicos necesarios para realizarlas.

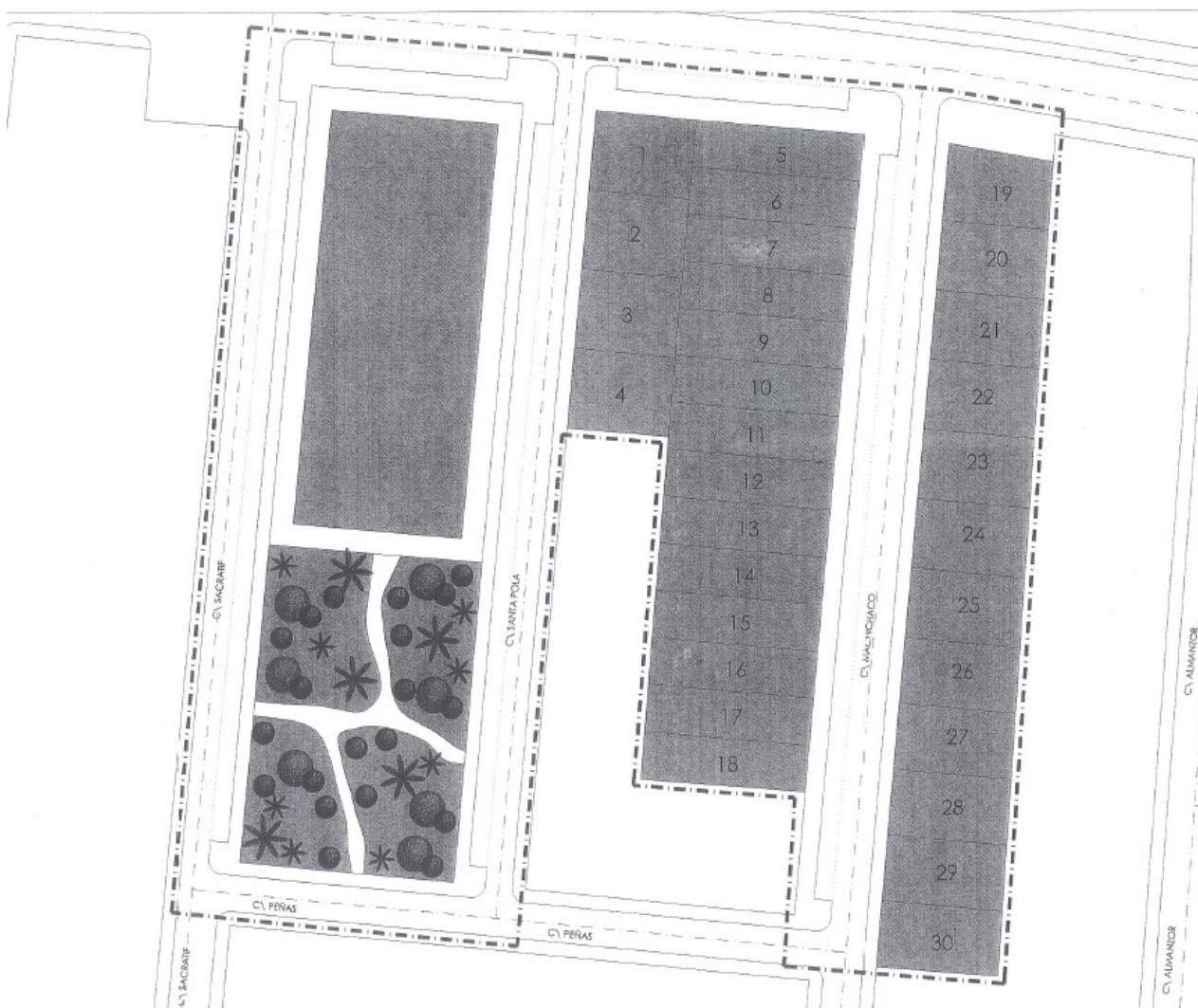
En anteriores versiones de este estudio, previo a que contestaran las compañías suministradores, se realizaron dos presupuesto para cada uno de los siguientes supuestos:

1. Es necesario renovar toda la urbanización dentro del ámbito incluidas las redes existentes
2. Sólo se renuevan los pavimentos y alumbrado de los viales dentro del ámbito y se mantienen las redes existentes, conectandose a ellas las nuevas acometidas

Dado que ya ha contestado Emasesa y ha requerido la renovación de redes (se adjunta en este informe su respuesta y los planos de las redes existentes), en esta versión ya sólo se incluye un supuesto de presupuesto, el primero.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

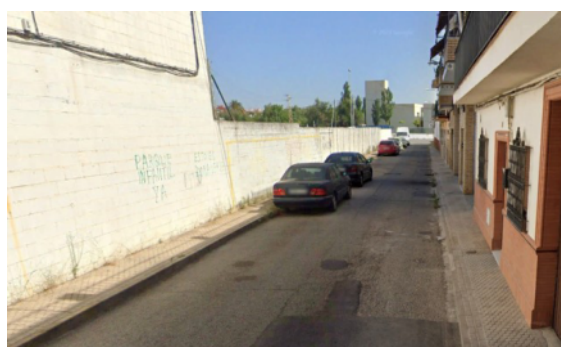
Las obras de urbanización consistirán en la ejecución de los viales: movimiento de tierras para la explanación, la disposición de todas las infraestructuras previstas y sus acometidas a parcelas (agua potable, saneamiento unitario, electricidad en media y baja tensión, telecomunicaciones y gas), la pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales y la disposición del alumbrado y señalización.



Planta General de la Actuación



Calle Sacratif



Calle Santa Pola



Calle Peñas



Vía de Servicio de la A-92

Además deberán construirse las zonas verdes, lo que incluye: siembras, plantaciones, riego, iluminación y mobiliario urbano. Las parcelas dotacionales deberán dejarse a cota de viales y con cerramiento.

5. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las mediciones para la realización del presupuesto se han efectuado sobre los planos del Estudio de Detalle, siendo las mismas aproximadas.

Los precios proceden de los bancos de precios actualizados y adaptados por la experiencia de JBF en este tipo de obras.

Se adjunta en documento aparte la valoración de las obras, siendo el presupuesto resumen el siguiente:

Nº	Descripción de los capítulos	Importe
01	DEMOLICIONES.	57.663,63
02	DESMONTES.	11.493,90
03	FIRMES Y PAVIMENTOS.	75.659,71
04	ALCANTARILLADO	87.999,09
05	ABASTECIMIENTO.	71.096,81
06	GAS.	23.398,20
07	TELECOMUNICACIONES.	36.993,48
08	ELECTRICIDAD.	142.046,94
08.01	MEDIA TENSIÓN	75.294,90
08.02	BAJA TENSIÓN.	66.752,04
09	ALUMBRADO PÚBLICO.	43.475,04
10	JARDINERÍA.	37.802,80
11	MOBILIARIO URBANO.	20.977,48
12	SEGURIDAD Y SALUD.	8.480,00
13	GESTIÓN DE RESIDUOS.	8.480,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		625.567,08 €
13 % Gastos Generales		81.323,72 €
6 % Beneficio Industrial		37.534,02 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA		744.424,82 €
21 % I.V.A.		156.329,21 €
TOTAL PRESUPUESTO C/IVA		900.754,03 €

6. GASTOS ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Además de los gastos de ejecución de la obra, para que esta se pueda realizar es necesario la participación de profesionales en la gestión y en labores técnicas.

Se incluye a continuación una estimación de todos ellos:

ESTIMACIÓN GASTOS URBANIZACIÓN SANTA POLA(*)	Presupuesto completo
Gastos Ejecución Urbanización (**)	
Ejecución de las obras de urbanización y acometidas	744.424,82
Gastos Técnicos Urbanización	
4% de PEC	29.776,99
Gastos Gestión Urbanización	
Gastos de Conexión de Endesa	20.268,19
TOTAL	794.470,00

(*) Presupuesto antes de IVA

(**) Se incluye en anejo las mediciones y presupuesto desglosado.

7. CONCLUSIONES

Con todo lo expuesto anteriormente y a modo de conclusiones, tenemos:

- El coste total estimado antes de IVA para llegar a la recepción de la urbanización por parte del ayuntamiento y transformara las parcelas en solares es de:

818.867,30 € con renovación completa los viales existentes

- Estos presupuestos dan los siguientes ratios:

Ratio por vivienda (30viv)	27.295,58	€/viv
Ratio por superficie lucrativa	284,03	€/m2s
Ratio por Superficie Vial	292,09	€/m2vial
Ratio por superficie zona verde	83,27	€/m2 ZV
Ratio por superficie de sector	109,20	€/m2s

En Sevilla, octubre 2.024



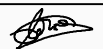
Fdo. Gloria Molina Hernández

Planos

Indice de Planos:

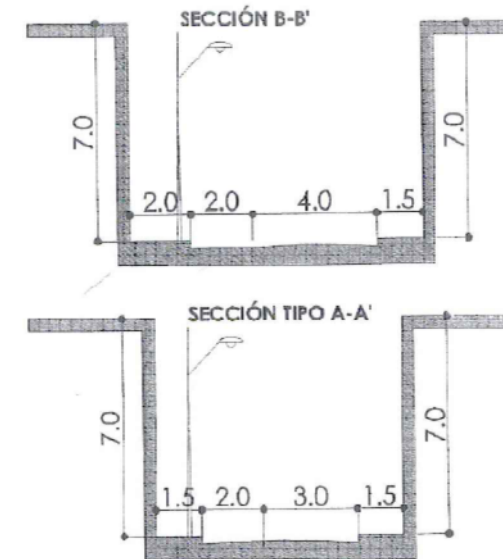
1. Situación
2. Planta General de la Urbanización
3. Conexión Saneamiento
4. Conexión Abastecimiento
5. Conexión Electricidad



TÍTULO: Estimación de Costes de Urbanización de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla			
DESIGNACIÓN: Situación			
PROMOTOR: AUTORA:	Criteria Caixa SA  GLORIA MOLINA HERNANDEZ, I.C.P.	ESCALAS: FECHA:	PLANO Nº: 1
		s/e Enero de 2.023	



Secciones Tipo del Estudio de Detalle



TÍTULO:		Estimación de Costes de Urbanización de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla	
DESIGNACIÓN:		Planta General de la Actuación	
PROMOTOR:	Criteria Caixa SA	ESCALAS:	1:500
AUTORA:		FECHA:	2022



-  Saneamiento Existente
-  Saneamiento nuevo

TÍTULO:		
Estimación de Costes de Urbanización de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla		
DESIGNACIÓN:		
Planta Saneamiento		
PROMOTOR:	ESCALAS	PLANO Nº
CRITERIA CAIXA SA	1:500	3
AUTORA:	FECHA:	
	ENERO DE 2022	



-  Abastecimiento Existente
-  Abastecimiento nuevo

TÍTULO:		
Estimación de Costes de Urbanización de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla		
DESIGNACION:		
Planta Abastecimiento		
PROMOTOR:	CRITERIA CAIXA SA	ESCALAS
AUTORA:		1:500
		FECHA:
		Enero de 2022
		PLANO Nº
		4



-  Centro Transformación existente
-  Centro Transformación nuevo
-  Red de Media Tensión
-  Red de Baja Tensión

TÍTULO:		
Estimación de Costes de Urbanización de la UA-TO-1 "Santa Pola" Sevilla		
DESIGNACIÓN:		
Planta Electricidad		
PROMOTOR:	ESCALAS	PLANO Nº
CRITERIA CAIXA SA	1:500	5
AUTORA:	FECHA:	
	ENERO DE 2022	

PRESUPUESTO

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07						Pág.: 1		
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO						Ref.: promyp1		
	DEMOLICIONES.								

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
----------	-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07

625.567,08

01 DEMOLICIONES.

57.663,63

m3 Demolición masiva con medios mecánicos de nave exenta, desde la cara superior de la solera, con muros de fábrica y estructura de cubierta metálica, incluso p.p. de apeos. Medido el volumen aparente inicial definido por la superficie exterior de los elementos básicos de la edificación.

5.670,00 1,51 8.561,70

Nave Zona Verde	1	15,00	30,00	7,00	3.150,00
Nave A-92	1	12,00	30,00	7,00	2.520,00

m2 Desmontaje de cobertura de placas de fibrocemento con amianto, sujeta mecánicamente sobre correa estructural a menos de 20 m de altura, por empresa cualificada e inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo al Amianto, en cubierta inclinada a dos aguas con una pendiente media del 30%; con medios y equipos adecuados, y carga mecánica sobre camión. El precio incluye el desmontaje de los elementos de fijación, de los remates, de los canalones y de las bajantes y las mediciones de amianto (ambientales y personales).

810,00 19,92 16.135,20

Nave Zona Verde	1	15,00	30,00		450,00
Nave A-92	1	12,00	30,00		360,00

m3 Demolición masiva con medios mecánicos de losas de hormigón armado, incluso p.p. de compresor o martillo percutor. Medido el volumen inicial.

243,00 63,71 15.481,53

Nave Zona Verde	1	15,00	30,00	0,30	135,00
Nave A-92	1	12,00	30,00	0,30	108,00

m2 Demolición de muro de fábrica de bloque de hormigón, en vallado de parcela, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor. El precio incluye el canon de vertido por entrega de residuos a gestor autorizado y la demolición de la cimentación, incluso carga y transporte de escombros a vertedero autorizado. Medida la superficie ejecutada.

425,00 27,00 11.475,00

Muro perimetral manzana dotacional	2	15,00	2,50		75,00
	2	70,00	2,50		350,00

m2 Demolición de vial existente por medios mecánicos, incluso bordillos, carga y transporte a gestor de residuos y canon de vertido

1.890,00 3,18 6.010,20

Calle Sacratif	1	95,00	7,00		665,00
Calle Santa Pola	1	95,00	7,00		665,00
Calle Peñas	1	80,00	7,00		560,00

02 DESMONTES.

11.493,9

m3 Excavación de tierras en apertura de caja, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero autorizado, con p.p. de medios auxiliares. Medido el volumen en perfil teórico.

1.215,00 1,08 1.312,20

Ampliación calle Sacratif	90,00	2,00	1,00	180,00
Ampliación calle Santa Pola	90,00	2,00	1,00	180,00
Apertura nueva calle	90,00	9,50	1,00	855,00

m3 Transporte de tierras realizado en camión basculante a vertedero autorizado, incluso carga con medios mecánicos y canon de vertedero. Medido en perfil teórico.

1.215,00 8,38 10.181,70

Ampliación calle Sacratif	90,00	2,00	1,00	180,00
Ampliación calle Santa Pola	90,00	2,00	1,00	180,00
Apertura nueva calle	90,00	9,50	1,00	855,00

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07						Pág.: 2		
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO						Ref.: promyp1		
	FIRMES Y PAVIMENTOS.								

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
----------	-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

03 FIRMES Y PAVIMENTOS. 75.659,71

m2	Zahorra artificial, husos ZA(40)/ZA(25), en capas de base de 20 cm de espesor, con 60 % de caras de fractura, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento. Árido con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.					1.282,50	3,87	4.963,28
	Ampliación calle Sacratif	95,00	2,00			190,00		
	Ampliación calle Santa Pola	95,00	2,00			190,00		
	Apertura nueva calle	95,00	9,50			902,50		
m3	Subbase de suelo seleccionado tipo S2, en capas de base de 20 cm de espesor, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación y compactación de la superficie de asiento. Árido con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.					961,88	13,66	13.139,28
	Ampliación calle Sacratif	95,00	2,00	0,75		142,50		
	Ampliación calle Santa Pola	95,00	2,00	0,75		142,50		
	Apertura nueva calle	95,00	9,50	0,75		676,88		
m2	Solera de hormigón en masa de 20 cm de espesor, realizado con hormigón HM-20/B/20, fabricado en central, y vertido desde camión, extendido y vibrado manual. Medida la superficie ejecutada.					635,00	10,67	6.775,45
	Ampliación calle Sacratif	85,00	2,00			170,00		
	Ampliación calle Santa Pola	85,00	2,00			170,00		
	Apertura nueva calle	85,00	2,00			170,00		
	a-92	50,00	2,50			125,00		
m2	Suministro y puesta en obra de M.B.C. tipo AC-22 BIN 50/70 S en capa intermedia de 6 cm de espesor, con áridos con desgaste de los ángeles < 25, extendida y compactada, incluido riego asfáltico, filler de aportación y betún. Árido con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.					1.430,00	5,63	8.050,90
	Ampliación calle Sacratif	95,00	3,00			285,00		
	Ampliación calle Santa Pola	95,00	3,00			285,00		
	Apertura nueva calle	95,00	4,00			380,00		
	Calle Peñas	80,00	4,00			320,00		
	a-92	80,00	2,00			160,00		
m2	Suministro y puesta en obra de M.B.C. tipo AC-16 SURF 50/70 S en capa de rodadura de 4 cm de espesor, con áridos con desgaste de los ángeles < 25, extendida y compactada, incluido riego asfáltico, filler de aportación y betún. Árido con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.					1.430,00	4,81	6.878,30
	Ampliación calle Sacratif	95,00	3,00			285,00		
	Ampliación calle Santa Pola	95,00	3,00			285,00		
	Apertura nueva calle	95,00	4,00			380,00		
	Calle Peñas	80,00	4,00			320,00		
	a-92	80,00	2,00			160,00		
m2	Pavimento de baldosa hidráulica bicapa color para tráfico pesado, colocado sobre mortero según diseño y detalles indicados en Memoria y Planos, dejando entre ellos una junta de separación de 2/3 mm para su posterior relleno con arena caliza de machaqueo, i/recebado de juntas y barrido. Adoquín y áridos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.					1.397,00	17,68	24.698,96
	Manzanas	192,00				192,00		
		400,00				400,00		
		475,00				475,00		
		230,00				230,00		
		100,00				100,00		
m	Bordillo de hormigón bicapa A2, de 10 cm de base y 20 cm de altura, colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I, de 10 cm de espesor, rejuntado y limpieza, sin incluir la excavación previa ni el relleno posterior. Bordillo con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.					775,00	10,61	8.222,75

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07	Pág.: 3
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO	Ref.: promyp1
	FIRMES Y PAVIMENTOS.	

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
----------	-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

	Manzanas		105,00			105,00			
			240,00			240,00			
			250,00			250,00			
			110,00			110,00			
			70,00			70,00			
m2	Pintura reflexiva acrílica en cebreados, realmente pintado, incluso barrido y premarcaje sobre el pavimento.						128,00	15,90	2.035,20
	Pasos de Peatones	8	4,00	4,00		128,00			
u	Señal circular de diámetro 60 cm, reflexiva nivel I (E.G.) y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.						3,00	98,30	294,90
u	Señal cuadrada de lado 60 cm, reflexiva nivel I (E.G.) y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.						3,00	101,46	304,38
u	Señal octogonal de doble apotema 60 cm, reflexiva nivel I (E.G.) y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.						3,00	98,77	296,31

04

ALCANTARILLADO

87.999,09

m	Colector de saneamiento enterrado de gres vitrificado ø400 mm con unión elástica por junta de goma. Colocado en zanja sobre subbase compactada y nivelada, relleno lateral y superior por encima de la generatriz con el mismo material, compactando este. Incluso p.p. de piezas especiales de embocaduras a pozos y conexión a los mismos, medios auxiliares y excavación de la zanja, relleno con suelo S2, carga y transporte de tierras a vertedero autorizado y entibación necesaria, demolición y sustitución de red existente. Según planos y normas de Emasesa Medida la longitud ejecutada.	365,00	167,05	60.973,25
	Ampliación calle Sacratif	95,00	95,00	
	Ampliación calle Santa Pola	95,00	95,00	
	Apertura nueva calle	95,00	95,00	
	Calle Peñas	80,00	80,00	
u	Pozo de registro prefabricado completo, de 120 cm. de diámetro interior, formado por solera de hormigón HA-25/P/40 de 20 cm. de espesor, ligeramente armada con mallazo, anillos de hormigón en masa, prefabricados de borde machihembrado, y cono asimétrico para formación de brocal del pozo, de 60 cm. de altura, con cierre de marco y tapa de fundición, sellado de juntas con mortero de cemento y arena de río, M-15, recibido de pates y de cerco de tapa y con p.p. medios auxiliares, incluso la excavación, relleno perimetral posterior y carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero autorizado. Según planos y normas de Aguas de Cádiz. Medida la unidad ejecutada.	12,00	680,24	8.162,88
u	Acometida domiciliar de saneamiento a la red general municipal, formada por:excavación mecánica con ayuda manual de zanjas de saneamiento en terrenos de consistencia media, rotura, conexión y reparación del colector existente, colocación de tubería de PVC corrugado, tapado posterior de la acometida y p.p. de medios auxiliares y piezas especiales de conexión. Según planos y normas de compañía suministradora. Medida la unidad ejecutada.	32,00	313,13	10.020,16
u	Sumidero (imbornal) de 51x34 cm y 60 cm de profundidad, construido con solera de hormigón HM-20 de 15 cm de espesor, fábrica de ladrillo perforado de 1/2 pie, enfoscado y bruñido por el interior, formación de sifon, rejilla de hierro fundido y cerco de L 50.5 mm, tubería de conexión a red, incluso excavación y relleno; construido según Ordenanza Municipal. Medida la cantidad ejecutada.	24,00	235,95	5.662,80

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07	Pág.: 4
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO	Ref.: promyp1
	ALCANTARILLADO	

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
----------	-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

PA	Trabajos de mantenimiento del servicio de sanamiento durante la renovación de las redes					1,00	3.180,00	3.180,00
----	---	--	--	--	--	------	----------	----------

05	ABASTECIMIENTO.							71.096,81
-----------	------------------------	--	--	--	--	--	--	------------------

ud	Conexión de red de abastecimiento existente con nuevas canalizaciones					2,00	530,00	1.060,00
----	---	--	--	--	--	------	--------	----------

m	Tubería de fundición dúctil de DN 150 mm, colocada en zanja sobre cama de arena, relleno lateral y superior con la misma arena, incluso junta estándar colocada, cortes, banda de señalización, medios auxiliares y p.p. de piezas especiales necesarias del trazado, excavación de la zanja, relleno con suelo S2, carga y transporte de tierras a vertedero autorizado y sustitución de tubería existente. Según planos y normas de compañía suministradora. Medida la longitud ejecutada.					730,00	57,19	41.748,70
---	--	--	--	--	--	--------	-------	-----------

Ampliación calle Sacratif	2	95,00	190,00
Ampliación calle Santa Pola	2	95,00	190,00
Apertura nueva calle	2	95,00	190,00
Calle Peñas	1	80,00	80,00
a-92	1	80,00	80,00

u	Válvula de compuerta de fundición PN 16 de 150 mm. de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios y dado de anclaje. Según planos y normas de de compañía suministradora. Medida la unidad instalada.					11,00	377,87	4.156,57
---	---	--	--	--	--	-------	--------	----------

Ampliación calle Sacratif	3	3,00
Ampliación calle Santa Pola	3	3,00
Apertura nueva calle	3	3,00
Calle Peñas	2	2,00

u	Suministro e instalación de hidrante para incendios tipo acera con tapa, ambos de fundición, equipado con una toma D=100 mm, tapón y llave de cierre y regulación, incluso conexión a la red de distribución con tubo de fundición D=100 mm. Según planos y normas de Consorcio de Bomberos. Medida la unidad instalada y probada.					1,00	886,90	886,90
---	--	--	--	--	--	------	--------	--------

1	1,00
---	------

u	Acometida domiciliaria a la red general municipal de agua, hasta una longitud máxima de 8 m, realizada con tubo de polietileno de alta densidad, con collarín de toma de P.P., derivación, codo de latón, enlace recto de polipropileno, llave de esfera latón roscar, i/p.p. de piezas especiales y accesorios. Medida la unidad ejecutada.					32,00	92,29	2.953,28
---	--	--	--	--	--	-------	-------	----------

u	Pozo de registro construido con fábrica de ladrillo perforado tosco de 1 pie de espesor, recibido con mortero de cemento M-5, colocado sobre solera de hormigón HA-25/P/40 de 20 cm de espesor, ligeramente armada con mallazo; enfoscado y bruñido por el interior, con mortero de cemento y arena de río, incluso recibido de pates, formación de canal en el fondo del pozo y de brocal asimétrico en la coronación, cerco y tapa de fundición tipo calzada, recibido y con p.p. medios auxiliares, incluso la excavación, relleno perimetral posterior y carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero autorizado. Según planos y normas de Aguas de Cádiz. Medida la unidad ejecutada.					32,00	534,73	17.111,36
---	---	--	--	--	--	-------	--------	-----------

PA	Trabajos de mantenimiento del servicio de abastecimiento durante la renovación de las redes					1,00	3.180,00	3.180,00
----	---	--	--	--	--	------	----------	----------

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07						Pág.: 5		
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO						Ref.: promyp1		
	GAS.								

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
----------	-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

06 GAS. 23.398,2

m Tubería enterrada, en polietileno de D=90 mm SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión, relleno de arena y p.p. de accesorios (codos, té, manguitos, caps, banda de señalización, etc.), excepto válvulas de línea, apertura y reposición de zanja.

Ampliación calle Sacratif	1	95,00	95,00
Ampliación calle Santa Pola	1	95,00	95,00
Apertura nueva calle	2	95,00	190,00

u Instalación de válvula de línea de D=90 mm, sin venteo, para redes de gas, i/p.p. de accesorios de conexión con la tubería y arquetas de registro.

07 TELECOMUNICACIONES. 36.993,48

m Canalización telefónica en zanja bajo acera, de 0,45x0,88 m. para 8 conductos, en base 4, de PVC de 63 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 6 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm., cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con suelo S2, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N y carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero autorizado. Medida la longitud ejecutada.

Ampliación calle Sacratif	1	95,00	95,00
Ampliación calle Santa Pola	1	95,00	95,00
Apertura nueva calle	2	95,00	190,00
Calle Peñas	2	80,00	160,00

u Arqueta tipo M prefabricada doble con tapa D400, según detalles de planos, con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm2, embocadura de conductos, relleno de tierras lateralmente y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.

08 ELECTRICIDAD. 142.046,94

08.01 MEDIA TENSIÓN 75.294,9

u CENTRO DE TRANSFORMACIÓN CD-1

m CANALIZACIÓN SUMINISTRO Y MONTAJE DE CONDUCCION DE POLIETILENO PARA LINEA ELECTRICA DE MEDIA TENSIÓN, CONSTITUIDA CON TUBO BICAPA DE PE LIGERA DE 200 mm. DE DIAMETRO, INCLUSO EXCAVACIÓN, RELLENO, COLCACIÓN, CINTA DE SEÑALIZACIÓN, SEPARADOR RÍGIDO EN BASE 2 PARA 4 TUBOS FABRICADO EN POLIPROPILENO NEGRO (COLOCADO EQUIDISTANTE), ALAMBRE GUÍA, RETIRADA Y TRANSPORTE A VERTEDERO DE PRODUCTOS SOBRANTES, P.P. DE PEQUEÑO MATERIAL Y AYUDAS DE ALBAÑILERIA, MEDIOS AUXILIARES Y DE SEGURIDAD; CONSTRUIDA SEGUN NORMAS DE LA COMPAÑIA SUMINISTRADORA. MEDIDA LA LONGITUD EJECUTADA.

LINEA SUBTERRÁNEA CALZADA	2	100,00	200,00
---------------------------	---	--------	--------

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07	Pág.: 6
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO	Ref.: promyp1
	MEDIA TENSIÓN	

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
u	Arqueta de paso registrable tipo A-2, de dimensiones normalizadas por la compañía suministradora, prefabricada de hormigón, con recrecido si fuese necesario realizado con obra de fabrica de ladrillo cerámico de medio pie en acera y calzada sin tráfico rodado y de 1 pie en calzada con tráfico; incluso p.p. de excavación, con agotamiento y entibación, asentamiento de la misma sobre solera de hormigón en masa, formación de cierre de arqueta, garras de anclaje y herraje para tapa con perfil I 60.60.6 y tapa D-400 según compañía suministradora, así como material necesarios para su colocación, incluso medios auxiliares y de seguridad; CONSTRUIDA SEGUN COMPAÑIA SUMINISTRADORA. MEDIDA LA UNIDAD EJECUTADA.						6,00	412,15	2.472,90
	LINEA SUBTERRÁNEA MT	6				6,00			
m	RED DE MEDIA TENSIÓN DE ACUERDO CON LA NORMATIVA DE COMPAÑIA SUMINISTRADORA POR EMPRESA INSTALADORA HOMOLOGADA O POR LA PROPIA COMPAÑIA, REALIZADA MEDIANTE 3 CONDUCTORES UNIPOLARES DE ALUMINIO DE 240 MM2, AISLAMIENTO SECO HEPR, HEPRZ1, 18/30 KV, EN SISTEMA TRIFÁSICO (3 FASES) INCLUSO P.P. DE MATERIAL, COLOCACIÓN, CONEXIÓN, EMPALMES, ACCESORIOS. MEDIOS AUXILIARES Y DE SEGURIDAD. MEDIDA LA UNIDAD EJECUTADA.						200,00	30,21	6.042,00
	LINEA SUBTERRÁNEA MT	2	100,00			200,00			
PA	Costes de conexión y modificación en redes existentes						1,00	5.300,00	5.300,00

08.02 BAJA TENSIÓN. 66.752,04

m.	SUMINISTRO Y MONTAJE DE CONDUCCION DE POLIETILENO PARA LINEA ELECTRICA DE BAJA TENSIÓN, CONSTITUIDA CON CUATRO TUBOS BICAPA DE PE LIGERA DE 160 mm. DE DIAMETRO, INCLUSO COLOCACIÓN, CINTA DE SEÑALIZACIÓN, SEPARADOR RÍGIDO EN BASE 2 PARA 4 TUBOS FABRICADO EN POLIPROPILENO NEGRO (COLOCADO EQUIDISTANTE), ALAMBRE GUÍA, RETIRADA Y TRANSPORTE A VERTEDERO DE PRODUCTOS SOBRANTES, P.P. DE PEQUEÑO MATERIAL Y AYUDAS DE ALBAÑILERIA, MEDIOS AUXILIARES Y DE SEGURIDAD; EXCAVACIÓN Y RELLENO DE ZANJA, REFUERZO EN CRUCE DE CALZADAS CONSTRUIDA SEGUN NORMAS DE LA COMPAÑIA SUMINISTRADORA. MEDIDA LA LONGITUD EJECUTADA.						540,00	53,00	28.620,00
	Ampliación calle Sacratif	1	95,00			95,00			
	Ampliación calle Santa Pola	1	95,00			95,00			
	Apertura nueva calle	2	95,00			190,00			
	Calle Peñas	1	80,00			80,00			
	a-92	1	80,00			80,00			
u	Arqueta de paso registrable tipo A-4, de dimensiones normalizadas por la compañía suministradora, prefabricada de hormigón, con recrecido si fuese necesario realizado con obra de fabrica de ladrillo cerámico de medio pie en acera y calzada sin tráfico rodado y de 1 pie en calzada con tráfico; incluso p.p. de excavación, con agotamiento y entibación, asentamiento de la misma sobre solera de hormigón en masa, formación de cierre de arqueta, garras de anclaje y herraje para tapa con perfil I 60.60.6 y tapa D-400 según compañía suministradora, así como material necesarios para su colocación, incluso medios auxiliares y de seguridad; CONSTRUIDA SEGUN COMPAÑIA SUMINISTRADORA. MEDIDA LA UNIDAD EJECUTADA.						12,00	824,27	9.891,24

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07	Pág.: 7
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO	Ref.: promyp1
	BAJA TENSIÓN.	

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
----------	-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

u Arqueta de paso registrable tipo A-2, de dimensiones normalizadas por la compañía suministradora, prefabricada de hormigón, con recrecido si fuese necesario realizado con obra de fabrica de ladrillo cerámico de medio pie en acera y calzada sin tráfico rodado y de 1 pie en calzada con tráfico; incluso p.p. de excavación, con agotamiento y entibación, asentamiento de la misma sobre solera de hormigón en masa, formación de cierre de arqueta, garras de anclaje y herraje para tapa con perfil I 60.60.6 y tapa D-400 según compañía suministradora, así como material necesarios para su colocación, incluso medios auxiliares y de seguridad; CONSTRUIDA SEGUN COMPAÑIA SUMINISTRADORA. MEDIDA LA UNIDAD EJECUTADA.

32,00 412,15 13.188,80

m. Red de distribución para baja tensión, en anillo desde centros de transformación, montaje enterrado bajo tubo, realizada con cables conductores de XZ 1 - K 0, 6 / 1 K V 3x(2x240)+1x(2x150)mm2 Al, formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado XLPE, en instalación subterránea bajo tubo, Según normas de la compañía suministradora.

1.840,00 5,30 9.752,00

Ampliación calle Sacratif 4 95,00 380,00
Ampliación calle Santa Pola 4 95,00 380,00
Apertura nueva calle 8 95,00 760,00
Calle Peñas 2 80,00 160,00
a-92 2 80,00 160,00

ud Caja de seccionamiento, con puerta metálica normalizada, totalmente instalada, incluso puesta a tierra y pequeño material, según normas de la Cía. Suministradora, instalada, transporte, montaje y conexionado.

10,00 530,00 5.300,00

09 ALUMBRADO PÚBLICO. 43.475,04

u Arqueta para alumbrado público fabricada en polipropileno reforzado sin fondo, de medidas interiores 45x45x60 cm con tapa y marco de polipropileno, resistencia 125 kN. incluso p.p. de excavación, con agotamiento y entibación, asentamiento de la misma sobre cama de arena de río de 10 cm de espesor y p.p. de medios auxiliares, relleno perimetral exterior, garras de anclaje y herraje para tapa metálica con perfil y tapa cuadrada en fundición según compañía, así como material necesarios para su colocación, incluso medios auxiliares y de seguridad. Medida la unidad ejecutada.

28,00 88,27 2.471,56

ARQUETA DE PASO 28 28,00

ud Caja de seccionamiento, con puerta metálica normalizada, totalmente instalada, incluso puesta a tierra y pequeño material, según normas de la Cía. Suministradora, instalada, transporte, montaje y conexionado.

1,00 530,00 530,00

1 1,00

m. Suministro y montaje de circuito de alimentación para alumbrado público formada por zanja, canalización y conductores de cobre 3x6+1x6 mm2 con aislamiento tipo RV-0,6/1 kV, incluso cable para red equipotencial de puesta a tierra realizado con conductor de cobre aislado de 16mm2 Cu 450/750V, montados bajo tubo en zanja, instalado según REBT y normas existentes, transporte, montaje y conexionado. Incluso excavación de la zanja, relleno con suelo S2, carga y transporte de tierras a vertedero autorizado y entibación necesaria. Medida la longitud ejecutada.

445,00 21,20 9.434,00

Ampliación calle Sacratif 1 95,00 95,00
Ampliación calle Santa Pola 1 95,00 95,00
Apertura nueva calle 1 95,00 95,00
Calle Peñas 1 80,00 80,00
a-92 1 80,00 80,00

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07	Pág.: 8
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO	Ref.: promyp1
	ALUMBRADO PÚBLICO.	

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
u	Suministro y montaje de Cuadro de mando para alumbrado público, para 4 salidas, montado sobre armario de poliéster reforzado con fibra de vidrio, de dimensiones 1000x800x250 mm, con los elementos de protección y mando necesarios, como 1 interruptor automático general, contactores, 1 interruptor automático para protección de cada circuito de salida, 1 interruptor diferencial por cada circuito de salida rearmable y 1 interruptor diferencial para protección del circuito de mando; incluso célula fotoeléctrica y reloj astronómico, elementos de control y maniobra, toma de corriente auxiliar y punto de luz, conexionado y cableado. Montaje según según REBT y normativa e indicaciones del ayuntamiento. Medida la unidad ejecutada y en funcionamiento.	1				1,00		3.553,85	3.553,85
u	Armario de protección, medida, y seccionamiento para intemperie para 1 suministro trifásico con contadores de energía activa y reactiva, según normas de la Cía. suministradora, formado por: módulo superior de medida y protección, en poliéster reforzado con fibra de vidrio, equipado con panel de poliéster troquelado para 1 contador trifásico de energía activa, 1 contador trifásico de energía reactiva y reloj, 3 bases cortacircuitos tipo neozed de 100 A, 1 bornes de neutro de 25 mm2, 1 bloque de bornes de 2,5 mm2 y 1 bloque de bornes de 25 mm2 para conexión de salida de abonado; un módulo inferior de seccionamiento en poliéster reforzado con fibra de vidrio, equipado con 3 bases cortacircuitos tamaño 1, con bornes bimetalicos de 150 mm2 para entrada, neutro amovible tamaño 1 con bornes bimetalicos de 95 mm2 para entrada, salida y derivación de línea, placa transparente precintable de policarbonato; incluso cableado de todo el conjunto con conductor de cobre tipo H07Z-R, de secciones y colores normalizados, instalada, transporte, montaje y conexionado.	1				1,00		802,65	802,65
T						1,00			
						1,00			
ud	Suministro y montaje de monolito prefabricado para alojar armario de protección y medida para 1 suministro trifásico con contador de energía activa/reactiva, según normas de la Cía. suministradora, formado por: - monolito prefabricado de hormigón con zócalo cimentación, puerta metálica, para alojar en su interior CGP, CPM2 y CGMP. Incluso transporte y puesto a pie de obra, materiales auxiliares y ayudas de albañilería, conexiones con tubos bicapa para llegada y salida de conductores eléctricos. totalmente instalado.	1				1,00		497,69	497,69
T	MONOLITO ALUMBRADO	1				1,00			
						1,00			

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07	Pág.: 9
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO	Ref.: promyp1
	ALUMBRADO PÚBLICO.	

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
ud	Suministro y montaje de cuadro control para alumbrado pzblico. Equipamiento de AMPLIGHT por centro de mando: 1 ud. LCN7700 Segment Control Unit - Sistema de control en CitoCabinet, formado por: - 1 ud. LFC7590 Amplight Guard - Control de sobretensiones Ofrece proteccisn para picos de descarga de hasta 1 6 kV y de hasta 1 4 kV en modo diferencial - 1 ud. LFC7710/00 Coded Mains transmitter - 1 ud. LCU7725/00 Coded Mains transmitter transformer (L-N) (en caso de disponer de conexisn trifasica sin neutro tendremos que tener en cuenta este codigo para pedido Coded Mains Transformer LL LCU7720 913713611880) LFC7530 Amplight Battery- Fuente de alimentacion del sistema. - 2 ud. LFC7510 Amplight Current- Medidos de corriente para la generacion de alarmas - 1 ud. LCN7581 Amplight Mini PT Dual antenna - Atena que se encuentra atornillada a la CPU ygenera la sequal de - 4 ud. LCU7590 Amplight 3 phase coil - Bobinas de medicion para la generacion de alarmas - 1 ud. LCU7591 Amplight Leak Coil- Medidos de corriente de fuga Analizador de redes para sistemas trifasicos- 1 - 1 ud. Analizador de redes trifasico para lectura de datos de corriente y tension. Este elemento toma una medida unica del cuadro no diferenciando por circuito - 1 ud. Accs Amplight Door Switch - Fin de carrera de puerta abierta genera alarma de puerta abierta - 4 ud. Supresor de arco para montaje en carril DIN Diseqado para conectarse entre los contactos de conmutacisn de contactores de control - Se coloca en el carril din en la zona donde se encuentran los contactores. Se encarga de proteger a la CPU de los chispazos generados por la maniobra de encendido y apagado del contactor . totalmente montado, probado y en funcionamiento.	1				1,00 1,00		2.140,41	2.140,41
T									
u	Luminaria PHILIPS BGP382 LW10 GRN55/740 I DM CO GR SP Iridium gen3 LED Mediano IP66, o similar, sobre columna troncocónica de 8 m de altura con puerta de registro enrasada, de chapa de acero galvanizado por inmersión en caliente, 60 mm de diámetro de acoplamiento luminaria, y placa de acero con refuerzo anular y cartelas; grado de protección IP3X - IK 10, según UNE-EN 40-50. Provista de caja de conexión y protección, conductor interior para 0,6/1 kV, pica de tierra, arqueta de paso y derivación de 0,40x0,40x0,60 cm provista de cerco y tapa de hierro fundido, cimentación realizada con hormigón en masa HM-25/P/40/IIa. Instalado, incluyendo accesorios, placa y pernos, conexionado, y anclaje sobre cimentación; según UNE-EN 40-3-1:2013 y UNE-EN 40-3-2:2013. Medida la unidad instalada y probada. Ampliación calle Sacratif 5 5,00 Ampliación calle Santa Pola 5 5,00 Apertura nueva calle a-92 5 5,00 4 4,00					19,00		1.265,52	24.044,88
10	JARDINERÍA.								37.802,8
u	Arbol de porte mediano de 20 cm. de perímetro de tronco, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, drenaje, formación de alcorque y primer riego. Espacio Libre 1 1 840,00 0,20 168,00					168,00		106,10	17.824,80

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07						Pág.: 10		
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO						Ref.: promyp1		
	JARDINERÍA.								

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
m2	Formación de césped de gramíneas para áreas con influencia costera, por siembra de una mezcla de Agrostris stolonifera al 5 %, Cynodon dactylon al 20%, Festuca ovina duriuscula al 25%, Poa pratense al 30 % y Ray-grass al 20 %, en superficies hasta 1000 m2, comprendiendo el desbroce, perfilado y fresado del terreno, mantillo, distribución de fertilizante complejo NPK-Mg-M.O., pase de motocultor a los 10 cm. superficiales, perfilado definitivo y preparación para siembra de la mezcla indicada a razón de 30 gr/m2. pase de rulo y primer riego.						840,00	4,60	3.864,00
	Espacio Libre 1	1	840,00			840,00			
m3	Suministro y extendido de tierra vegetal con medios mecánicos y ayuda manual. Medido el volumen en perfil natural.						168,00	7,45	1.251,60
	Espacio Libre 1	1	840,00		0,20	168,00			
m2	Cerramiento de cerrajería artística formado por: barrotes verticales de cuadrillos de 16 mm, separados eje.15cm pletinas horizontales superior e inferior de 50x10 mm, tres macollas de fundición por barrotes, de base de 40x35 mm, intermedia de 70x35 mm y de anilla de 20x35 mm y remates superiores en punta de lanza de fundición de 65x190 mm, incluso p.p. de anclajes a fábricas, material de agarre y ayuda de albañilería. Medida la superficie ejecutada.						120,00	62,02	7.442,40
	Cerramiento zona verde	120				120,00			
PA	Red de riego zona verde						1,00	7.420,00	7.420,00
11	MOBILIARIO URBANO.								20.977,48
m2	Cerramiento realizado con postes cada 3 m de perfiles tubulares galvanizados de 50 mm de diámetro interior y malla galvanizada de simple torsión, incluso tirantes, garras y p.p. de cimentación y ayudas de albañilería. Medida la superficie ejecutada.						150,00	14,66	2.199,00
	Cerramiento SIPS	1	150,00			150,00			
u	Suministro y colocación de banco de hormigón prefabricado, sin respaldo, modelo Mayo 220 de Escofet o similar, color blanco. Peso 455 kg.						10,00	727,56	7.275,60
	Zonas Verdes	10				10,00			
u	Papelera de polietileno de 50 l de capacidad, modelo Prima Linea 50 de Tegui o similar, colocada sobre poste de chapa de acero, incluido este, recibido al pavimento con dado de hormigón. Medida la unidad instalada.						12,00	75,24	902,88
	Calles	6				6,00			
	Zonas Verdes	6				6,00			
ud	JUEGO DE NIÑOS						1,00	10.600,00	10.600,00
12	SEGURIDAD Y SALUD.								8.480
u	Medidas de Seguridad y Salud, según Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto.						1,00	8.480,00	8.480,00
13	GESTIÓN DE RESIDUOS.								8.480
u	Gestión de residuos resultantes de la ejecución de la obra, incluidas tasas municipales y canon de vertedero autorizado. Medida la unidad ejecutada.						1,00	8.480,00	8.480,00

	Estimación Presupuesto Renovación Completa API-DE-07	Pág.: 1
	RESUMEN DE PRESUPUESTO	Ref.: prores1

Nº Orden	Descripción de los capítulos	Importe
01	DEMOLICIONES.	57.663,63
02	DESMONTES.	11.493,90
03	FIRMES Y PAVIMENTOS.	75.659,71
04	ALCANTARILLADO	87.999,09
05	ABASTECIMIENTO.	71.096,81
06	GAS.	23.398,20
07	TELECOMUNICACIONES.	36.993,48
08	ELECTRICIDAD.	142.046,94
08.01	MEDIA TENSIÓN	75.294,90
08.02	BAJA TENSIÓN.	66.752,04
09	ALUMBRADO PÚBLICO.	43.475,04
10	JARDINERÍA.	37.802,80
11	MOBILIARIO URBANO.	20.977,48
12	SEGURIDAD Y SALUD.	8.480,00
13	GESTIÓN DE RESIDUOS.	8.480,00

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	625.567,08 €
13 % Gastos Generales	81.323,72 €
6 % Beneficio Industrial	37.534,02 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	744.424,82 €
21 % I.V.A.	156.329,21 €
TOTAL PRESUPUESTO C/IVA	900.754,03 €

Asciende el presupuesto proyectado, a la expresada cantidad de:
NOVECIENTOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS

En Sevilla, 30 de Octubre de 2024

DOCUMENTACIÓN RECIBIDA DE EMASESA

JBFI Ingenieros y Arquitectos S.L.
D^a. Gloria Molina Hernández.
C/ Siete Revueltas 27, 2º Planta
41004 – SEVILLA

Sevilla, fecha al pie del documento

Asunto: **INICIO DE LA REDACCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA API-DE-07. SANTA POLA. SEVILLA. N/REF. EM 222/2002. SEVILLA.**

Atendiendo su solicitud de fecha 17/01/2023, adjuntamos los planos de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes en la zona de referencia. Hay que advertir de su carácter exclusivamente orientativo.

Asimismo, le informamos que en las proximidades del área de actuación existen infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. No existen a corto plazo previsión de ejecutar/ampliar las infraestructuras existentes; no obstante, para atender las necesidades de servicios que pudieran generarse, podemos comunicarle:

Redes de abastecimiento

- Las tuberías que enmarcan la zona de la actuación urbanística son las existentes en las calles Sacratif (DN 150 FC), Peñas (DN 100 FC), Santa Pola (DN 150 FC) y la vía de servicio de la Carretera Sevilla-Málaga (DN 250 mm HF). Estas canalizaciones, en todo el perímetro del API-DE-07 adolecen de las características adecuadas para los nuevos usos y requieren ser sustituidas por otras de igual diámetro y fundición dúctil
- No existen redes, por lo que habrán de dotarse de las correspondientes infraestructuras:
 - Vial de nueva formación entre la calle Peñas y la vía de servicio de la Carretera Sevilla-Málaga.
- Se estudiará la adecuada cobertura de hidrantes, para adecuarla a las nuevas necesidades urbanísticas, de forma que la distancia entre los más alejados no supere los 200 metros, siendo alimentados por tubería de diámetro mínimo 150 mm.
- Las nuevas redes deben quedar conectarse con las existentes de borde, dotándolas de las correspondientes válvulas de sectorización. Cada tramo de corte deberá contar con una TAP (Toma de Agua Potable) para permitir tareas de explotación del mismo.
- La tuberías y accesorios a instalar serán de fundición dúctil con las características indicadas en las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de EMASESA.
- Se recuerda que el riego y baldeo con agua potable de forma general no está permitido conforme las Ordenanzas Municipales, dado que en la Memoria por Vds. remitida se

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Sede Social: C/Escuelas Pías. 1 – 41003 – Sevilla
Teléfono Emasesa Metropolitana: 955 010 010 – También en Línea Sevilla 010
www.emasesa.com

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/CLNne0328D2HQF5zHXcUFw%3D%3D	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Puerto Gisbert - Jefe de División de Distribución	Firmado	12/02/2023 21:43:50
Referencia		Página	1/3
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

reserva una parte de la capacidad de transporte a estos usos. Al respecto se transcribe el artículo 12 de la mencionada Ordenanza:

Artículo 12.- En ningún caso se podrá contratar el uso de agua potable para riego y baldeo de zonas ajardinadas públicas o privadas con un consumo anual superior a 2.000 m³.

Se podrá contratar el uso de agua potable para riego y baldeo de zonas ajardinadas públicas o privadas de consumos iguales o inferiores a los indicados siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Justificación de la imposibilidad de utilización de abastecimientos alternativos.*
- b. Que el suministro para riego o baldeo sea independiente del de cualquier otro uso*
- c. Si el caudal instalado sobrepasa los 3,00 l/s, se instalará acometida independiente para este uso*
- d. El riego se realizará mediante un sistema eficiente. A estos efectos se considerarán sistemas eficientes aquellos que garanticen que el consumo no sea en ningún caso superior en un 30% al consumo mínimo teórico necesario. Estas demandas anuales se definirán en el momento de la contratación, a razón de 200 litros por m² de superficie regable, hasta el máximo de 2.000 m³ anuales.*

Caso de superar las demandas asignadas podrá suspenderse temporalmente el suministro hasta la finalización del periodo anual en curso. En las solicitudes para riego, se acompañará al impreso formalizado de solicitud de acometida, una Memoria Técnica con documentación suficiente a juicio de EMASESA, que permita dimensionar la acometida necesaria y evaluar la eficiencia del sistema de riego previsto.

Con carácter de mínimos, dicha Memoria Técnica deberá contener:

- Superficie regable.*
- Tipo de vegetación.*
- Sectores de riego y funcionamiento.*
- Caudales (instalado, demandado).*

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Sede Social: C/Escuelas Pías. 1 – 41003 – Sevilla
Teléfono Emasesa Metropolitana: 955 010 010 – También en Línea Sevilla 010
www.emasesa.com

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/CLNne0328D2HQF5zHXcUFw%3D%3D	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Puerto Gisbert - Jefe de División de Distribución	Firmado	12/02/2023 21:43:50
Referencia		Página	2/3
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- Tipo y número de elementos del sistema de riego (aspersores, difusores), características técnicas (caudales unitarios).
- Esquema hidráulico red interior.
- Planos.

Redes de saneamiento

- Existen canalizaciones de saneamiento por las calles Sacratif (DN 300 mm HM), Peñas (DN 300 mm HM) y Santa Pola (DN 300 mm HM). Estas canalizaciones adolecen las características adecuadas para los nuevos usos y precisan ser sustituidas por tuberías Ø300 de gres vitrificado.
- En la vía de servicio de la Carretera Sevilla-Málaga existe un Ovoide 1800 mm HM). A esta conducción no podrán conectarse acometidas. Dada su proximidad a la zona de actuación, se practicarán calos de reconocimiento para determinar con exactitud su trazado y evitar afecciones como consecuencia de las obras.
- No existen redes, por lo que habrán de dotarse de las correspondientes instalaciones de vertidos:
 - Vial de nueva formación entre la calle Peñas y la vía de servicio de la Carretera Sevilla-Málaga.
- Se tendrán en cuenta, con el objetivo de lograr la mayor sostenibilidad ambiental, los preceptos establecidos por las Instrucciones Técnicas de Saneamiento de EMASESA en relación con la gestión de las aguas pluviales, así como de las características de las tuberías y accesorios a instalar en las redes de saneamiento.

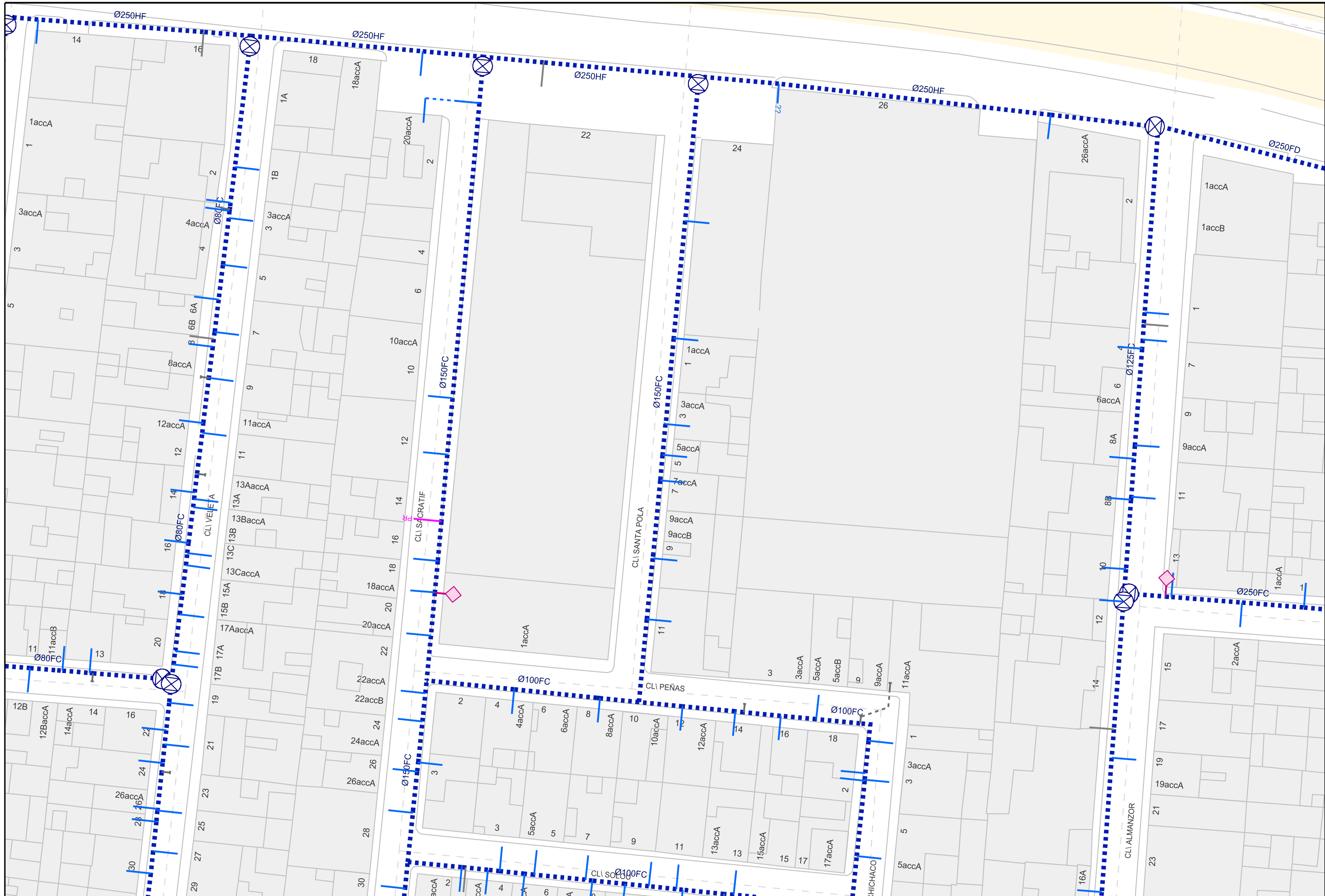
Para la elaboración del Proyecto de Urbanización será de obligado cumplimiento el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de EMASESA, las Instrucciones Técnicas de Abastecimiento (I.T.A.) y Saneamiento (I.T.S.), Relación de requisitos técnicos para autorización de materiales y materiales autorizados, para las redes de EMASESA, y demás normativa, reglamentos e instrucciones publicadas por esta empresa y a disposición en su página WEB. <https://www.emasesa.com/usuarios/informacion-practica/normativa-tecnica/>, además de toda aquella normativa, publicada por EMASESA que pudiera ser aplicable a las obras.

José Manuel Puerto Gisbert
JEFE DE DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Sede Social: C/Escuelas Pías. 1 – 41003 – Sevilla
Teléfono Emasesa Metropolitana: 955 010 010 – También en Línea Sevilla 010
www.emasesa.com

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/CLNne0328D2HQF5zHXcUFw%3D%3D	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Puerto Gisbert - Jefe de División de Distribución	Firmado	12/02/2023 21:43:50
Referencia		Página	3/3
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO
Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA S.A.

SISTEMA DE
INFORMACIÓN
GEOGRÁFICA
DE EMASESA

POBLACIÓN
SEVILLA

ZONA

FECHA

06/02/2023

ESCALA

1:500



FORMATO ORIGINAL UNE A3

SOLICITADO POR

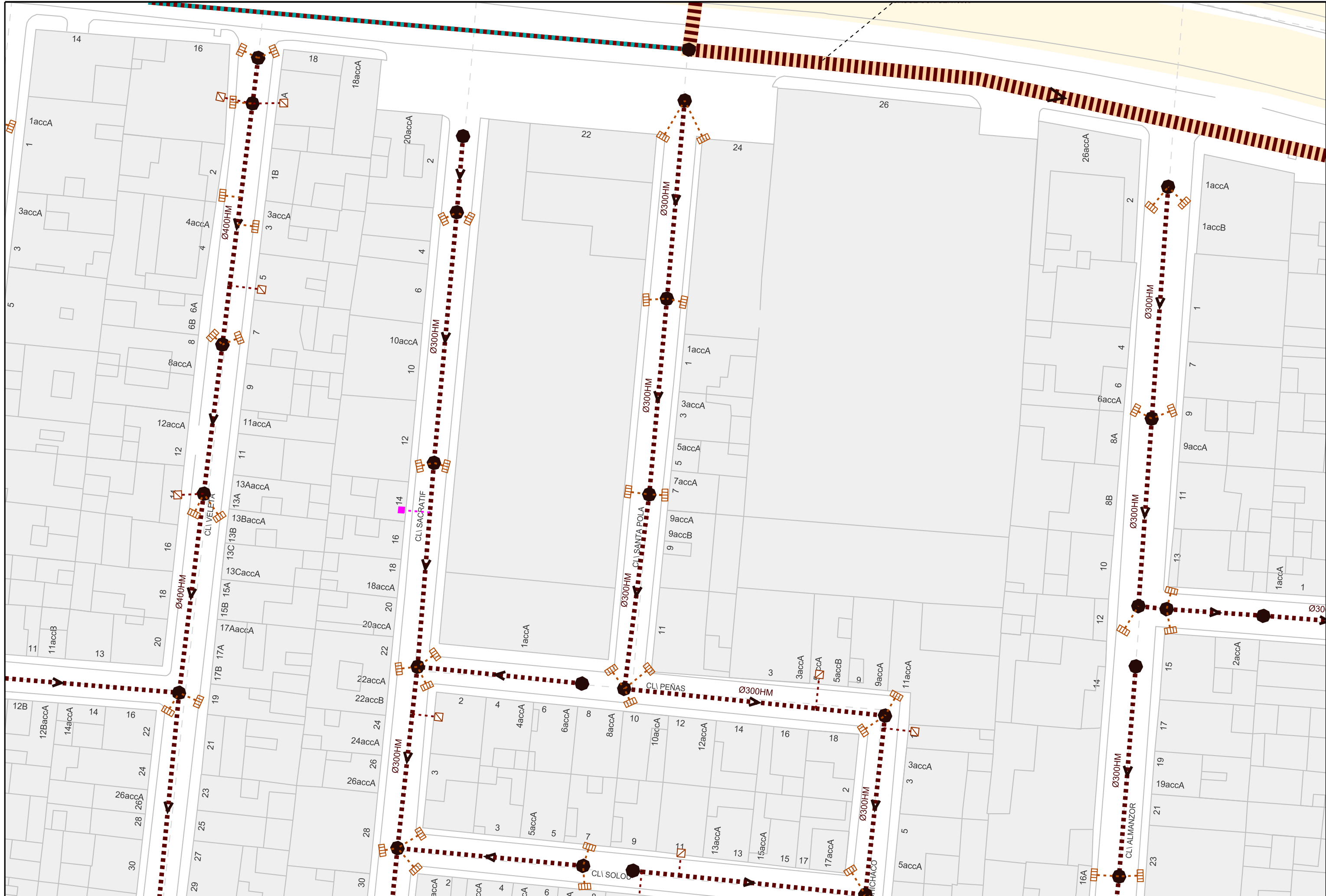
IMPRESO POR

eJBAREA

PLANO

PLANO EXCLUSIVAMENTE ORIENTATIVO





DOCUMENTACIÓN RECIBIDA DE ENDESA

Ref. Solicitud: ASEV001 0000593843

JBF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L
 , SIETE REVUELTAS 27
 41004 - SEVILLA, SEVILLA
 A la Atención de
 GLORIA MOLINA HERNADEZ

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde **EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal** nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de suministro que nos ha formulado por una potencia de 270 kW en **CL SANTA POLA 0, ESQ, PEÑAS, 41016, SEVILLA, SEVILLA**, con objeto de comunicarle que, para poder continuar con la gestión de la misma, precisamos que nos remita la siguiente documentación:

- Proyecto de sus instalaciones, donde se indiquen sus características (potencias previstas, equipos a instalar, etc.). Plano de detalle de líneas de baja tensión.

Rogamos nos remita esta información lo antes posible a través del área privada de nuestra web www.edistribucion.com o por correo electrónico a nuestro Servicio de Asistencia Técnica Conexiones.edistribucion@enel.com, incluyendo como referencia el número de solicitud .

Caso de que transcurrido un plazo de 20 días no hayamos recibido estos datos, deberemos inadmitir su solicitud, según lo previsto en el art. 8 del RD 1183/20, sin perjuicio de que en cualquier momento pueda formular una nueva solicitud.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también la presente comunicación al solicitante que usted representa.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

*Operaciones Comerciales
Conexiones*



6 de febrero de 2023

Ref. Solicitud: **ASEV001 0000593843**

JBF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L
, SIETE REVUELTAS 27
41004 - SEVILLA, SEVILLA
A la Atención de JBF INGENIEROS Y
ARQUITECTOS S.L - B41234568

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde **EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal** nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de acceso y conexión que nos ha formulado por una potencia de 270 kW en **CL SANTA POLA 0, ESQ, PEÑAS, 41016, SEVILLA, SEVILLA**, con objeto de comunicarle que, en cumplimiento del artículo 8 del RD 1183/20 ha sido **INADMITIDA** por el/los siguiente/s motivo/s:

- No haber aportado o subsanado la información requerida en los términos y plazos previstos en este real decreto y con el contenido que establezca la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia de acuerdo con lo previsto en el apartado 11 del artículo 33 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.

Por lo tanto, de acuerdo al RD 1183/2020 se da por finalizado este procedimiento de acceso y conexión, siendo necesario, si sigue siendo de su interés, iniciar de nuevo la tramitación por su parte, aportando en su nueva solicitud toda la documentación requerida para que pueda ser admitida a trámite

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

*Operaciones Comerciales
Conexiones*



29 de marzo de 2023

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)

Teléfono: 954541313

Fax: 954540315

Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL

con DNI/CIF: B91509232

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H58CU15Z

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

CERTIFICACION DE LA FINCA DE SECCION SEPTIMA N°: 1527, OBRANTE AL FOLIO 2, DEL TOMO 1794, LIBRO 43. C.R.U: 41032000333588.

Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario número Nueve de Sevilla **CERTIFICO:** que en vista de la instancia que precede suscrita por "BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL" y presentada a las 9 horas y 25 minutos del día 13/05/2024, he examinado los libros del Registro de mi cargo y de ellos resulta:.

PRIMERO: que la finca a que se refiere la presente certificación tiene la siguiente descripción:.

URBANA: Parcela de terreno al sitio Hacienda de Nuestra Señora del Rosario, en término de Sevilla, Sección Séptima, Barriada de Torreblanca, calle Machichaco, sin número, **hoy CALLE PEÑAS NÚMERO NUEVE**, con una superficie de DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS, TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. Linda: por su frente, con la calle Machichaco en línea quebrada compuesta de dos rectas de tres metros, treinta y seis centímetros, y tres metros diez centímetros respectivamente; por la derecha entrando, con parte segregada y vendida a Don Francisco Pardillo Pérez, en línea de trece metros; por la izquierda, en línea de trece metros, sesenta y ocho centímetros, con la parcela número cuatro, propiedad hoy Don Julio Custodio Pires; y por el fondo, en línea de dieciseis metros, sesenta y cinco centímetros, y otra de dieciseis metros setenta centímetros, con edificaciones construidas en la finca de que se segregó.

SEGUNDO: Que la totalidad del **PLENO DOMINIO** de dicha finca, aparece inscrita por título de Adjudicación, a favor de la Entidad **SERVIHABITAT XXI SA -SOCIEDAD UNIPERSONAL-**, con C.I.F. A63379135, en virtud de auto firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia N° 9 de Sevilla de Sevilla, según la inscripción 4ª, de fecha 29 de diciembre de 2011, obrante al folio 2 del Tomo 1.794, Libro 43 de esta sección.

TERCERA: No hay cargas registradas.

.DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho

CUARTA: Se hace constar expresamente, que de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se ha cancelado por caducidad dos afecciones fiscales.

QUINTA: que todo lo dicho está conforme con los libros del Registro a los que me refiero y no existiendo presentado a Diario ni pendiente de despacho documento alguno que contradiga lo expuesto, extendiendo la presente certificación. Sevilla a fecha de la firma de la presente certificación

El Registrador

Fdo: Antonio Luis Sigler Lloret

ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS:



C.S.V.: 2410322768947E0B

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 la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública. 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.

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 (AEPD): 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 dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO LUIS SIGLER LLORET registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 DE SEVILLA a día quince de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2410322768947E0B

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2410322768947E0B

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954541313
Fax: 954540315
Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL

con DNI/CIF: B91509232

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H58CT68H

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

CERTIFICACION DE LA FINCA DE SECCION SEPTIMA N°: 1529, OBRANTE AL FOLIO 6, DEL TOMO 1794, LIBRO 43. IDUFIR: 41032000333601.

Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario número Nueve de Sevilla **CERTIFICO:** que en vista de la instancia que precede suscrita por BUFETE SANTANA ASOCIADOS SL y presentada a las nueve horas y 17 minutos del día 13 de mayo de 2024, he examinado los libros del Registro de mi cargo y de ellos resulta:.

PRIMERO: que la finca a que se refiere la presente certificación tiene la siguiente descripción:.

URBANA: Parcela de terreno al sitio Hacienda de Nuestra Señora del Rosario, en término de Sevilla, Sección Séptima, Barriada de Torreblanca, calle Machichaco, sin número, HOY **CALLE PEÑAS NÚMERO NUEVE** de gobierno y fiscal, que mide un metro y medio de frente a dicha calle por trece metros de fondo, o sea, DIECINUEVE METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda: por la derecha entrando, con parte de esta finca que se vendió a Don Juan Cantalejo Lora; por la izquierda, con finca vendida a Don Andrés Márquez Moya; y por el fondo, con edificaciones construidas en la finca de que se segregó al de este número.

SEGUNDO: Quela totalidad del **PLENO DOMINIO** de dicha finca, aparece inscrita por título de Adjudicación, a favor de la Entidad **SERVIHABITAT XXI SA -SOCIEDAD UNIPERSONAL-**, con C.I.F. A63379135, en virtud de DECRETO firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia N° 9 de Sevilla de Sevilla, según la inscripción 4ª, de fecha 29 de diciembre de 2011, obrante al folio 6 del Tomo 1.794, Libro 43 de esta sección.

TERCERO: que dicha finca se encuentra gravada con las cargas siguientes:
NO hay cargas registradas

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:.
NO hay documentos pendientes de despacho

CUARTO: Se hace constar expresamente, que de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se ha cancelado por caducidad DOS AFECCIONES

QUINTO: que todo lo dicho está conforme con los libros del Registro a los que me refiero y no existiendo presentado a Diario ni pendiente de despacho documento alguno que contradiga lo expuesto, extiendo la presente certificación en hoja de papel oficial del Colegio de Registradores. Sevilla a fecha de la firma de la presente certificación

El Registrador

Fdo: Antonio Luis Sigler Lloret

ADVERTENCIAS
ADVERTENCIAS:



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 la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública. 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.

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 (AEPD): 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 dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO LUIS SIGLER LLORET registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 DE SEVILLA a día quince de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2410322765CE2339

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2410322765CE2339

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954541313
Fax: 954540315
Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL

con DNI/CIF: B91509232

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H58CT76H

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

CERTIFICACION DE LA FINCA DE SECCION SEPTIMA N°: 4565, OBRANTE AL FOLIO 156,
DEL TOMO 2265, LIBRO 113

C.R.U: 41032000360720

Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario número Nueve de Sevilla,

C E R T I F I C O :

Que en vista de la solicitud telemática que ha sido presentada en este Registro de la Propiedad Número Nueve de Sevilla, a las 09:19:04 del día 13/05/2024, bajo el asiento número del Diario 2024, a petición de la entidad BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL con N.I.F. B91509232, he examinado los libros del Registro de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: Que la finca a que se refiere la presente certificación tiene la siguiente descripción:

URBANA: Local destinado a cochera, en esta Capital, Barriada de Torreblanca, calle Peña número diecisiete de gobierno, hoy número siete, SECCION SEPTIMA. Consta solo de planta baja cubierta de azotea. Su superficie es de ochenta y un metros y sesenta decímetros cuadrados. Tiene de fachada seis metros por trece metros, sesenta centímetros de fondo. Linda: por la derecha de su entrada, con cochera de don Andrés Márquez Moya; por la izquierda, con casa de don Antonio Jurado Cabello; y por la espalda, con almacén de la Compañía Mercantil denominada "Depósitos y Suministros, S.A. REFERENCIA CATASTRAL: 1816238TG4411N0001IL.

SEGUNDO: Quela totalidad del *PLENO DOMINIO* de dicha finca, aparece inscrita por título de Dación P.Deuda, a favor de la Entidad **TRANSPORTES Y MATERIALES CARRASCO SL**, con C.I.F. B-91027920, en virtud de escritura otorgada en Alcalá del Río, ante el Notario Don Antonio García Morales, el 18 de septiembre de 2009, según la inscripción 5ª, de fecha 05 de octubre de 2009, obrante al folio 158 del Tomo 2.265, Libro 113 de esta sección.

TERCERO: Que dicha finca se encuentra gravada con las cargas siguientes:
NO hay cargas registradas

CUARTO: DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:
NO hay documentos pendientes de despacho

QUINTO: Que todo lo dicho está conforme con los libros del Registro a los que me refiero y no existiendo, antes de la apertura del Diario de quince de mayo de dos mil veinticuatro, presentado a Diario ni pendiente de despacho documento alguno que contradiga lo expuesto, extendiendo la presente certificación que firmo digitalmente.

SEXTO: Se hace constar expresamente, que de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se ha cancelado NUEVE AFECCIONES

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación 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)

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 1998, 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 1998 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 (AEPD): 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 dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO LUIS SIGLER LLORET registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 DE SEVILLA a día dieciséis de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 241032278EAB832B

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 241032278EAB832B

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954541313
Fax: 954540315
Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL

con DNI/CIF: B91509232

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H58CT84Q

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

CERTIFICACION DE LA FINCA DE SECCION SEPTIMA N°: 9834, OBRANTE AL FOLIO 200, DEL TOMO 2735, LIBRO 193. C.R.U: 41032000413372.

Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario número Nueve de Sevilla **CERTIFICO:** que en vista de la instancia que precede suscrita por BUFETE SANTANA ASOCIADOS SL y presentada a las 9 horas y 20 minutos del día 13 de mayo de 2024, he examinado los libros del Registro de mi cargo y de ellos resulta:.

PRIMERO: que la finca a que se refiere la presente certificación tiene la siguiente descripción:.

URBANA: Parcela de terreno al sitio Hacienda Nuestra Señora del Rosario, término de Sevilla, Barriada de Torreblanca, que linda al Norte en línea de 26 metros con terrenos de la finca matriz, lindantes con la carretera general de Sevilla, Málaga y Granada; al Sur, en igual línea con calle abierta en la finca matriz de que se segrega, denominada calle C; al Este en línea de 80 metros 85 centímetros con otra calle abierta en la finca matriz, llamada calle B; y al Oeste en igual línea de 80 metros 85 centímetros con la denominada calle A. Mide **DOS MIL CIENTO DOS METROS DIEZ DECIMETROS CUADRADOS.**

SEGUNDO: Quela totalidad del **PLENO DOMINIO** de dicha finca, aparece inscrita por título de Adjudicación, a favor de la Entidad **SERVIHABITAT XXI SA -SOCIEDAD UNIPERSONAL-**, con C.I.F. A63379135, en virtud de auto firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia N° 9 de Sevilla de Sevilla, según la inscripción 5ª, de fecha 29 de diciembre de 2011, obrante al folio 201 del Tomo 2.735, Libro 193 de esta sección.

TERCERO: que dicha finca se encuentra gravada con las cargas siguientes:
NO hay cargas registradas

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:.
NO hay documentos pendientes de despacho

CUARTO: Se hace constar expresamente, que de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se ha cancelado por caducidad dos afecciones

QUINTO: que todo lo dicho está conforme con los libros del Registro a los que me refiero y no existiendo presentado a Diario ni pendiente de despacho documento alguno que contradiga lo expuesto, extiendo la presente certificación en hoja de papel oficial del Colegio de Registradores. Sevilla a fecha de la firma de la presente certificación

El Registrador

Fdo: Antonio Luis Sigler Lloret

ADVERTENCIAS
ADVERTENCIAS:

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 la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública. 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.

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 (AEPD): 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 dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO LUIS SIGLER LLORET registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 DE SEVILLA a día dieciséis de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 241032278A72317D

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 241032278A72317D

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)

Teléfono: 954541313

Fax: 954540315

Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL

con DNI/CIF: B91509232

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H58CT91T

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

CERTIFICACION DE LA FINCA DE SECCION SEPTIMA N°: 13015, OBRANTE AL FOLIO 47, DEL TOMO 3574, LIBRO 564. C.R.U: 41032000445199.

Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario número Nueve de Sevilla **CERTIFICO:** que en vista de la instancia que precede suscrita por "BUFETE SANTANA & ASOCIADOS S,L" y presentada a las 9 horas y 21 minutos del día 13 de Mayo de 2024, he examinado los libros del Registro de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: que la finca a que se refiere la presente certificación tiene la siguiente descripción:.

URBANA: PARCELA DE TERRENO al sitio Olivar de Torreblanca, procedente de la finca El Rosario, en el término municipal de Sevilla, SECCION SÉPTIMA, con una superficie de DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con la Carretera de Alcalá de Guadaira a Sevilla y Huelva; y por el Sur, Este y Oeste, con resto de la finca de donde se segregó, propiedad de don José Ruíz Ternero Salvago.

SEGUNDO: Que la totalidad del **PLENO DOMINIO** de dicha finca, aparece inscrita por título de Adjudicación, a favor de la Entidad **SERVIHABITAT XXI SA -SOCIEDAD UNIPERSONAL-**, con C.I.F. A63379135, en virtud de auto firme dictado el 25 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia N° 9 de Sevilla, según la inscripción 7ª, de fecha 29 de diciembre de 2011, obrante al folio 83 del Tomo 2.996, Libro 268 de esta sección.

TERCERO: que dicha finca se encuentra gravada con las cargas siguientes:
NO hay cargas registradas

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:.
NO hay documentos pendientes de despacho

CUARTO: Se hace constar expresamente, que de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se ha cancelado por caducidad dos afecciones fiscales.

QUINTO: que todo lo dicho está conforme con los libros del Registro a los que me refiero y no existiendo presentado a Diario ni pendiente de despacho documento alguno que contradiga lo expuesto, extendiendo la presente certificación. Sevilla a fecha de la firma de la presente certificación

El Registrador

Fdo: Antonio Luis Sigler Lloret

ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS:

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 la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública. 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.

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 (AEPD): 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 dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO LUIS SIGLER LLORET registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 DE SEVILLA a día quince de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 241032270F0D3518

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 241032270F0D3518

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954541313
Fax: 954540315
Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL

con DNI/CIF: B91509232

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H59QH05N**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

CERTIFICACION DE LA FINCA DE ARCHIVO COMUN N°: 21262, OBRANTE AL FOLIO 221, DEL TOMO 418, LIBRO 374. CRU: 41032000696690.

.
Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario número Nueve de Sevilla **CERTIFICO:** que en vista de la instancia que precede suscrita por BUFETE SANTANA ASOCIADOS SL y presentada a las 11 horas y 42 minutos del día 15 de mayo de 2024 del día , he examinado los libros del Registro de mi cargo y de ellos resulta:.

.
PRIMERO: que la finca a que se refiere la presente certificación tiene la siguiente descripción:.

.
PARCELA de terreno, al sitio de la Hacienda de Nuestra Señora del Rosario, en término municipal de Sevilla, con una superficie de trece mil novecientos ochenta metros, treinta y cinco decímetros cuadrados. Linda al Norte con la carretera de Sevilla a Málaga, en línea de diez metros del eje de dicha carretera, y por los demás vientos con terrenos de la Hacienda de Nuestra Señora del Rosario.

Tras VARIAS SEGREGACIONES PRACTICADAS, siendo la última de fecha de 31 de diciembre de 1980 la finca queda un resto de 5.189,94 metros cuadrados.

SEGUNDO: Quela totalidad del **PLENO DOMINIO** de dicha finca, aparece inscrita con CARACTER PRIVATIVO, por título de Compra, a favor de **Don ROMULO ZUÑIGA SALVADOR**, quien adquirió su derecho siendo mayor de edad y soltero, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Rafael Gonzalez Palomino, el 26 de enero de 1968, según la inscripción 1ª, de fecha 25 de abril de 1968, obrante al folio 222 del Tomo 418, Libro 374 de esta sección.

.
TERCERO: que dicha finca se encuentra gravada con las cargas siguientes:
NO hay cargas registradas

.
DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: .
NO hay documentos pendientes de despacho

.
CUARTO: que todo lo dicho está conforme con los libros del Registro a los que me refiero y no existiendo presentado a Diario ni pendiente de despacho documento alguno que contradiga lo expuesto, extendiendo la presente certificación en hoja de papel oficial del Colegio de Registradores. Sevilla a fecha de la firma de la presente certificación

El Registrador

ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS:

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 la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública. 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.

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 (AEPD): 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 dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO LUIS SIGLER LLORET registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 DE SEVILLA a día diecisiete de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 24103227A9C556DC

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 24103227A9C556DC

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)

Teléfono: 954541313

Fax: 954540315

Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFETE SANTANA & ASOCIADOS SL

con DNI/CIF: B91509232

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H58CU25U

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

CERTIFICACION DE LA FINCA DE SECCION SEPTIMA N°: 22283, OBRANTE AL FOLIO 45, DEL TOMO 3471, LIBRO 489. IDUFIR: 41032000638652.

Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario número Nueve de Sevilla **CERTIFICO:** que en vista de la instancia que precede suscrita por "BUFETE SANTANA & ASOCIADOS S.L" y presentada a las 9 HORAS Y 27 MINUTOS del día 13/05/2024, he examinado los libros del Registro de mi cargo y de ellos resulta:.

PRIMERO: que la finca a que se refiere la presente certificación tiene la siguiente descripción:.

URBANA: PARCELA DE TERRENO al sitio de la Hacienda de Nuestra Señora del Rosario, en término municipal de Sevilla, Barriada de Torreblanca, hoy señalada con el número dieciocho de la Calle Carretera de Alcalá, que linda por su frente en línea de treinta metros, con calle abierta en la finca matriz de que se segrega, denominada calle B, hoy calle Carretera de Alcalá; por la derecha entrando, con resto de la finca total de Don Rómulo Zúñiga Salvador, en línea de once metros seis centímetros; por la izquierda, con zona de la Carretera de Sevilla a Málaga en línea de diez metros veinte centímetros, situada a una distancia de veintitrés metros cincuenta centímetros del eje de dicha carretera; y por el fondo en línea de treinta metros, con terreno de la finca de que procede, hoy de Don Adolfo Lacañina. Mide trescientos veintiún metros cuadrados. REFERENCIA CATASTRAL: 1816247TG4411N0001HL.

SEGUNDO: Que *tres sextas partes del PLENO DOMINIO* de dicha finca, aparece inscrita con CARACTER PRIVATIVO, por título de Herencia, a favor de **Doña EMILIA IGLESIAS MEJIAS**, con N.I.F. 27.544.872-A, quien adquirió su derecho siendo mayor de edad, y viuda, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Luis Marín Sicilia, el 27 de septiembre de 2007, según la inscripción 1ª, de fecha 12 de noviembre de 2007, obrante al folio 45 del Tomo 3.471, Libro 489 de esta sección.

Que *tres sextas partes del USUFRUCTO* de dicha finca, aparece inscrita con CARACTER PRIVATIVO, por título de Legado, a favor de **Doña EMILIA IGLESIAS MEJIAS**, con N.I.F. 27.544.872-A, quien adquirió su derecho siendo mayor de edad, y viuda, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Luis Marín Sicilia, el 27 de septiembre de 2007, según la inscripción 1ª, de fecha 12 de noviembre de 2007, obrante al folio 45 del Tomo 3.471, Libro 489 de esta sección.

Que *tres sextas partes de la NUDA PROPIEDAD* de dicha finca, aparece inscrita con CARACTER PRIVATIVO, por título de Herencia, a favor de **Doña EMILIA MELGUIZO IGLESIAS**, con N.I.F. 28.672.185-V, quien adquirió su derecho siendo mayor de edad, y divorciada, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Luis Marín Sicilia, el 27 de septiembre de 2007, según la inscripción 1ª, de fecha 12 de noviembre de 2007, obrante al folio 45 del Tomo 3.471, Libro 489 de esta sección.

COMO HEREDERA FIDUCIARIA, pudiendo disponer la misma por actos intervivos, siempre que prestare su consentimiento la nieta del causante y única hija de Doña Emilia Melguizo Iglesias, Doña Amanda Romero Melguizo.

TERCERO: que dicha finca se encuentra gravada con las cargas siguientes:

- **cláusula fideicomisaria**

Doña **EMILIA MELGUIZO IGLESIAS**, COMO HEREDERA FIDUCIARIA podrá disponer de la nuda propiedad de **tres sextas partes** de esta finca de la que es titular, por



actos intervivos, siempre que prestare su consentimiento la nieta del causante y única hija de Doña Emilia Melguizo Iglesias, Doña Amanda Romero Melguizo.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: .

NO hay documentos pendientes de despacho

CUARTO: Se hace constar expresamente, que de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se ha cancelado por caducidad UNA AFECCIÓN FISCAL al margen de la inscripción 1ª.

QUINTO: que todo lo dicho está conforme con los libros del Registro a los que me refiero y no existiendo presentado a Diario ni pendiente de despacho documento alguno que contradiga lo expuesto, extendiendo la presente certificación. Sevilla a fecha de la firma de la presente certificación

El Registrador

Fdo: Antonio Luis Sigler Lloret

ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS:

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 la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública. 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.

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 (AEPD): 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 dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO LUIS SIGLER LLORET registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 DE SEVILLA a día quince de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 241032271711498F

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).