



MEMORIA-INFORME DE TASACIÓN INDIVIDUAL
PARA EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

CALLE EMPREDRADA, 46
FINCA DE ÉCIJA Nº 3.722/I
REFERENCIA CATASTRAL 5866918UG1556N0001XP

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA

ARQUITECTO
FERNANDO J. BEVIÁ GONZÁLEZ

ÉCIJA, OCTUBRE DE 2024

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I. HOJA DE JUSTIPRECIO DE LA FINCA DE ÉCIJA Nº 3.772/I

DOCUMENTO II. INFORME DE VALORACIÓN. CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO
- 3.- UTILIDAD PÚBLICA, NECESIDAD DE OCUPACIÓN Y URGENCIA DE LA EXPROPIACIÓN
- 4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS
- 5.- IDENTIFICACIÓN Y RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS
- 6.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
- 7.- LOCALIDAD Y ENTORNO
- 8.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA
- 9.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN
- 10.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA FINCA
- 11.- PREMIO DE AFECCIÓN
- 12.- VALOR DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO
- 13.- BONIFICACIÓN POR AVENENCIA

ANEXOS

- 1.- CERTIFICADO DE DOMINIOS Y CARGAS
- 2.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- 3.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA
- 4.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO
- 5.- CÁLCULO PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL
- 6.- ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES
- 7.- DECRETO 91/2020, PLAN VIVE EN ANDALUCÍA

DOCUMENTO I

HOJA DE JUSTIPRECIO DE LA FINCA DE ÉCIJA N° 3772/I

HOJA DE JUSTIPRECIO DE LA FINCA DE ÉCIJA Nº 3772/I	
LOCALIZACIÓN	
Calle Empedrada, 46. Écija. 41400 Sevilla.	
DATOS TITULARIDAD	
Titulares	DNI
D. Manuel Molina Ruíz	***1091**
D. Antonio Molina Ruíz	***7856**
Dña. María del Carmen Molina Ruiz	***4273**
D. Francisco Molina Ruiz	***4273**
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	5866918UG1556N0001XP Coordinada
Superficie catastral	115 m ²
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA	
Inscripción registral	Finca de Écija 3772/I Tomo 1630; Libro 1204; Folio 181; Alta 3
CRU	41004000356270
Descripción	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS, compuesta de dos plantas, sita en calle Empedrada número 46, por donde tiene su acceso, en el término municipal de Écija (Sevilla). Tiene una superficie total construida de CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (196 m ²), encontrándose en un SOLAR de CIENTO QUINCE METROS CUADRADOS (115 m ²). Se encuentra la edificación convenientemente distribuida en vivienda cuya superficie construida es de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (180 m ²), la planta baja es de NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (93 m ²) y la planta alta es de OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (87 m ²). En la planta baja consta también una zona de aparcamiento con una superficie construida de DIECISÉIS METROS CUADRADOS (16 m ²). Sus linderos actualizados son: mirando desde la calle Empedrada, por su frente por donde tiene su acceso; a la derecha, linda con el número 44-A de la misma calle, propiedad de Don José Joaquín Pavón Martín; a la izquierda, con la Comunidad de Propietarios número 50; y al fondo, con la Avenida Plaza de Toros 8-A, propiedad del Ayuntamiento de Écija.
Cargas	Afecciones al pago de liquidaciones complementarias.
Superficie registral	115 m ²
DATOS PARA LA VALORACIÓN	
Carácter de la expropiación	Total

Superficie afectada a expropiación	115 m ²
Clasificación de la finca para valoración	Suelo urbano Uso dotacional
Otros elementos afectados	-
VALORACIÓN	
Valor suelo	50.987,31 €
5% premio afección	2.549,37€
Total justiprecio	53.536,68 €

En caso de bonificación por avenencia (art. 123 LISTA), se incrementará la cantidad en un diez por ciento (5.353,67 €), resultando un total de **58.890,35 €**.

DOCUMENTO II

INFORME DE VALORACIÓN. CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 30/04/2024, el Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Movilidad suscribe *Acuerdo de inicio de expediente de expropiación forzosa del inmueble sito en calle Empedrada nº 46*, elabora la presente Memoria-Informe de tasación individual para el expediente, según la cual se establece:

Segundo: Que por el Arquitecto Municipal Sr. Beviá González se proceda a elaborar proyecto expropiatorio para que la expropiación forzosa del inmueble sito en calle Empedrada nº 46 se lleve a cabo, o por el procedimiento de tasación conjunta (artículo 266 del Decreto 550/2022) o por el procedimiento de tasación individual (artículo 267 del Decreto 550/2022), según proceda, y en todo caso, se describa la relación de las personas propietarias y la relación de bienes y derechos afectados, y la hoja de justiprecio individualizada de la finca en cuestión en la que se contemple el valor del suelo y el de las edificaciones.

Es por lo que es objeto del presente documento dar cumplimiento a dicha Providencia.

Dicho Arquitecto hace constar que con fecha 26/05/2021, y número de Registro de Entrada 10.664 se recibió en este Ayuntamiento Notificación del Registro de la Propiedad de Écija por la que se acuerda la inscripción de una obra nueva ubicada en la calle Empedrada nº 46 en virtud del artículo 28.4 del RDL 7/2014, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, que establece lo siguiente:

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la

declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

El Arquitecto que suscribe informó, entre otros aspectos, los siguientes:

4.- *No queda acreditado, como obliga el artículo, que no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

Quien ha practicado la inscripción ha tomado la fecha de terminación indicada en la ficha catastral, que, si bien es una prueba de que la edificación existiese en la fecha expresada, no es una prueba concluyente la indicada en la misma, debido a que se han llevado, presuntamente a cabo obras con posterioridad a la misma, dado que hay zonas donde la edificación inscrita tiene una planta cuando, en realidad tiene dos, entre otras graves deficiencias.

Se hace necesario que se aporte la documentación fundamental para establecer el régimen jurídico y urbanístico, en el cual la fecha de su completa terminación es primordial para su establecimiento y, en última consecuencia, para dictar la Resolución a la que hace referencia el artículo 28.4 del RDL 7/2015.

5.- *Es por lo que considero que, debido a que la citada construcción no acredita la obtención de la preceptiva licencia municipal, ni que no proceden adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad, debe requerirse a los titulares para que en el plazo improrrogable de QUINCE DÍAS HÁBILES para que presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes (art. 82.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) desde la recepción del requerimiento, con el fin de acreditar las circunstancias jurídicas y urbanísticas de la obra nueva declarada, con la expresa advertencia de que, transcurrido dicho plazo sin que sea aportada la documentación requerida, se procederá de oficio a la apertura de los expedientes de disciplina urbanística y sancionador conforme a lo establecido en la normativa vigente.*

Asimismo, se advierte, que se solicitará a la Sra. Registradora de la Propiedad de Écija, la práctica de la anotación preventiva de la incoación de expediente de protección de la legalidad urbanística sobre el inmueble en cuestión, a tenor de lo dispuesto en los arts. 65 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el art. 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Del mismo modo será comunicado a las entidades y empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, así como en todo caso, a los relacionados en el art. 175.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el objeto de que procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, de conformidad con los arts. 181.2 de dicha Ley y 42.4 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.- Comuníquese a los interesados y al Registro de la Propiedad.

A fecha de hoy, no se ha recibido documentación ninguna por parte de la propiedad, por lo que se desconoce el régimen jurídico y urbanístico del inmueble, tratándose de una edificación irregular.

2.- OBJETO

El propósito de la presente Memoria es calcular el valor de obtención de un inmueble que el planeamiento reserva para equipamiento dotacional en el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo (PEPRICCHA) del Conjunto Histórico de Écija y con carácter de Sistema General en el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija.

Se analizará la finca registral 3772/I de Écija, sujeta a lo dispuesto en el planeamiento vigente municipal.

Las coordenadas georreferenciadas de la parcela son las siguientes:

315786.18 4156442.36 315786.07 4156442.76 315788.76 4156447.6 315791.53 4156445.84 315791.28
4156445.26 315794.02 4156442.85 315800.68 4156437 315799.91 4156436.42 315799.43 4156436.06
315799.18 4156435.87 315797.11 4156434.31 315792.97 4156431.19 315789.11 4156435.69
315789.11 4156435.71 315788.14 4156437.95 315786.18 4156442.36

Las coordenadas georreferenciadas de la edificación son las siguientes:

315796.51 4156440.67 315800.68 4156437 315799.91 4156436.42 315799.43 4156436.06 315799.18
4156435.87 315797.11 4156434.31 315792.97 4156431.19 315789.11 4156435.69 315789.11
4156435.71 315791.51 4156437.55 315790.04 4156439.42 315788.14 4156437.95 315786.18
4156442.36 315786.07 4156442.76 315788.76 4156447.6 315791.53 4156445.84 315791.28
4156445.26 315794.02 4156442.85 315796.51 4156440.67

Se trata de un inmueble que el planeamiento urbanístico destina a un uso dotacional y sobre el que se procede la expropiación.

3.- UTILIDAD PÚBLICA, NECESIDAD DE OCUPACIÓN Y URGENCIA DE LA EXPROPIACIÓN

La expropiación forzosa debe operar, según el art. 33.3 de la Constitución Española (CE) por causa de utilidad pública o interés social.

En el caso que nos ocupa, siendo la finalidad de la expropiación pretendida la ejecución del planeamiento vigente del municipio de Écija para la obtención de una dotación pública con destino a equipamiento, la declaración de utilidad pública o interés social queda implícita en la propia aprobación del instrumento de ordenación urbanística que se va a ejecutar: artículo 119 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), 42 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU), 10 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, *de Expropiación forzosa* (LEF) y 11 del Decreto de 26 de abril de 1957 *por el que se aprueba el Reglamento de la Expropiación Forzosa* (REF).

Igualmente, la aprobación del instrumento de ordenación urbanística vigente lleva implícita la necesidad de ocupación de los terrenos correspondientes. En este sentido, el artículo 42.2 ya citado del TRLSRU establece que *la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.*

En similares términos se pronuncia el artículo 84 de la LISTA que, en su apartado 2 señala que *la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos: (...) la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación (...).*

4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS

4.1.- Titulares Registrales

De acuerdo con la Nota Simple Informativa, los titulares de la finca de Écija nº 3772/I adquirida por herencia y obra nueva en virtud de Escritura Pública autorizada por la notaria Dña. Inmaculada Mateos Martel en Écija, el día 15/04/2021 son, cada uno de ellos con ¼ del pleno dominio con carácter privativo:

- D. Manuel Molina Ruiz, con DNI***1091**
- D. Antonio Molina Ruiz, con DNI***7856**
- Dña. María del Carmen Molina Ruiz, con DNI ***4273**
- D. Francisco Molina Ruiz, con DNI ***4273**

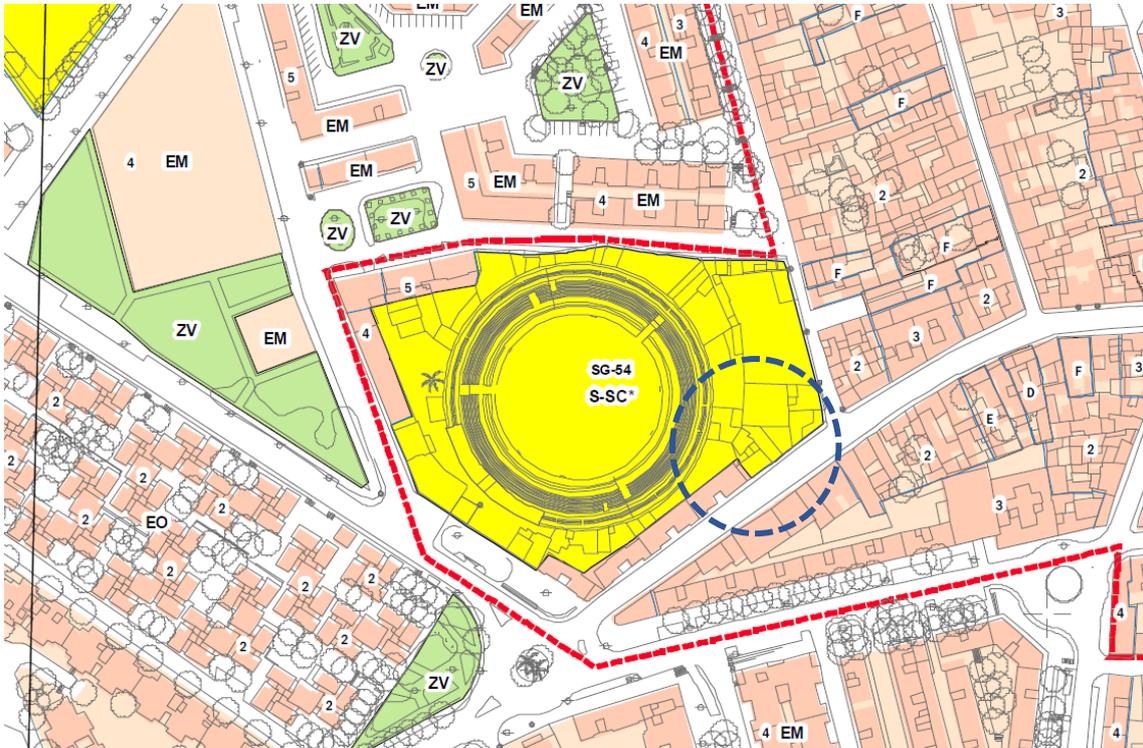
4.2.- Titulares Catastrales

Obtenida con fecha 16/09/2024 Certificación catastral descriptiva y gráfica de la Sede Electrónica del Catastro, la titularidad del inmueble consta a nombre de los hermanos D. Antonio, D. Manuel, Dña. María del Carmen y D. Francisco Molina Ruiz.

5.- IDENTIFICACIÓN Y RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

5.1.- Datos generales

Tipo de inmueble:	Parcela destinada a sistema general de equipamientos
Estado:	Suelo urbano con edificación residencial
Fecha visita:	Agosto de 2024
Situación:	Calle Empedrada, 46 Referencia catastral 5866918UG1556N0001XP
Municipio:	41400 Écija
Provincia:	Sevilla



5.2.- Datos registrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÉCIJA

Unidad	Finca Registral	Tomo	Libro	Folio	Alta
Casa en calle Empedrada, 46	3772	1630	1204	181	3

Superficie registral: 115 m²

5.3.- Identificación catastral

Tipo de finca	Referencia catastral
Vivienda y aparcamiento	5866918UG1556N0001XP

Superficie de suelo: 115 m²



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5866918UG1556N0001XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EMPEDRADA 46
41400 ECIJA [SEVILLA]

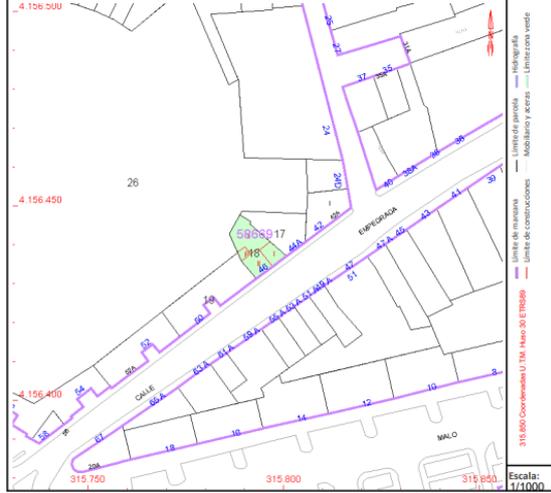
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 196 m²
Año construcción: 1964

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	93
APARCAMIENTO	1/00/02	16
VIVIENDA	1/01/01	87

PARCELA

Superficie gráfica: 115 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/1000

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ECIJA
Código registral único: 4100400356270
Fecha coordinación: 13/05/2021

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

Lunes, 16 de Septiembre de 2024

Consulta descriptiva y gráfica de la sede electrónica del Catastro

5.4.- Descripción física

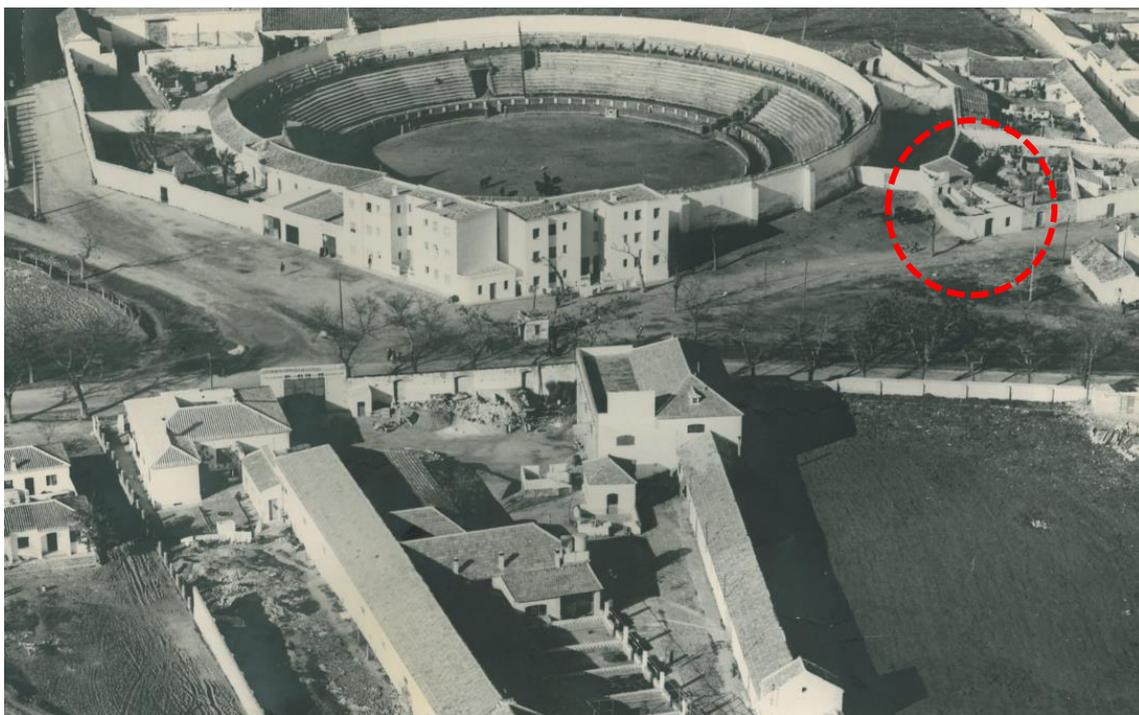
En visita de inspección del técnico que suscribe y con la ayuda de documentación obrante en el Ayuntamiento se comprueba que la edificación ocupa en torno al 95% de la superficie de la parcela, estando en situación urbanística de fuera de ordenación.

Colinda a su derecha con una edificación tipo nave y a su izquierda con un callejón que abre a espacios funcionales alrededor de la plaza de toros, y hacia el cual hay abiertos huecos de ventilación e iluminación y bajantes para la evacuación de aguas.

La edificación asume un desnivel, que asciende desde la calle Empedrada hacia el norte.

Se desarrolla en dos plantas, con un uso residencial, al que se accede desde su fachada por el hueco central, quedando a la izquierda la puerta de la cochera.

Su fecha de construcción según el catastro es del año 1964. No obstante, parece existir una edificación anterior previa, la cual se observa en la siguiente fotografía de finales de los años cincuenta y principios de los sesenta.







5.5.- Situación de ocupación y estado de conservación del inmueble.

El inmueble se encuentra desocupado sin observarse en inspección visual que el edificio no reúna condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, lo cual está pendiente de acreditación por parte de la propiedad en el requerimiento que se les hizo con motivo de la inscripción mediante el artículo 28.4 del RDL 7/2015. No obstante, hay que hacer constar que tras la expropiación el edificio será demolido.

6.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

6.1.- Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble
- Titularidad registral
- Titularidad catastral
- Correspondencia con finca registral
- Correspondencia con finca catastral
- Situación del inmueble respecto a Régimen de Protección Pública
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Comprobación de Planeamiento Urbanístico (adecuación y, en su caso, aprovechamiento urbanístico a valorar)
- Servidumbres visibles
- Régimen de protección

6.2.- Documentación utilizada

Reportaje fotográfico realizado tras visita *in situ*, plano de situación, planeamiento urbanístico, certificado de dominios y cargas, certificación catastral y antecedentes obrantes en este Ayuntamiento.

7.- LOCALIDAD Y ENTORNO

7.1.- Localidad

Tipo de núcleo:	Núcleo autónomo de gran importancia
Actividad dominante:	Industrial / Agrícola / Servicios
Población de derecho:	39.636 habitantes (2023)
Evolución población:	Estancada con leve decrecimiento

7.2.- Entorno

Grado consolidación del entorno:	Entorno consolidado
Antigüedad media del entorno:	50 años
Rasgos urbanos. Tipificación:	Zona residencial situada en el Conjunto Histórico declarado BIC, en la que predominan las viviendas unifamiliares adosadas de tipología popular y dos plantas de altura, con existencia de edificios de viviendas en manzana cerrada y en bloque abierto de tres y cuatro plantas de altura. Actividad comercial de primera necesidad
Nivel de Renta:	Medio-bajo
Significación del entorno:	Urbano
Desarrollo:	Terminado
Uso predominante principal:	Residencial
Renovación:	Media-baja
Uso predominante secundario:	Comercial
Entorno industrial:	En polígonos cercanos
Ubicación relativa del barrio:	Nivel medio
Ubicación relativa en el barrio:	Nivel bajo

7.3.- Equipamientos y comunicaciones del entorno

Infraestructuras		Calidad	Estado conservación
Alumbrado	Tiene	Media	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Media	Bueno
Abastecimiento	Tiene	Media	Bueno
Vías públicas	Completamente terminadas	Media	Bueno

Equipamientos			
Comercial	Suficiente	Religioso	Suficiente
Deportivo	Suficiente	Aparcamiento	Suficiente
Escolar	Suficiente	Lúdico	Escaso
Asistencial	Escaso	Zonas verdes	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona, cercana a la ronda histórica y a la ronda de la Paz y relativamente cercana a comunicaciones interurbanas.

8.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA

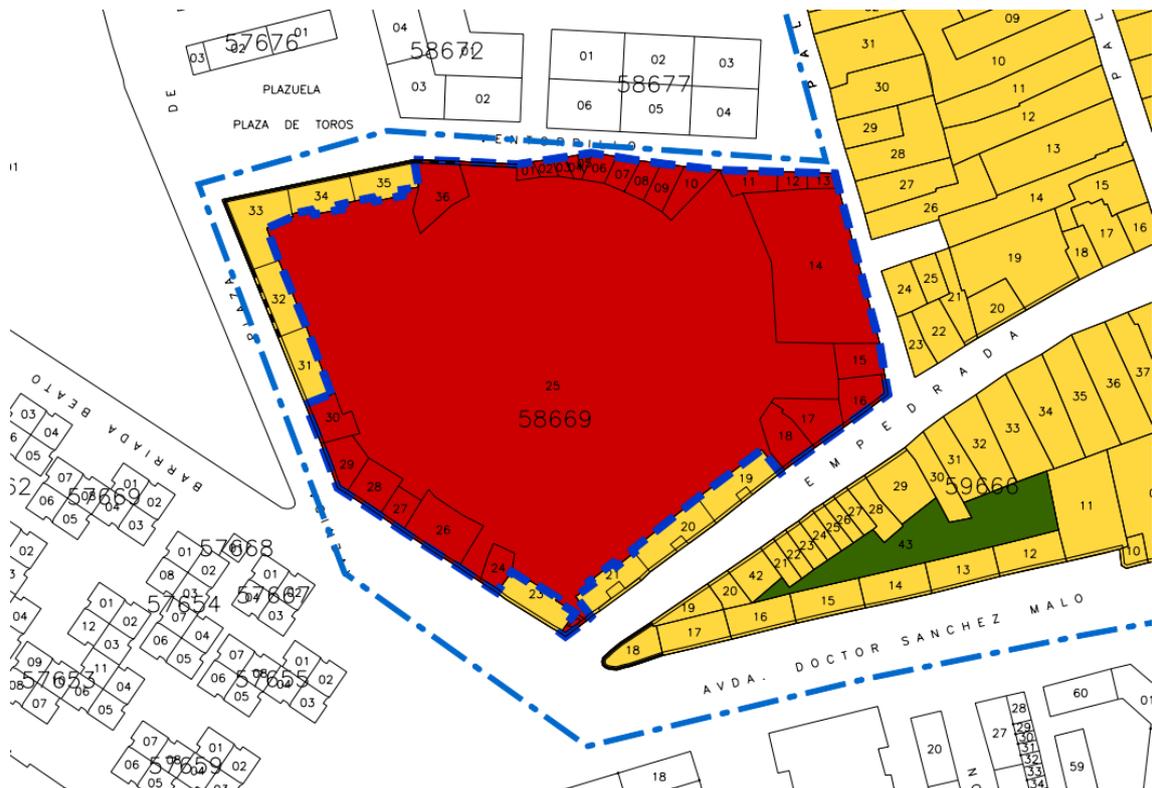
El instrumento de planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de octubre de 2009, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14 de mayo de 2010. El PGOU de Écija conserva su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA) según su Disposición transitoria segunda.

La Revisión del Plan General incluye la parcela en cuestión en el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la ciudad de Écija como un Área de Planeamiento Incorporado, cuya ordenación se remite al instrumento de ordenación urbanística detallada aprobado definitivamente (instrumento aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de fecha 26/06/2002 y publicado en el BOP de Sevilla nº 212, de fecha 12/09/2002).

En este sentido, el artículo 12.1.2 “Áreas de Planeamiento Incorporado” establece lo siguiente:

(...) Del mismo modo, se delimitan en los Planos de Ordenación una serie de ámbitos, también definidos como Áreas de Planeamiento Incorporado, en los que existe un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente o en tramitación y con unas características tipológicas y urbanísticas consolidadas. En estos ámbitos será de aplicación dicho planeamiento de desarrollo, con independencia de lo establecido en las disposiciones derogatorias de las presente Normas Urbanísticas (...).

En este sentido, se consideran de aplicación el PEPRICCHA y sus modificados.



Entre las Actuaciones de Mejora que propone el PEPRICCHA se encuentra la obtención de la Plaza de Toros.

Queda, pues, justificada la necesidad de la obtención de la zona calificada como Equipamiento Cultural, mediante expropiación.

Este planeamiento conserva su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA) según su Disposición Transitoria Segunda.

Los parámetros urbanísticos se contemplan a continuación:

Condiciones de la parcela

El suelo valorado no tiene ningún tipo de posibilidad edificatoria lucrativa, al estar ubicado en suelo urbano, no incluido en ningún ámbito de gestión, calificado como uso Equipamiento. Las Normas Urbanísticas del PEPRICCHA recogen lo siguiente:

CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 4.33.- Definición

1.- El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2.- En este P.E.P.R.I.C.C.H.A. se contemplan los siguientes usos pormenorizados (...)

c) Servicios de interés público y social, que comprende los siguientes usos:

3c).- Cultural, cuyo objetivo es el enriquecimiento cultural de las personas, la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y la estética y el fomento de las relaciones sociales, todo ello sin fines directamente comerciales, tales como bibliotecas, salas de exposición, jardines botánicos, etc. (...)

Por otro lado, el artículo 11.1.86 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece lo siguiente:

En el edificio de la Plaza de Toros, además de aplicarse las normas específicas de su calificación como “SIPS Sociocultural”, se admiten los usos “Espectáculos Públicos” sin necesidad de Planeamiento Especial en los casos que este Plan lo exige.

9.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

De acuerdo con el artículo 2.17, apartado d) subapartado quinto del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la ciudad de Ecija:

Los terrenos destinados a espacios de uso y dominio público en suelo urbano, tales como viales y áreas libres, excluido de unidades de ejecución por no ser posible su inclusión en ellas a efectos de justo reparto de cargas y beneficios, se tasarán por el valor de expropiación resultante de aplicar una edificabilidad equivalente en uso residencial de 0,75 m² de techo / m² de suelo total.

No obstante, el Plan Especial (A.D. 26/06/2002; BOP nº 212, de 12/09/2002) es anterior a la entrada en vigor de la legislación vigente en materia de suelo y valoraciones, por lo que se seguirán los criterios establecidos en esta última.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLRU), que regula las condiciones básicas para el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo, y establece las bases económicas de su régimen jurídico y su valoración, entre otros aspectos.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, *por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de La Ley de Suelo*, que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Suelo en lo relativo a la valoración inmobiliaria.

La Disposición Transitoria Tercera del citado Texto Refundido de la Ley de suelo, en su apartado 1, establece lo siguiente:

Disposición transitoria tercera. Valoraciones

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.

b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

No se dan las circunstancias recogidas en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera, por lo que serán aplicables las reglas del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Así, para la presente valoración se ha tenido en cuenta lo establecido en su artículo 34, donde se regula el ámbito del régimen de las valoraciones, el 35, donde se definen los criterios generales de valoración de inmuebles, así como el artículo 21, donde se definen las situaciones básicas del suelo y el 37, referente a la valoración en el suelo urbanizado.

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 34 “Ámbito del régimen de valoraciones” dispone lo siguiente:

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 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.

Para el caso que nos ocupa, y siempre según los criterios del referido Texto Refundido y el Reglamento de Valoraciones, la parcela objeto de la valoración debemos considerarla como suelo urbanizado, en atención a la descripción recogida en el apartado 3 del artículo 21 del Texto Refundido:

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:

(...)

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 previstos 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.

La parcela objeto de la valoración cumple con estas condiciones, por lo que se ha de considerar a efectos de valoración como suelo urbanizado.

Para su valoración, el artículo 37 del RDL 7/2015 dicta las siguientes directrices:

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.

El informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada.

De acuerdo con el art. 37.1 del TRLS:

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 homogéneo en el que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

El Reglamento de Valoraciones, en el apartado 3 del artículo 20 aclara qué se entiende por ámbito espacial homogéneo:

Se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarlo de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Además, en el artículo 21 “Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo”, determina la metodología para determinar la edificabilidad media:

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela *i*, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables, por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela *i*, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela *i*, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

La aplicación de dicha fórmula no deja de estar exenta de una gran dificultad, debido a que el ámbito homogéneo en el que se incluye (el del PEPRICCHA) engloba a la mayor superficie del casco urbano, y con unas características que son muy particulares, pues existen edificaciones cuya edificabilidad asignada depende de si se rehabilita la edificación o bien se actúa de nueva planta, del uso compatible que se implante en la parcela concreta, de su nivel de protección.

No obstante, del artículo 37.1 del RDL 7/2015 y de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha venido reconociendo que, en estos supuestos de obtención de terrenos vía expropiatoria para la implantación de sistemas generales o dotacionales destinados a zonas verdes, viales, etc., el aprovechamiento lucrativo que hay que tomar como referencia es el más razonable a utilizar en el ámbito o el atribuido a las parcelas colindantes.

El método para obtener su valor debe ser el correspondiente a la aplicación del método residual estático tal como éste se define en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, donde se recogen métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Este Reglamento, en su artículo 22, apartado 2, fija la formulación para la obtención del valor de repercusión de los suelos en situación de urbanizados, que es la siguiente:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = 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.

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 tendrá, con carácter general, un valor de 1,40, si bien podrá ser reducido o aumentado.

Vc = 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.

No se encuentran en el entorno un número de inmuebles suficiente que fuesen comparables con el de referencia, con viviendas en parcelas de superficie similar a la que es objeto de este informe, con un coeficiente de ocupación tan alto y con tipologías asimilables.

10.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA FINCA

10.1.- Superficie de la finca

La parcela cuenta con una superficie 115 m².

10.2.- Edificabilidad y uso atribuido

Se tomará la edificabilidad calculada sobre la parcela que aplica el PEPRICCHA a las parcelas de su entorno más inmediato, y sobre la misma parcela si tuviese un uso lucrativo. Así, el Plan establece la edificabilidad en función de la ocupación máxima de la misma, por la altura máxima permitida, más un 20% de ático retranqueado de la fachada, al menos, de tres metros.

La altura máxima es la fijada para una parcela de 3 plantas de altura sobre rasante (PB+2).

En cuanto a la ocupación máxima, ésta se define como la resultante de dejar un espacio libre del 33% de la superficie comprendida entre una paralela a fachada trazada a 5 m de ésta, y el fondo de la parcela.

Por tanto, para realizar el análisis por el método del valor residual se ha supuesto que sobre los 115 m² de suelo se podría realizar una vivienda plurifamiliar de tres plantas y ático retranqueado con una superficie construida de 293,66 m²t.

10.3.- Determinación del Valor Residual Estático (VRS)

Como viene definido en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, *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:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Como hemos justificado anteriormente, este valor también es de aplicación para la *valoración en situación de suelo urbanizado edificado*.

Siendo:

- 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 de suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado
- Vv = 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.
- 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.
- Vc = 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.

Valor en venta en la hipótesis de producto inmobiliario terminado (Vv)

Dada la situación actual del mercado inmobiliario, se partirá del valor máximo de venta establecido por la Vivienda de Protección Oficial para el régimen municipal o autonómico, es decir, 1.382,44 €/m² útil, que será el valor a utilizar para calcular los valores de repercusión de suelo.

Este uso es el mayoritario en el ámbito del Conjunto Histórico. Además, dada la normativa urbanística de aplicación, las características del terreno y el entorno en el que se emplaza, en el que predominan los edificios de viviendas protegidas en tipología de bloque plurifamiliar, se estima como producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado, un edificio de tres plantas más un ático retranqueado, compuesto dos apartamentos por planta, agotando la edificabilidad de la parcela.

El módulo de valor en venta de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) para el régimen de interés municipal o autonómico es un precio de referencia para el mercado actual y lo consideramos aceptable como valor para la aplicación del método residual en el precio en venta en la hipótesis de producto inmobiliario terminado en Écija.

Este precio es el resultado de multiplicar el módulo básico (760 €/m² útil) por el coeficiente establecido para el régimen general (1,7) según las categorías definidas en el artículo 20 del Decreto 91/2020 y por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, *por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030* que, para el municipio de Écija es de 1,07:

$$760 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 1,7 \times 1,07 = 1.382,44 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

El precio de referencia es de 1.382,44 €/m² útil. Considerando un coeficiente de superficie construida / superficie útil de 1,15, obtenemos:

$$V_v = 1.202,12 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

Multiplicando por la edificabilidad, obtenemos:

$$V_v = 1.202,12 \text{ €/m}^2 \text{ construido} \times 293,66 \text{ m}^2 \text{ construidos} = 353.014,56 \text{ €}$$

Valor de la construcción (Vc)

Costes de ejecución material de la obra

La determinación de los costes de la construcción puede realizarse basándose en distintos valores propuestos por instituciones realizadas con el sector. En este caso, la realizaremos por el *Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras establecidas por el Colegio de Arquitectos de Sevilla*. Tomando los costes medios de ejecución material recogidos por el Colegio para el año 2024, el coste unitario es de 806 €/m², ajustado a la tipología edificatoria plurifamiliar entre medianeras de calidad básica (hasta dos núcleos húmedos). No obstante, acudiremos a los establecidos por el Colegio de Córdoba, pues se ajusta más a la probable promoción los apartamentos de un núcleo húmedo, que tienen un coste de 613 €/m².

Presupuesto de Ejecución Material

$$PEM = 293,16 \text{ m}^2 \times 613 \text{ €/m}^2 = 179.707,08 \text{ €}$$

Para obtener el coste de construcción, debe mayorarse con los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, honorarios de todos los técnicos intervinientes en el proceso constructivo, impuestos y tasas que gravan la construcción. No se deben incluir los gastos de gestión y financiación, ni el beneficio del promotor, ya que éstos se encuentran incluidos en el coeficiente K.

Gastos generales y beneficio industrial del promotor

Según el art. 131 del Reglamento de contratos, los gastos generales deben fijarlos cada Departamento Ministerial y oscilan entre el 13 y el 17%, y el beneficio industrial se fija en el 6%. Generalmente, estos porcentajes son mayores en obra privada (que no está sujeta a la legislación de contratos de las administraciones públicas), alcanzando la suma de ambos el 25%.

En el presente informe se han fijado en el 13% los gastos generales y en el 6% el beneficio industrial, lo que demuestra la prudencia valorativa del redactor, que ha optado por el valor mínimo que aporta la legislación de referencia. En consecuencia, cabe admitir el porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del 19% y, que asciende a:

$$GG \text{ y BI} = 179.707,08 \text{ €} \times 0,19 = 34.144,35 \text{ €}$$

Tributos que gravan la construcción

Entre los Tributos locales que gravan la construcción se encuentran recogidos, tanto el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) como la tasa por licencia urbanística, como la de primera ocupación.

Así, en el municipio de Écija la tasa para la obtención de licencia de obra es del 1,00% sobre el PEM y el ICIO asciende al 3,00% sobre dicho presupuesto.

$$T_{\text{licencia de obras}} = 179.707,08 \text{ €} \times 1\% = 1.797,07 \text{ €}$$

$$T_{\text{ICIO}} = 179.707,08 \text{ €} \times 3\% = 5.391,21 \text{ €}$$

Este ICIO tiene una bonificación del 50% para el desarrollo de VPO (tipo de promoción más probable), por lo que consideraremos $T_{\text{ICIO}} = 2.695,61 \text{ €}$

En lo que se refiere a la de la primera ocupación, el gravamen es de 0,15 €/m²c.

Por tanto:

$$T_{\text{primera ocupación}} = 293,16 \times 0,15 = 43,97 \text{ €}$$

Las Ordenanzas fiscales también gravan la construcción mediante una tasa de 0,72 €/m² de superficie útil para la tramitación de la calificación de viviendas protegidas. La superficie útil, con los coeficientes antes recogidos, asciende a 6.463,78 m². Y, por tanto, la tasa sería:

$$T_{\text{VPO}} = (293,16/1,15) \text{ m}^2 \times 0,72 \text{ €/m}^2 \text{u} = 183,54 \text{ €}$$

Honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras

Los honorarios deberían comprender: redacción de proyecto básico y de ejecución, dirección de la ejecución de obra, redacción del Estudio de Seguridad y Salud, y coordinación de Seguridad y Salud, elaboración del Libro del Edificio, interviniendo, al menos, un arquitecto superior y un arquitecto técnico. Se ha considerado valorarlos conjuntamente como un porcentaje sobre el presupuesto de ejecución material, que se fija en el 11,7%, tomando como referencia la tabla que se adjunta a continuación, lo cual asciende a 21.025,73 €.

HONORARIOS FACULTATIVOS ESTIMADOS: % s/C_{EM}

SUPERFICIE TOTAL m ²	PROYECTO Y DIRECCIÓN OBRA		PROYECTO TELECOM.	SEGURIDAD Y SALUD		PR. CONTROL DE CALIDAD	VISADO		TOTAL
	ARQUITECTO	ARQ Y ARQ T		Estudio / Plan S.S	Control y Seguim.		Proyecto	Seguridad y Salud	
	Tarifa Colegio R.D 2512/1977		Estimación	Estimación		Estimación	Estimación	Estimación	
Hasta 50	10,0	13,0	1,49	0,47	0,08	0,005	0,223	0,178	15,4
Más de 50 hasta 100	9,5	12,4	1,49	0,47	0,08	0,005	0,223	0,178	14,8
100	8,7	11,3	0,77	0,47	0,08	0,005	0,223	0,178	13,0
200	8,0	10,4	0,41	0,47	0,08	0,005	0,176	0,178	11,7
400	7,5	9,8	0,29	0,47	0,08	0,005	0,176	0,116	10,9
600	7,2	9,4	0,25	0,47	0,08	0,005	0,176	0,116	10,5
800	6,9	9,0	0,20	0,47	0,08	0,005	0,154	0,018	9,9
1.000	6,5	8,5	0,13	0,43	0,07	0,005	0,154	0,086	9,4
2.000	6,1	7,9	0,10	0,43	0,07	0,005	0,154	0,057	8,7
3.000	5,8	7,5	0,09	0,41	0,07	0,005	0,128	0,057	8,3
4.000	5,6	7,3	0,08	0,41	0,07	0,005	0,128	0,057	8,1
6.000	5,4	7,0	0,07	0,38	0,06	0,004	0,128	0,057	7,7
8.000	5,2	6,8	0,07	0,36	0,06	0,004	0,120	0,043	7,5
10.000	5,1	6,6	0,06	0,34	0,06	0,004	0,120	0,043	7,2
12.000	5,0	6,5	0,06	0,32	0,05	0,004	0,120	0,043	7,1
14.000	4,9	6,4	0,06	0,31	0,05	0,004	0,113	0,043	7,0
16.000	4,8	6,2	0,06	0,25	0,04	0,004	0,113	0,043	6,7
18.000	4,7	6,1	0,06	0,25	0,04	0,004	0,113	0,043	6,6
20.000	4,6	6,0	0,06	0,25	0,04	0,004	0,107	0,032	6,5
25.000	4,5	5,9	0,05	0,22	0,04	0,004	0,107	0,032	6,4
30.000	4,4	5,7	0,05	0,18	0,04	0,004	0,107	0,032	6,1
35.000	4,3	5,6	0,05	0,18	0,04	0,004	0,099	0,032	6,0
40.000	4,2	5,5	0,05	0,18	0,04	0,004	0,099	0,017	5,9
50.000	4,1	5,3	0,05	0,18	0,04	0,004	0,099	0,017	5,7
65.000	4,0	5,2	0,05	0,18	0,04	0,003	0,093	0,017	5,6
80.000	3,9	5,1	0,05	0,18	0,04	0,003	0,093	0,017	5,5
100.000	3,8	4,9	0,05	0,18	0,04	0,003	0,093	0,017	5,3
120.000	3,7	4,8	0,05	0,18	0,04	0,003	0,085	0,017	5,2
140.000	3,6	4,7	0,05	0,18	0,04	0,003	0,085	0,017	5,1
180.000	3,5	4,6	0,05	0,18	0,04	0,003	0,085	0,017	5,0
Más de 200.000	3,4	4,4	0,05	0,18	0,04	0,003	0,085	0,017	4,8

Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

Consideraremos también la titulación de la escritura de obra nueva (1% s/PEM) y la de división horizontal (1% s/PEM). En total resulta 3.594,14 €.

Por lo tanto, los gastos considerados son los siguientes:

- Costes de ejecución material de la obra: 179.707,08 €
- Gastos generales y beneficio industrial del constructor: 34.144,35 €
- Importe de los tributos que gravan la construcción: 4.720,19 €
- Honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras: 21.025,73
- Otros gastos necesarios: 3.594,14 €

Que, sumados, suponen $V_c = 243.191,49$ €

Coefficiente de ponderación de gastos generales (K)

El coeficiente K tiene, con carácter general, el valor de 1,40, y 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. No obstante, este coeficiente puede 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.

La promoción más probable es de vivienda protegida en un municipio con una escasa dinámica inmobiliaria y en una zona que lleva urbanizada varias décadas con una dinámica muy escasa, por lo que consideramos justificada la reducción de 1,20.

Introduciendo los valores en la fórmula expuesta anteriormente, obtenemos el valor de repercusión del suelo:

$$VRS = (353.014,56 \text{ €} / 1,20) - 243.191,49 \text{ €} = 50.987,31 \text{ €}$$

Al valor así obtenido se le debe descontar los gastos de urbanización precisa y no ejecutada de la parcela, tal y como viene reflejado en el art. 37.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, que indica que *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*. En este caso, la parcela se encuentra completamente urbanizada, por lo que no es necesario descontar ningún gasto de urbanización pendiente.

10.4.- Valoración

La determinación del justiprecio se lleva a cabo teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954, *de Expropiación forzosa*, los artículos 25 y siguientes del Decreto de 26 de abril de 1957, por cuya virtud se aprueba el Reglamento de

desarrollo de la Ley citada, los preceptos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y el Reglamento de Valoraciones.

Teniendo en cuenta la valoración del suelo llevada a cabo en los términos previstos en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y el 22 del Reglamento de Valoraciones, detallado en la presente Memoria, se fija el valor del inmueble en 50.987,31 € (CINCUENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS).

11.- PREMIO DE AFECCIÓN

El artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de *Expropiación Forzosa* establece que en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justiprecio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento en concepto de premio de afección.

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento de desarrollo de la Ley prevé que el citado cinco por ciento correspondiente al premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes y derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias que pudieran corresponder.

Al amparo de estas previsiones, a las cantidades señalada como Justiprecio debe sumarse el correspondiente premio de afección, que se calcula en 2.549,37 € (DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS).

12.- VALOR DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

El valor total a que asciende la indemnización que corresponde abonar al propietario expropiado es el resultado de adicionar las cantidades que resulten de todos y cada uno de los apartados que se recogen en la hoja de aprecio, incluido el premio de afección, y que asciende a 53.536,68 € (CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS).

13.- BONIFICACIÓN POR AVENENCIA

El apartado 5 del artículo 123 de la LISTA señala que, *en todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de este, incrementado en un diez por ciento en concepto de bonificación por avenencia.*

Es por lo que el justiprecio obtenido en el apartado anterior 53.536,68 € se vería incrementado en un 10%, en su caso (5.353,67 €), resultando un total de 58.890,35 €.

La presente Memoria-Informe contiene la opinión del firmante con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada.

En Écija (Sevilla) a fecha de la firma electrónica.

Fernando J. Beviá González
Arquitecto

ANEXOS

ANEXO 1

CERTIFICADO DE DOMINIOS Y CARGAS

ANEXO 2
CERTIFICACIÓN CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5866918UG1556N0001XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL EMPEDRADA 46 41400 ECUJA [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 196 m2

Año construcción: 1984

Valor catastral: [2024]:

71.520,79 €

Valor catastral suelo:

40.819,56 €

Valor catastral construcción:

30.701,23 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
MOLINA RUIZ ANTONIO

NIF/NIE

Derecho

Domicilio

MOLINA RUIZ MANUEL

MOLINA RUIZ MARIA DEL CARMEN

25,00% de propiedad

25,00% de propiedad

25,00% de propiedad

Construcción

Esc./Pta./Prta. Destino

1/00/01 VIVIENDA

1/01/01 VIVIENDA

Superficie m²

93

87

Esc./Pta./Prta. Destino

1/00/02 APARCAMIENTO

Superficie m²

16

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 115 m2

Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ECUJA

Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 41004000356270

Fecha: 13/05/2021

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ECUJA

Finalidad: Consulta para informe técnico municipal

Fecha de emisión: 16/09/2024

Hoja 1/2



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**
Referencia catastral: 5866918UG1556N0001XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación)			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
MOLINA RUIZ FRANCISCO	[REDACTED]	25,00% de propiedad	[REDACTED]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5866919UG1556N-----

Localización: CL EMPEDRADA 50
ECIJA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 5866917UG1556N0001DP

Localización: CL EMPEDRADA 44[A]
ECIJA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PAVON MARTIN JOSE JOAQUIN		[REDACTED]



Referencia catastral: 5866926UG1556N0001ZP

Localización: AV PLAZA DE TOROS 8[A]
ECIJA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE ECIJA	P4103900I	PZ ESPAÑA 1 41400 ECIJA [SEVILLA]

ANEXO 3
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

ANEXO 4

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL
CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE LA CIUDAD DE ÉCIJA

ANEXO 5

CÁLCULO ESTIMATIVO DE PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL



MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS

2024

MÓDULO COLEGIAL 437,62

A - RESIDENCIAL

CUADRO CARACTERÍSTICO

		DENOMINACION		NUCLEOS				
				1	2	3	4	5
UNIFAMILIAR	A1	ENTRE MEDIANERAS	TIPOLOGÍA POPULAR (CTP)	503	547			
	A2		TIPOLOGÍA URBANA	569	613	656	700	744
	A3	EXENTO	CASA DE CAMPO	525	569			
	A4		CHALET (UAS)	766	810	853	897	941
PLURIFAMILIAR	A5	ENTREMEDIANERAS (MC)		613	656	700	744	788
	A6	EXENTO	BLOQUE AISLADO (PAS)	635	678	722	766	810
	A7		VIVIENDAS PAREADAS (UAD)	700	744	788	831	875
	A8		VIVIENDAS HILERA	656	700	744	788	831

DEFINICIONES:

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

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

Exento: es aquel edificio que no se adosa a ninguna de las lindes del solar a parcela.

Tipología popular: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, que por sus dimensiones y simples soluciones espaciales y constructivas, más se acerca a la definición de vivienda rural antes citada. Se admitirá poder valorar según esta tipología hasta dos viviendas.

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

Casa de campo: es aquella vivienda que siendo exenta, reúne las características de la vivienda rural.

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

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

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

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

CRITERIOS DE APLICACIÓN

A. A efectos de entrada en el cuadro característico por las columnas de núcleos de servicios, se considerará en: edificio plurifamiliar entre medianeras y bloque aislado, la superficie construida estricta de cada tipo de vivienda, es decir, desde la puerta de entrada; los restantes casos, la superficie total construida de cada tipo de vivienda.

B. Se considerará núcleo de servicio, tanto los cuartos de baño completos, como los aseos (tres o más piezas) en todo caso se supondrá un núcleo por cada 100 m² o fracción de superficie construida. Los lavamanos o aseos de dos piezas, podrán agruparse y contabilizar un núcleo de servicio por cada dos de ellos. Si el número es impar se podrá interpolar entre las columnas correspondientes, según la media aritmética.

C. En el caso de un edificio con distintos tipos de viviendas, se aplicarán los valores correspondientes a cada uno de ellos.

D. Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes, etc.), se estimarán con el valor unitario que corresponda a la/s vivienda/s que resulten con mayor factor o coeficiente.

E. Los porches, balcones, terrazas, y similares, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.

F. En las viviendas de hasta 50 m² construidos, se aplicarán los valores del cuadro característico, multiplicados por 1,1.

G. Si en el proyecto se incluye el ajardinamiento o tratamiento de la superficie no ocupada, por la edificación, su valoración se hará aparte conforme al cuadro característico del apartado N. URBANIZACIÓN.

B - COMERCIAL

CUADRO CARACTERÍSTICO

	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
		ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
COMERCIAL	B1 LOCAL EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DEL EDIFICIO (1)	175	175
	B2 LOCAL EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DEL EDIFICIO (1) (2)	241	284
	B3 ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACIÓN) (1) (2).	328	416
	B4 LOCAL TERMINADO	460	547
	B5 EDIFICIO COMERCIAL de 1 PLANTA	481	569
	B6 EDIFICIO COMERCIAL de MAS de 1 PLANTA	525	613
	B7 SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	569	656
	B8 CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	1.357	1.532

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) Se refiere a locales que estén formando parte de un edificio, destinado principalmente a otros usos.

(2) Se considerará local entre medianeras, cuando al menos un tercio de su perímetro está adosado a locales contiguos no constituyendo fachada.

ANEXO 6
ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES

Resolución:

~~Primero: Sancionar a Silvia Berlanga Moreno con multa por importe de 400 (cuatrocientos) euros, de conformidad con lo indicado en el artículo 22.1.b. de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, en atención a la calificación jurídica de los hechos anteriormente expuesta.~~

~~Segundo: La referida sanción se hará efectiva una vez se le notifique la correspondiente liquidación emitida por los Servicios Económicos Municipales, en la que se le indicará el lugar y plazos para su ingreso.~~

~~Contra la presente resolución podrá interponer recurso contencioso administrativo en plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Sevilla. Potestativamente se podrá interponerse recurso de reposición ante la autoridad que la dictó en el plazo de un mes. El recurso se entenderá desestimado transcurrido un mes si no se dictara resolución expresa. Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente. La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado salvo en las circunstancias previstas en la Ley.~~

~~Dos Hermanas a 28 de noviembre de 2014. La Tte. Alcaldede Delegada de Ordenación del Territorio, Ana Conde Huelva.~~

~~2W-14163~~

ÉCIJA

Don Rafael Serrano Pedraza, Teniente de Alcalde Delegado del Área de Economía y Hacienda, del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber:

Primero.—La Corporación Municipal en Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2014 entre otros asuntos, adoptó acuerdo de Aprobación Provisional de la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del la Tasa de Licencia Urbanística.

Segundo.—Que el anuncio relativo a dicha modificación fue expuesto en el tablón de anuncios de esta Corporación, publicado en el Correo de Andalucía el 17 de octubre de 2014, en el «Boletín Oficial» de la provincia n.º 246 de 23 de octubre de 2014, permaneciendo un periodo de 30 días hábiles para la presentación de reclamaciones sobre dicha ordenanza.

Tercero.—Que el periodo para la presentación de reclamaciones finalizó el día 28 de noviembre de 2014, existiendo un Certificado de la Jefatura del Área de Atención al Ciudadano de fecha 1 de diciembre de 2014, en el que se acredita no haberse presentado alegación alguna a la Ordenanza citada.

Cuarto.—Que, en cumplimiento del artículo 17.3 del Texto Refundido 2/2004 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, finalizado el plazo de exposición pública, sin que se hayan presentado alegaciones contra el acuerdo de Aprobación Provisional de la Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del la Tasa de Licencia Urbanística

Quinto.—Por lo que, de conformidad con lo establecido en el Art. 17.4 del Texto Refundido 2/2004, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se procede a continuación a la publicación del Texto íntegro de la Ordenanza Fiscal:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIA URBANÍSTICA

I

Fundamento, naturaleza y objeto

Artículo 1º.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por los artículos 4 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19, 20.4, y 57 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el Ayuntamiento de Écija, modifica la Tasa por licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana, que se regirá por la presente ordenanza fiscal.

Artículo 2º.

Será objeto de esta Ordenanza la regulación de la Tasa Municipal por la prestación de los servicios técnicos y administrativos necesarios para la expedición de las licencias definidas por las normas urbanísticas y por el Plan General de Ordenación Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Écija.

II

Hecho imponible

Artículo 3º.

1. Constituye el hecho imponible de la presente Tasa, la realización de la actividad municipal técnica y administrativa desarrollada con motivo de la tramitación de los expedientes a que se refiere el artículo anterior.

2. A los efectos de la presente Ordenanza están incluidos todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en particular los siguientes:

1.—Las obras de construcción, de edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas y provisionales, de nueva planta.

2.—Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

3.—Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

4.—Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

5.—Las obras que modifiquen la disposición interior o la decoración de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.—Las obras que hayan de realizarse con carácter de provisionales a las que se refiere el artículo 34.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7.—Las obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de los proyectos de urbanización, como la instalación de servicios públicos (tendidos eléctricos, telefónicos, saneamiento y similares), así como las conexiones a los mismos.

8.—La construcción de obras de infraestructuras, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

9.—Las antenas y otros equipos de comunicación, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

10.—Los movimientos de tierra, tales como desmontes, abancalamientos, explanación, excavación y terraplenado, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

11.—Las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas, cuando no se deriven de un proyecto de compensación o reparcelación aprobado, así como la autorización o certificación de innecesariedad, de división de terrenos.

12.—La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, entendiéndose por tal:

La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como de reforma general y parcial y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinen o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

13.—La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

14.—El uso del vuelo y el subsuelo sobre o bajo las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

15.—La modificación del uso en los edificios e instalaciones en general.

16.—La demolición de las construcciones en general.

17.—Las construcciones e instalaciones subterráneas dedicadas a usos admisibles en dicha localización.

18.—Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

19.—La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

20.—Los cierres, muros y vallados permanentes de solares, fincas, parcelas o terrenos en general, cuando no estén contemplados en otros proyectos aprobados.

21.—La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

22.—Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

23.—La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen del suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

24.—La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

25.—Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

26.—La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y zonas previstas para dicha finalidad.

27.—Decoración en lugares de pública concurrencia.

28.—Y en general los demás que señalen el Plan General, y cualquier Norma u Ordenanza de aplicación.

Artículo 4º.

Las obras a realizar pueden ser mayores y menores. Las determinaciones de cada una de estas tipologías serán las especificadas en el Plan General.

Se consideran obras mayores, todas aquellas obras que requieran para su ejecución un proyecto técnico.

Se consideran obras menores, aquellas obras de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico.

III

Sujetos pasivos: Contribuyentes y sustitutos

Artículo 5º.

Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 36 de la Ley General Tributaria, solicitantes de los respectivos servicios municipales técnicos y administrativos, y los que resulten beneficiados o afectados por los mismos.

Artículo 6º.

De conformidad con lo establecido en el artículo 23, párrafo 2, apartado b), del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, tendrán la condición de sustitutos del contribuyente en las tasas establecidas por la tramitación de licencias urbanísticas, los constructores y contratistas de las obras y a tal efecto deberá hacerse constar en el impreso de solicitud el nombre del constructor y del contratista.

IV

Responsables

Artículo 7º.

1.—Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas o entidades a que se refieren los artículos 41 y 42 de la Ley General Tributaria.

2.—Serán responsables subsidiarios las personas o entidades a que se refiere el art. 43 de la Ley General Tributaria.

V

Base imponible y cuota tributaria

Artículo 8º.

La base imponible de esta Tasa está constituida para las obras menores, por el importe del presupuesto aportado por los interesados. Considerándose obras menores en general las de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica.

Para las obras mayores que son aquellas obras que requieren para su ejecución un proyecto técnico, la base imponible de la Tasa, se calculará mediante el Método de Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los distintos tipos de obras del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla de conformidad con el Anexo I de esta Ordenanza, salvo que el presupuesto de ejecución material que conste en el Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial sea mayor, y entonces se tomará éste como base imponible.

Así mismo la base imponible vendrá constituida por el coste real y efectivo de las obras, en aquellas edificaciones e instalaciones que por su carácter singularísimo y peculiar no se encuentren previstas en los módulos y coeficientes recogidos en este Anexo I.

En estos casos, para la determinación del coste real y efectivo de las obras se tomará como referencia los precios editados en el Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía.

No obstante en caso de existir partidas cuya valoración no se encuentren dentro de los precios recogidos en el Banco de Precios antes citado, los Servicios Técnicos Municipales, tras un estudio pormenorizado de mercado, valorarán el coste real y efectivo.

Para el cálculo de la base imponible, el Ayuntamiento podrá exigir las mediciones y presupuestos detallados en soporte informático.

Artículo 9º.

1.—El tipo de gravamen que en esta ordenanza se establece, se adecua exclusivamente al coste de la actividad técnica y administrativa estrictamente municipal, por lo que no incluye los costes que se deriven de obligaciones o trámites exigidos por la legislación aplicable ante otras administraciones, o en general, ajenas a tal actividad, tales como anuncios, publicaciones, aunque las mismas precisen de edictos, etc., las cuales deberán ser abonadas, previo requerimiento a los interesados, con independencia de esta tasa.

a) En todo tipo de obras comprendidas en el artículo 8, el tipo de gravamen será el 1% de la base imponible, con una cuota mínima de 30 euros.

b) Cuando se trate de la tramitación de las licencias de primera ocupación o utilización o sus modificaciones, el tipo de gravamen a aplicar será de 0,15 euros/m² construidos o 0,25 euros/ml, con una cuota mínima en ambos casos de 60 euros.

c) La superficie que quede afectada por las parcelaciones y reparcelaciones, agregaciones y segregaciones, cuando las mismas no deriven de proyectos de compensación y reparcelación, la valoración de la tasa se establecerá en razón de los metros cuadrados de superficie a que se refiere y en razón del siguiente cuadro:

- Hasta 1 hectárea: 0,03 euros/m²
- Exceso de 1 y hasta 5 Has.: 0,02 euros/m²
- Exceso de 5 Has.: 0,01 euros/m²

Estableciéndose un mínimo de 50 euros.

d) El sistema a aplicar para la liquidación de la superficie de los carteles de propaganda colocados de forma visible en la vía pública, será el cobro de 20 euros/m² de cartel con un importe mínimo de 20 euros en caso de cartel inferior al m².

e) Cuando se trate de modificados de un proyecto que ya ha tenido entrada en este Ayuntamiento y liquidada su tasa (siempre que el proyecto que se modifica esté aún en tramitación), se verá obligado a abonar una cuota correspondiente al 1% del incremento del presupuesto de ejecución material y en todo caso una cuota mínima de 30 euros.

f) La misma cuota mínima anterior será de aplicación a las peticiones de transmisión de los derechos de una licencia o autorización viva.

g) Por inspecciones sucesivas fuera del procedimiento normal de comprobación que ampara la licencia: 150 euros.

h) Consulta previa de Viabilidad urbanística para implantación de actividades de servicios: 60 euros.

i) Informe de calificación ambiental para el ejercicio de actividades económicas sometidas a calificación ambiental por la normativa vigente: 60 euros.

VI

Exenciones y bonificaciones

Artículo 10º.

Las peticiones de licencias para obras sobre inmuebles catalogados por el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catalogación de Écija, gozarán de una bonificación en relación a los siguientes porcentajes:

1. En los denominados BIC: 90%.
2. En los denominados A: 80%.
3. En los denominados B: 60%.
4. En los denominados C: 20%.
5. En los denominados D: 10%.

VII

Devengo

Artículo 11º.

1. Se devenga la Tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud para la prestación del servicio urbanístico correspondiente.

2. En los supuestos de licencias urbanísticas, la obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada por la denegación de la licencia o autorización, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante, siendo independiente que el interesado haga uso o no de ella en caso de ser concedida.

VIII

Normas de gestión

Artículo 12º.

1. La liquidación e ingreso de las cantidades correspondientes a aquellos actos que estén sometidos a licencia se llevarán a cabo mediante autoliquidación previa de las mismas en las arcas municipales, cuyo justificante de ingreso deberá acreditarse en el momento de presentar la correspondiente solicitud de licencia.

El pago de la autoliquidación presentada por el interesado tendrá carácter provisional y será a cuenta de la liquidación definitiva que proceda.

2. El Ayuntamiento a través del servicio municipal correspondiente comprobará el cálculo de la base imponible de acuerdo con los artículos 8 y 9 de esta Ordenanza, así como las demás características, circunstancias y datos que puedan ser decisivos para la liquidación, al objeto de poder girar las posibles liquidaciones complementarias que pudiesen deducirse, o reintegrar en su caso al solicitante la cantidad que corresponda.

3. No se entenderá iniciado el procedimiento de solicitud de licencia, hasta el pago de la autoliquidación por parte del solicitante.

Artículo 13º.

1.—Fianza previa de las licencias de obras

A) En las obras mayores y de conexión a servicios, y en concepto de garantía a responder de los daños que pudieran ocasionarse con motivo de las mismas en la vía pública, (o en general en los bienes de uso público) o en los servicios municipales, incluido el viario de urbanizaciones privadas, el promotor vendrá obligado a prestar una fianza cuya cuantía será fijada por los servicios técnicos municipales, teniendo en cuenta las características de la obra en concreto, sin que la misma pueda exceder en ningún caso del 10% del presupuesto de ejecución material, y en todo caso una cuota mínima de 200 euros. Esta fianza una vez finalizadas las obras, si no existiera responsabilidad exigible por razón de las mismas será devuelta al promotor o contratista.

B) En obras de infraestructuras o similares realizadas en la vía pública o en general que afecten a bienes de uso público o servicios municipales (gas, fibra óptica, líneas eléctricas, redes de aguas, saneamiento o similares), el promotor vendrá obligado a prestar una fianza cuya cuantía será fijada por los servicios técnicos municipales, teniendo en cuenta las características de la obra en concreto, sin que la misma pueda exceder en ningún caso del 10% del presupuesto de ejecución material, y en todo caso una cuota mínima de 600 Euros. Esta fianza una vez finalizadas las obras, si no existiera responsabilidad exigible por razón de las mismas será devuelta al promotor o contratista. No obstante, si estas obras afectan a zonas o áreas de interés dentro del ámbito del Pepriccha, los Técnicos Municipales podrán aumentar esta fianza hasta el 50% del presupuesto de ejecución material.

2.—Fianza previa de las licencias de Primera Ocupación o Utilización:

La concesión de las licencias de primera ocupación o utilización se condicionará a la comprobación del cumplimiento de la licencia de obra y del correcto grado de conservación y/o restauración de los bienes de dominio público afectados por la misma. A criterio de la Administración, la concesión podrá condicionarse a la constitución de una fianza, por el solicitante de la licencia, por importe que cubra el coste de la adecuación, terminación, remate y limpieza, de las obras de urbanización y de conexión con los servicios públicos. La administración determinará el importe de la fianza por cuantía suficiente para su restablecimiento.

IX

Plazos, prórrogas y caducidad

Artículo 14º.

Si una vez abonada la tasa, y antes del inicio de las obras o durante la ejecución de las mismas surgiera una causa de fuerza mayor que obligue a no comenzarlas o a la suspensión temporal de las citadas obras, los particulares presentarán informes en los que justifiquen el motivo de no iniciarlas o el motivo de la suspensión. El Ayuntamiento a la vista de estas justificaciones y de la documentación, resolverá lo que estime pertinente y también con respecto a la vigencia de la tasa, para los supuestos de inicio posterior de las obras y reanudación de las mismas, siempre y cuando se sustente en el mismo proyecto presentado y no haya cambiado sustancialmente la normativa de aplicación.

Artículo 15º.

Las licencias caducan y quedan sin efecto por el transcurso de los plazos de iniciación e interrupción máxima (y, en su caso, en el de sus respectivas prórrogas) sin iniciar o reanudar la obra.

La caducidad obligará a la nueva solicitud de licencia y al pago, de nuevo, de la tasa, con sujeción en su caso, a las modificaciones que hubiesen experimentado la normativa urbanística y tributaria, así como al régimen establecido, entre otros, en el artículo 22.4 del Decreto 60/2010, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

X

Infracciones y sanciones

Artículo 16º.

En lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y urbanísticas, así como de las sanciones que correspondan en cada caso, se estará respectivamente a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y disposiciones que la desarrollan y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y reglamentos que la desarrollan.

Anexo

El «método de cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras», tanto para obras mayores como menores.

Determinación de la base imponible:

1.—El presupuesto de ejecución material a que se refiere el artículo 8.º, deberá ser, igual o superior a los «costes de referencia» que a continuación se determinarán.

En el supuesto de una construcción, instalación, obra y uso no previsto en los grupos expuestos en el presente Anexo, se practicará la liquidación provisional en régimen de autoliquidación en función del presupuesto de ejecución material visado por el Colegio profesional correspondiente (obras mayores) o del establecido por los técnicos municipales (obras menores).

A la vista de la documentación aportada y la autoliquidación realizada por el sujeto pasivo, la administración municipal resolverá exigiendo o reintegrando la cantidad que corresponda mediante la oportuna liquidación complementaria (a la provisional), sin perjuicio de lo que resulte en la liquidación definitiva, que presupone en todo caso la construcción/instalación/obra ya terminada.

El coste de referencia (CR) se fijará por la siguiente expresión:

$$CR = M^* \cdot S, \text{ siendo } M^* = M \cdot \text{Cut}$$

Siendo:

M: Un módulo básico de valoración, que como referencia, se adopta para el año 2014, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el denominado módulo colegial para el año 2012 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y que asciende a 582,00 €/m², sin que necesariamente tenga que seguir su evolución anual. Anualmente el Ayuntamiento procederá a su revisión, justificando el motivo de la misma.

Cut: Es un coeficiente, que en función de la tipología edificatoria de la instalación/construcción/obra y del uso de la misma, pondera, de una forma estimativa y estadística el módulo básico de valoración. Este coeficiente,—conjunto de coeficientes que relacionan usos y tipologías—, se han tomado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y de otros Colegios, si bien no de una forma literal, sino aplicando criterios simplificadores o complementarios.

M*: Es el módulo ponderado expresado en €/m².

S: Es la superficie construida a la que debe aplicarse el módulo ponderado. Normalmente, la de la construcción si no es así, se especifica de forma expresa.

2.—Grupos y Coeficientes Cut.

Vivienda (VI)	Cut
1 Unifamiliar entre medianeras	1,00
2 Unifamiliar exento	1,20
3 Plurifamiliar entre medianeras	1,10
4 Plurifamiliar exento	
—Bloque aislado	1,00
—Viviendas pareadas	1,10
—Viviendas en hilera	1,05

* Estos coeficientes están referenciados a viviendas con uno o dos núcleos húmedos (baños o aseos). Para 3 núcleos húmedos se incrementarán los coeficientes en un 10%. Para 4 núcleos húmedos o más, se incrementarán los coeficientes en un 20%.

* Edificio unifamiliar es el que sólo alberga una vivienda, pudiendo contemplar un local en planta baja.

* Edificio plurifamiliar es el que alberga más de una vivienda.

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

* Viviendas adosadas son aquellas que adosadas dos a dos forman un conjunto aislado similar a una unifamiliar exenta.

* Viviendas en hilera son aquellas que se adosan generalmente por sus lindes laterales, quedando libres por su frente y fondo, pudiéndose organizar en conjuntos de diversas formas, sobre una unidad parcelaria y en número superior a dos en una promoción.

* Si una promoción albergara distintos tipos de viviendas (por número de locales húmedos o tipología), se aplicarán los valores correspondientes a cada uno de ellos.

* Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes...), se estimarán con el coeficiente de la/s vivienda/s de mayor coeficiente, aunque fuesen minoría.

* Los porches, balcones, terrazas o similares, se valorarán con el 50% del coeficiente que corresponda, siempre y cuando, cubiertos o descubiertos, estén lateralmente abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario, se valorarán al 100%.

* Los trasteros, sobre rasante se valorarán con el 60% del coeficiente que corresponda. Los trasteros en semisótano o bajo rasante se valorarán con el coeficiente de uso aparcamiento.

Comercial (CO)	Cut
1. Local en basto sin acabados ni terminaciones, con fachada (formando parte de un edificio destinado a otros usos	0,50
2. Local terminado (formando parte de un edificio destinado a otros usos) listo para su uso.	
a. Para uso comercial (según la pormenorización a continuación establecida).	
* Ferretería, droguería, lavandería, bricolaje, semilleras, pequeños talleres artesanales de auto recambios, tiendas de animales, electricidad	0,90
* Peluquería, bisutería, floristería, informática, numismática y filatelia, armería y pesca, muebles, instrumentos musicales, electrodomésticos, marroquinería, videoclub, papelería, prensa, librería, administración, apuestas, material deportivo, cristalería, electrónica, peluquería de animales, pescadería, carnicería, charcutería, panadería y confitería, dietética, congelados, herboristería, frutería, ultramarinos, golosinas y frutos secos, churrerías y freidorías, venta al por menor de materiales, exposición de vehículos, móviles y pequeñas electrónicas, sexshop, agencias de viajes, fotografía	1,10
* Decoración, enmarcaciones, tienda de ropa o zapatería, perfumería y cosmética, licorerías, estancos, artículos para el fumador y antigüedades, inmobiliarias, despachos profesionales	1,20
* Salón de belleza, decoración, objetos de regalo, joyería, boutique de ropa, comestibles delicatessen, óptica, ortopedia y farmacia	1,30
2.2 Para uso reflejado en algún grupo (no comercial)	El coef. del uso
3. Edificio comercial exclusivo o mayoritario, supermercado, hipermercado	1,60
4. Gran centro comercial y gran almacén	1,90
5. Mercado, galería comercial	1,20

* Se considerará gran centro comercial o gran almacén si la superficie es mayor de 5.000 m².

* Si existiesen usos específicamente reflejados en los distintos grupos, se usarán los distintos coeficientes que correspondan.

Sanitaria (SA)	Cut
1. Dispensario, botiquín	1,30
2. Laboratorio	1,70
3. Centro de salud y ambulatorio	1,90
4. Clínicas	2,10
5. Hospitales	2,25

<i>Aparcamiento</i>	<i>Ciudad</i>
1. En planta baja o semisótano.....	0,60
2. Una planta bajo rasante.....	0,80
3. Más de una planta bajo rasante.....	1,00
4. Edificio exclusivo aparcamiento.....	0,80
5. Al aire libre urbanizado.....	0,30
6. Al aire libre con marquesinas y urbanizado.....	0,40
<i>Subterránea</i>	<i>Ciudad</i>
1. Semisótano cualquier uso menos aparcamiento..... el coef. del uso x 1,05	
2. Sótano cualquier uso menos aparcamiento..... el coef. del uso x 1,10	
<i>Naves industriales y almacenes (NA)</i>	<i>Ciudad</i>
1. De aperos, agrícola (hasta 12 m ²).....	0,30
2. Cobertizos sin cerramientos laterales.....	0,30
3. Agrícolas y naves industriales sin uso.....	0,50
4. Nave industrial con usos que no requieran equipamientos industriales o especiales. Almacenes sin uso público.....	0,65
5. Entreplantas.....	0,40
6. Construcciones auxiliares, carpas, palenques.....	0,35

*Los precios se refieren fundamentalmente a naves de fábrica, hormigón o metálicas en el medio rural o en zonas industriales.

*Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.000 m².

<i>Edificios de uso público y monumental (ES)</i>	<i>Ciudad</i>
1. Círculos recreativos y peñas populares.....	1,00
2. Casino cultural.....	1,50
3. Casas de baños y balnearios sin alojamientos.....	1,60
4. Museo.....	1,70
5. Sala de Exposiciones.....	1,50
6. Discoteca.....	1,80
7. Cine de una planta.....	1,90
8. Cine de más de una planta y multicine.....	2,00
9. Sala de fiestas y casino de juego.....	2,25
10. Teatro.....	2,35
11. Auditorio.....	2,35
12. Palacio de Congresos.....	2,60
13. Lugar de culto:	
— Iglesia, templo.....	2,00
— Centro parroquial, casa hermandad.....	1,25
14. Tanatorios.....	1,70
15. Mausoleos.....	1,80
16. Estaciones de autobuses.....	2,00
17. Centrales eléctricas, telefónicas... transformadores (sólo edificación, sin incluir instalaciones).....	1,50
<i>Oficinas (OF)</i>	<i>Ciudad</i>
1. Formando parte de una o más plantas de un edificio destinado a otros usos.....	1,10
2. Edificios exclusivos o con uso mayoritario.....	1,40
3. Edificios oficiales y administrativos de gran importancia.....	1,65
<i>Hostelería y alojamiento</i>	<i>Ciudad</i>
1. Pensión y hostel	
— De 1 estrella.....	1,20
— De 2 estrellas.....	1,35
2. Hotel, apartahotel y motel	
— De 1 estrella.....	1,30
— De 2 estrellas.....	1,40
— De 3 estrellas.....	2,00
— De 4 estrellas.....	2,10
— De 5 estrellas.....	2,65
3. Residencial 3ª edad.....	1,40
4. Albergue.....	1,35
5. Colegio mayor y residencia de estudiantes.....	1,40
6. Seminario, convento, monasterio.....	1,40
7. Bar y pub.....	1,25
8. Cafetería	
— De 1 taza.....	1,10
— De 2 tazas.....	1,45
— De 3 tazas.....	1,90
9. Restaurante	
— De 1 tenedor.....	1,30
— De 2 tenedores.....	1,40
— De 3 tenedores.....	2,00
— De 4 tenedores.....	2,20
— De 5 tenedores.....	2,75

<i>Hostelería y alojamiento</i>		Cur
10. Campings (sólo edificaciones)		
— 1.ª categoría		1,10
— 2.ª categoría		1,00
— 3.ª categoría		0,90
<i>Docente (DO)</i>		Cur
1. Guardería y jardín de infancia		1,25
2. Colegio, instituto centro de formación profesional		1,35
3. Biblioteca		1,35
4. Centro universitario		1,40
5. Centro de investigación		1,60
<i>Deportiva (DE)</i>		Cur
<i>Instalaciones cerradas</i>		
1. Vestuarios y duchas		1,20
2. Gimnasio		1,30
3. Polideportivo		1,35
4. Piscina		1,40
5. Palacio de deportes		1,80
<i>Instalaciones al aire libre</i>		
6. Pistas terrazas		0,15
7. Pistas de hormigón o asfalto		0,20
8. Pistas de césped o pavimentos especiales		0,35
9. Graderios cubiertos		0,60
10. Graderios descubiertos		0,30
11. Piscina hasta 75 m ²		0,50
12. Piscina entre 76 y 150 m ²		0,60
13. Piscinas de más de 150 m ²		0,75
14. Campos de golf (excepto edificaciones)		0,10
15. Campings (excepto edificaciones)		0,05

* Para la valoración de un completo deportivo, las pistas y demás se valorarán según este cuadro; las zonas ajardinadas según el grupo de urbanización; las sedes sociales, clubs, el bajo de graderios... según este apartado o el del grupo correspondiente.

<i>Reforma y rehabilitación (RR)</i>		Cur
1. Obras de reforma o rehabilitación sobre edificios sin valor patrimonial relevante con cambio de uso o tipología que incluyan demoliciones y transformaciones importantes	el coef. del uso x 1,20	
2. Obras de reforma o rehabilitación sobre edificios sin valor patrimonial relevante con cambio de uso o tipología que incluya demoliciones o transformaciones de importancia media	el coef. del uso	
3. Reforma de edificio manteniendo el uso y conservando sólo cimentación y estructuras	el coef. del uso	
4. Reforma interior de edificio manteniendo el uso, cimentación, estructuras, afectando a fachada	el coef. del uso x 0,75	
5. Reforma interior de edificio manteniendo el uso, cimentación, estructuras y fachada	el coef. del uso x 0,65	
6. Ampliaciones de edificios en planta o altura	el coef. del uso x 1,10	

<i>Urbanización (UR)</i>		Cur
Sólo para construcciones, instalaciones y obras no contenidas en un Proyecto de Urbanización de un polígono, sector o unidad.		
1. Urbanización completa de una calle o similar con todas las infraestructuras de servicios>		
— Secundaria		0,20
— Principal		0,25
2. Ajarardinamiento de un terreno sólo con elementos vegetales e infraestructuras mínimas de riego y recogida/conducción de aguas		0,15
3. Ajarardinamiento de un terreno solo con elementos vegetales e infraestructuras mínimas de riego, recogida/conducción de aguas, mobiliario urbano, alumbrado bancos, fuentes, setas luminosas, farolas, pérgolas: 0,20		
4. Tratamiento de espacios intersticiales de un conjunto residencial, deportivo, docente,		0,10
5. Actuaciones en viales (aceras y o calzadas) para implantación de ascensores, sin tener en cuenta éstos o para la cumplimentación de la normativa encaminada a la supresión de barreras arquitectónicas y el favorecimiento de la accesibilidad		0,15

<i>Demoliciones (DA)</i>		Cur
1. Cualquier construcción, instalación y obra	el coef. de uso x 0,05	
* El coeficiente de uso al que se hace referencia es el reflejado en cualquiera de los grupos existentes.		

<i>Adecuación de locales y naves (AL)</i>		Cur
1. Adecuación de local y nave en basto o terminado para un uso definido	el coef. de uso -0,40	
2. Adecuación de local terminado para otro uso o para renovación del mismo	(el coef. de uso -0,40) x ΣCL x 1,05	
3. Adecuación de nave industrial agrícola terminada para otro uso o para renovación del mismo	(el coef. de uso -0,55) x ΣCn x 1,05	

* Siendo los CL y CN unos coeficientes porcentuales que dependen de la intensidad de la actuación:

Locales (CL)

Albañilería 34%	Carpintería y cerrajería 18%	Otras instalaciones 3%
	Instalación eléctrica 5%	
Saneamiento 3%	Instalación de telecomunicaciones 3%	Vidrios 3%
Revestimiento 17%	Instalación de fontanería 9%	Pinturas 5%

Naves (CN)

Albañilería 29%	Carpintería y cerrajería 15%	Instalación solar 3%
Cubierta 8%	Instalación eléctrica 4%	Otras instalaciones 5%
Saneamiento 3%	Instalación telecomunicaciones 3%	Vidrios 3%
Revestimientos 15%	Instalación fontanería 8%	Pinturas 4%

Varios (VA)	Coficiente
1. Modificación de revestimiento, instalaciones y aparatos sanitarios en baños y aseos por m ² de baño o aseo	0,60
2. Modificación o rehabilitación de revestimientos e instalaciones en cocinas por m ² de cocina	0,50
3. Picado, enfoscado y pintado de fachada o interior medido a cinta corrida por m ²	0,05
4. Reparación de cubierta, con sustitución de lámina asfáltica o recalos en general por m ² de zona afectada	0,08
5. Valla: cerramiento de malla de simple o doble torsión, por ml.	0,02
6. Valla: cerramiento con murete de ladrillo o bloques de hormigón hasta 1 m y remate de reja o malla metálica de altura máx 2,50 m. por ml.	0,15
7. Valla: cerramiento con murete de ladrillo de 2,50 m altura máxima y bloque de hormigón, enfoscado por ml.	0,20
8. Valla: cerramiento con placas prefabricadas de hormigón y postes intermedios metálicos de 2,50 m altura máxima por m.l.	0,30
9. Limpieza y desescombro de terrenos y solares por m ²	0,01
10. Limpieza de tejados y reparación o sustitución de tejas rotas o sueltas por m ² de cubierta o paño de cubierta	0,02
11. Reparación o reforma de aleros, vuelos balcón o cornisas por ml.	0,08
12. Solería de terrazo, gres o similar por m ²	0,05
13. Solería de mármol o parquet por m ²	0,08
14. Alicatado de azulejos por m ²	0,06
15. Falso techo de escayola por m ²	0,03
16. Enfoscado por m ² de paramento	0,03
17. Guarnecido de yeso por m ²	0,02
18. Tabique de ladrillo por m ²	0,03
19. Cistara de ladrillo o pladur por m ²	0,04
20. Instalación de ascensor hasta 3 paradas por unidad de ascensor incluida la obra civil	30,00
21. Incremento por parada ascensor, a partir de la 3ª por unidad de ascensor, incluso obra civil	1,60
22. Pintura de paramento por m ² medido a cinta corrida	0,01

Disposición final.

La presente Ordenanza Fiscal, entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y será de aplicación a partir de esa fecha, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Disposición adicional.

El acuerdo de modificación de esta Ordenanza fue aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2014 y elevado a definitivo este acuerdo, tras el periodo de Exposición, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Lo que se hace saber a los efectos oportunos.

Écija a 2 de diciembre de 2014.—El Tte. Alcalde Delegado del Área de Economía y Hacienda, Rafael Serrano Pedraza

4W-14558

MAIRENA DEL ALJARAFE

~~Don Ricardo Tarno Blanco, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta localidad.~~

~~Hace saber: Habiéndose aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 24 de octubre de 2014 sobre modificaciones de varias Ordenanzas fiscales y del callejero municipal; se ha sometido dicho acuerdo a información pública por el plazo de un mes mediante edictos publicados en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla número 255 de 4 de noviembre de 2014, anuncio en prensa y tablón de anuncios municipal, y no habiéndose presentado ningún tipo de alegaciones a las Ordenanzas que se detallan a continuación se aprueba definitivamente las modificaciones de las mismas, quedando como a continuación se transcribe:~~

~~Primero. Modificar la Ordenanza fiscal reguladora de la Tasa servicios de cementerio municipal en su artículo 5 y disposición final quedando como sigue:~~

~~Artículo 5.º Cuota tributaria.~~

~~La cuota tributaria se determinará por aplicación de la siguiente Tarifa:~~

~~Epígrafe 1.º Asignación de sepulturas:~~~~A) Sepulturas nichos:~~

1. Arrendamiento por 10 años	498,25 €
2. Primera renovación de arrendamiento por 5 años	248,13 €
3. Segunda y última renovación de arrendamiento por 5 años	248,13 €
4. Concesión 75 años	812,37 €

~~Nota: Cuando se tuviera hecho el arrendamiento y el titular solicitara la concesión dentro del plazo de un año, a partir del día en que se alquila, la cantidad abonada por el arrendamiento se deducirá de la cantidad correspondiente a la concesión.~~

~~B) Sepulturas osarios, columbarios y depósitos cinerarios:~~

1. Arrendamiento por 10 años	164,00 €
2. Concesión	306,77 €

ANEXO 7

DECRETO 91/2020, PLAN VIVE EN ANDALUCÍA

[Planes e instrumentos](#) >

Precios máximos de las Viviendas Protegidas

Módulo básico y módulo ponderado.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 760 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

Se establece un módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V [http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/anexov_coeficientes_territoriales.pdf] del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Precio de referencia

El precio de referencia se obtiene como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 20 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se fija en:

- a) 1,5 para régimen especial.
- b) 1,7 para régimen general.
- c) 2 para precio limitado.

Para la determinación del precio, podrá incluirse, en su caso, la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes excluidos los de mero tránsito, hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie privativa, cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes, pudiéndose alcanzar hasta el total de 90 metros cuadrados.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Precios máximos

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia. Para segundas y posteriores transmisiones se atenderá a lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 4 por ciento del precio de referencia o el 4,5 por ciento, en el caso de las viviendas y alojamientos que se arrienden amueblados.
- c) Si en el contrato de arrendamiento se pacta una opción de compra a favor del arrendatario, la renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de referencia.
- d) El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:

$$0,8 \times \text{precio de referencia} \times t/75, \text{ siendo } t \text{ el número de años que restan de uso.}$$

Este importe será el máximo en caso de que la contraprestación a percibir por la cesión del uso o el derecho de superficie se contemple en un único pago. En el caso de que la contraprestación se realice mediante pagos anuales, el importe máximo a percibir no podrá superar el 4 por ciento anual de dicha cantidad.

ANEXO V. COEFICIENTES TERRITORIALES**Municipios del Grupo 1 (Coeficiente 1,45)**

11012	Cádiz
11030	Huelva
18057	Cáceres
29007	Almaraz de la Torre
29025	Bonavillas
29051	Castellana
29054	Fuengirola
29057	Marbella
29059	Marbella
29070	Mijas
29082	San Pedro de Alcniz
29201	Tanque
41021	Sevilla

Municipios del Grupo 2 (Coeficiente 1,30)

41013	Alcniz
11015	Cdiz
11027	Puerto de Sncti Marn, El
11033	Sn Roque
14021	Cdiz
29033	Cdiz
29034	Vlez, Marbella
41033	Los Hornos
41017	Hornos
41023	Marbella del Aljarafe
41023	Tanque

Municipios del Grupo 3 (Coeficiente 1,15)

41035	Mjar
41059	Hornos de Mar
41062	Ejido, El
11014	Alcniz
11036	Alcniz de la Frontera
11038	Jerez de la Frontera
11072	Lniz de la Concepcin, La
11074	Puerto Real
11081	Sn Fernando
11500	Sn Juan de los Ros
18140	Mjar
21041	Huelva
23030	Jn
23025	Lniz
29015	Alcniz
29034	Huelva
41004	Alcniz de Cdiz
41021	Cdiz
41024	Cdiz
41034	Cdiz del Ro
41051	Alcniz, La

Municipios del Grupo 4 (Coeficiente 1,07)

Resto de Andaluca