

AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

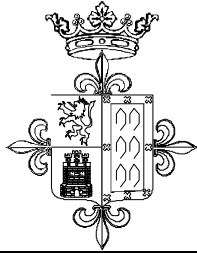
Secretaría - Intervención

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO CELEBRADA EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2.013.

<p><u>Sres. Concejales presentes:</u> D. Ignacio Escañuela Romana D^a Rosario María Paz Galeano D^a María Consuelo Reinoso Vera D^a María Guadalupe Rivera Herrera D^a Elena María Rivera Soldán D. Pedro Suárez Cruz D. Maximino Martínez Fernández D. Juan Palomo Segura D. Antonio Sánchez González (se incorpora a las 19:50 horas) D. Carlos Valenzuela Barragán</p> <p><u>Sres. Concejales ausentes:</u> <u>Sra. Secretaria-Interventora:</u> D^a. Alicia Hidalgo Trapero</p>	<p>En la Casa Consistorial a las 19:00 horas del día arriba indicado se reunieron los Sres. Concejales electos relacionados para celebrar sesión a la que habían sido convocados. Constatada la existencia de quórum de asistencia se declaró abierta y pública la sesión por la Presidencia, comenzando el examen de los siguientes asuntos incluidos en el Orden del Día:</p>
--	---

ORDEN DEL DÍA:

- 1.- Ratificación de los borradores de las Actas de Pleno de 30 de julio, 9 y 20 de septiembre de 2013.
- 2.- Dación de cuenta de los Decretos de Alcaldía-Presidencia, de la nº 362 de fecha 19 de julio de 2013 a la nº 469, de fecha 20 de septiembre de 2013.
- 3.- Ratificación del Decreto de Alcaldía nº 447/2013, de 11 de septiembre.
- 4.- Toma de conocimiento renuncia dedicación exclusiva Sr. Alcalde.
- 5.- Aprobación Fiestas Locales 2014.
- 6.- Resolución contrato concesión obra pública con empresa Lanzelia, S.L.
- 7.- Designación Consejo de Administración Sociedad EDECA, S.L.
- 8.-Designación del presidente, Vicepresidente y Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad EDECA.
- 9.- Aprobación inicial del proyecto de expropiación en el ámbito d ela Unidad de Ejecución (UE-3) del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado 01 (SUBO-01), anterior Residencial Norte.
- 10.- Reconocimiento extrajudicial de créditos.
- 11.- Relación de proveedores incluidos en el Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas Urgentes contra la morosidad de las Administraciones Públicas y de apoyo a las Entidades Locales con problemas financieros.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

12.- Aprobación Plan de Ajuste en relación con las medidas previstas en el Título II del Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas Urgentes contra la morosidad de las Administraciones Públicas y de apoyo a las Entidades Locales con problemas financieros.

13.- Ruegos y preguntas.

PUNTO Nº 1: "Ratificación de los borradores de las Actas de Pleno de 30 de julio, 9 y 20 de septiembre de 2013."

El Sr. Presidente, dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, preguntó si algún miembro de la Corporación deseaba formular alguna observación a los borradores correspondientes a las Actas citadas en el encabezamiento de fecha 30 de julio, 9 y 20 de septiembre de 2013.

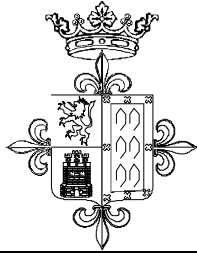
No formulándose ninguna alegación, se aprueba las Actas por unanimidad de los asistentes.

D^a Consuelo Reinoso, concejal del PSOE, pide la palabra al Sr. Alcalde para realizar una aclaración y justificar su falta de asistencia a las últimas sesiones del Pleno municipal, debido a la ausencia de Policía local en las sesiones plenarias. Quiere explicar también el motivo del cambio de portavocía y su cesión a D^a Guadalupe Rivera, ya que ella desea pasar a segunda línea en política. Desea comunicar que éste será su último Pleno porque va a presentar su renuncia como Concejala en el Registro del Ayuntamiento en breve para no perjudicar a su grupo político con un concejal menos, por su falta de asistencia a las sesiones plenarias.

El Sr. Alcalde, D. Ignacio Escañuela, toma la palabra y manifiesta la gran sorpresa que le causa esta noticia y quiere manifestarle, ante todo, que el municipio debe estarle agradecido por ser la primera Alcaldesa de Carrión de los Céspedes, cargo que llevó a cabo con valía, dedicación y todo su interés.

A continuación, toma la palabra D^a Elena Rivera, concejala del PP, quien agradece a D^a Consuelo su trabajo en estos años que han convivido en el plano político.

D^a Consuelo Reinoso agradece estas palabras del Alcalde y del Partido Popular.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

PUNTO Nº 2: Dación de cuenta de los Decretos de Alcaldía-Presidencia, de la nº 362 de fecha 19 de julio de 2013 a la nº 469, de fecha 20 de septiembre de 2013.

El Alcalde- Presidente cede la palabra, en primer lugar, al Partido Popular y D^a Elena Soldán pregunta al Sr. Alcalde por dos Decretos en los que aparecen una factura de Servicios Sociales y una factura de 760€ aproximadamente de Deportes.

D^a Rosario M^a paz, portavoz de IU dice que corresponden a Desayunos del campus de verano la primera, y a una comida del campeonato de Ajedrez la segunda.

D^a Elena Rivera dice que le parece un gasto excesivo dada la actual situación financiera del Ayuntamiento.

D^a Elena Rivera pregunta sobre el Decreto 403 en relación con el 384, ambos referentes a la Asociación de Actividades Acuáticas, y le gustaría saber porqué se contrata a esta empresa.

El Sr. Alcalde responde que en la Bolsa de monitores de Natación no había técnicos cualificados para llevar a cabo el campus de verano y que se ha contratado a través de esta empresa a un profesor que forma al monitor para crear una planificación anual que sirva para el entrenamiento del equipo de natación de Carrión.

La Portavoz del PSOE, toma la palabra y pregunta si el monitor es una cosa y el técnico otra. El Sr. Alcalde le responde que son dos personas distintas y que el contrato es para que un técnico forme al monitor.

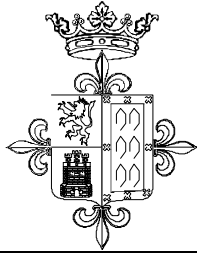
D^a Elena Rivera dice que no consigue entender porqué se ha firmado este contrato y pregunta si este equipo de natación es el mismo que iba a Pilas alo que l Alcalde responde qu si pero que hay un equipo que compite en los Juegos Provinciales de Diputación y que requiere unos requisitos específicos.

D^a Elena rivera dice que no entiende porqué los niños han ido siempre aPilas con un monitor y ahora esto no es suficiente.

El Sr. Alcalde le repite que se busca a una persona que pueda enseñar al monitor a hacer una planificación anual.

La concejal del PP pregunta ahora por le Decreto 417 en el que hay gastos de Concejalía por importe de 200euros en gasolina.

D^a Rosari M^a Paz, portavoz de IU explica que corresponden a la Feria de Turismo en Carrión de los Condes para exponer los Mantones de Manila de Carrión de los Céspedes.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

D^a Elena Rivera pregunta por los Decretos 421 y 422 sobre Anticipos solicitados a OPAEF y quiere saber si esto no es una competencia del Pleno, a lo que el Alcalde responde que esto es una práctica habitual que entra dentro de sus competencias.

La Concejala del PP pregunta ahora por el Decreto referido a la Bolsa de Monitor de Tiempo Libre y le gustaría saber si está cerrado o se está usando.

D. Ignacio Escañuela le responde que se está usó esta Bolsa de empleo para el Campus de Verano y ahora para el proyecto Ribete, siendo necesario tener el título de Magisterio.

La portavoz del PSOE, Guadalupe Rivera, dice que si no sería mejor abrir una bolsa nueva para Ribete de manera que aquellos maestros que no están en la Bolsa puedan optar a la plaza de Ribete.

El Sr. Alcalde pregunta a la portavoz del PSOE si tienen alguna pregunta sobre Decretos y ésta le contesta que eran las mismas preguntas y sobre los mismos Decretos que el PP.

PUNTO Nº 3: - Ratificación del Decreto de Alcaldía nº 447/2013, de 11 de septiembre.-

El Sr. Alcalde lee la propuesta de acuerdo que se somete al Pleno y que es del siguiente tenor literal:

“Considerando que con fecha 11 de septiembre de 2013 se dictó la Resolución de Alcaldía nº 447/2013, la cual es del siguiente tenor literal:

“RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 447/2013.

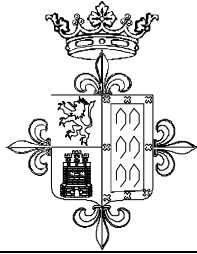
DECRETO DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2013. Plan Provincial Bienal de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal para las anualidades 2014-2015.

Visto que dentro de su ámbito competencial, el Área de Cohesión Territorial de la Excm. Diputación provincial de Sevilla, a a iniciar los trámites para la elaboración y posterior aprobación de un nuevo Plan Provincial Bienal de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal para las anualidades 2014-2015.

Visto que se hace necesario que este Ayuntamiento aporte la documentación necesaria para incluir en dicho Plan las obras o servicios de competencia municipal que estime oportunos.

En uso de las facultades que me confiere la legislación de Régimen Local,

RESUELVO



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

PRIMERO.- Aprobar la obra a incluir en el Plan Provincial Bienal de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal para las anualidades 2014-2015, la denominada “ V Fase Centro Cultural en Hazas de Arriba”, con las siguientes cuantías económicas:

- Presupuesto Global: 53.747,48 €.

- Subvención Diputación: 42.997,98 €.

- Aportación Municipal: 10.749,50 €.

SEGUNDO.- Aprobar la Memoria Valorada suscrita por el Arquitecto Técnico Municipal.

TERCERO.- Aprobar el compromiso de consignar en los Presupuestos Municipales para los ejercicios 2014 y 2015 la aportación municipal por importe de 10.749,50 €.

CUARTO.- Acordar que el órgano de contratación de la mencionada obra sea el Excmo. Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes (con contratista).

QUINTO.- Solicitar ayuda técnica a la Excmo. Diputación Provincial de Sevilla para la redacción del proyecto de obra y la Dirección Facultativa de la misma.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde , D. Ignacio Escañuela Romana, en Carrión de los Céspedes en la fecha arriba indicada.

El Alcalde,

Fdo. D. Ignacio Escañuela Romana.”

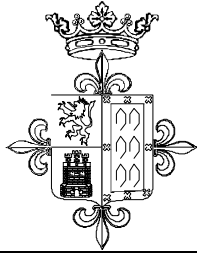
Visto el Dictámen de la Comisión Informativa de Asuntos Generales que obra en el expediente, es por lo que se propone al Pleno de este Ayuntamiento la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Ratificar la Resolución de Alcaldía nº 447/2013, de 11 de septiembre, en los términos que constan en la presente Propuesta.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo al Area de Cohesión Territorial de la Excmo. Diputación Provincial de Sevilla para su conocimiento y efectos oportunos.”

Sometida a votación la propuesta, resulta aprobada por unanimidad con los votos a favor del grupo IULV-CA (2), Partido Popular (3) y del Grupo PSOE (4).

PUNTO Nº 4: Toma de conocimiento renuncia dedicación exclusiva Sr. Alcalde.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

El Sr. Alcalde explica que el motivo de la renuncia consiste en aliviar las Arcas municipales y poder llevar esta medida de reducción de costes de personal en un Plan de Ajuste. NO cree que sea moral exigirle una serie de ajustes al municipio y al Ayuntamiento y no hacer él ningún sacrificio.

Toma la palabra la Concejala del PP, Elena Rivera y dice que el pueblo no cree lo que le está diciendo porque es la postura más insolidaria para con los trabajadores del Ayuntamiento ya que él cobrará y los trabajadores del Ayuntamiento no, ya que el Ayuntamiento tiene cada vez más deudas.

El Alcalde le responde que le extraña que sepa lo que piensan todos los Carrioneros y Carrioneras, porque si así fuera habrían ganado las elecciones. Además de decir una falacia como es que el Ayuntamiento tiene cada vez más deudas, ya que él tiene una gran deuda heredada y le está haciendo frente a esa enorme deuda adquirida anteriormente.

Él se va ahora que están garantizadas las nóminas hasta diciembre de 2013 por los ingresos esperados y comprometidos y, sin embargo, ha estado en el ayuntamiento cuando se debían hasta dos nóminas y media.

La Sra. Elena Rivera dice que va a rectificar porque, es verdad, no habla por todo el municipio pero si por una mayoría. Además pide al Sr. Alcalde que le explique lo que significa "falacia".

El Sr. Alcalde le responde que "falacia" significa "razonamiento incorrecto, y el que ella ha hecho lo es, puesto que su razonamiento no corresponde con la "mayoría del pueblo".

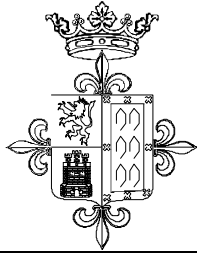
D^a Elena le responde que en definitiva lo que Carrión necesita es un Alcalde al 100% para resolver los problemas de los ciudadanos.

D. Carlos Valenzuela, Concejala del PP, pregunta que cómo asistirá a las reuniones importantes que se celebran en Sevilla.

La portavoz del PSOE, D^a Guadalupe Rivera pregunta que si el horario será fijo o que si estará marcado por el Instituto. Pregunta también que cuando se reunirá con los Técnicos.

D. Ignacio Escañuela responde que cuando hay reuniones a las que tiene que asistir como Alcalde, tiene derecho a ausentarse de su puesto de trabajo y tiene también una reducción para ejercer su cargo público.

Continúa diciendo el Sr. Alcalde que en la mayoría de los Ayuntamientos se ariende por cita, incluso en este Ayuntamiento antes de que él estuviera se hacía así.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

La portavoz del PSOE pregunta que quién será el político que estará en el Ayuntamiento por las mañanas de los dos que quedan. Y recuerda que ya se rumoreó antes de las elecciones que él había pedido dos años de excedencia y después se iría.

El Sr. Alcalde le responde que él no tiene excedencia, se encuentra en la situación administrativa de servicios especiales y esto no tiene fecha de inicio ni de fin.

D^a Guadalupe Rivera dice que el municipio necesita a una persona que esté todo el tiempo disponible en el Ayuntamiento.

En este momento, siendo las diecinueve horas cincuenta minutos se incorpora al salón de Plenos, el concejal de IU-LV-CA, D. Antonio Sánchez González.

Toma la palabra D. Juan Palomo, concejal del PSOE para decir que el Alcalde va quitando deuda según palabras del propio Alcalde y lo que no entiende es cómo si antes había más deuda se liberó y ahora que hay menos deuda, deja la liberación.

El Sr. Alcalde le responde que lo que ha cambiado es que ahora conoce la Administración Local mucho mejor que cuando entró en 2011 y ahora si la puede llevar en la distancia.

Lo que quiere transmitir es que en una reunión celebrada el pasado viernes en la Delegación del Gobierno se comunicó que cualquier Ayuntamiento cuya deuda con acreedores públicos supere sus ingresos no financieros anuales, será susceptible de ser intervenido, y ese es el caso de Carrión de los Céspedes.

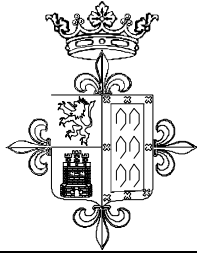
La portavoz del PSOE pregunta si no es suficiente con una bajada de sueldo, a lo que el Sr. Alcalde responde que eso ya se hizo el año pasado y no es suficiente.

La Concejal del PP, D^a Elen Rivera dice que los ciudadanos están cansados de que tire papales diciendo lo que cobra y lo que destina a Cáritas.

El Sr. Alcalde le responde que él da explicaciones de lo que hace con el dinero público que cobra y cree que todos los cargos públicos deberían hacer lo mismo.

Finalmente, el Sr. Alcalde lee la propuesta de acuerdo que se somete al Pleno y que es del siguiente tenor literal:

“Visto que el artículo 75 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local regula el régimen de dedicación de los miembros de la Corporación en el ejercicio de sus cargos. Visto que la citada disposición establece asimismo que los miembros de la Corporación percibirán retribuciones por el ejercicio de sus cargos cuando los desempeñen con dedicación parcial o exclusiva, en cuyo caso serán dados de alta en el Régimen General de la Seguridad Social. Los miembros de la Corporación que no desempeñen sus cargos con dicha dedicación parcial o exclusiva percibirán indemnizaciones en la cuantía y condiciones que acuerde el Pleno de la Corporación. Visto que por acuerdo de Pleno de fecha 24 de agosto de 2011 se aprobó determinar que el cargo de Alcalde realizara sus funciones en régimen de dedicación total.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

Visto el escrito presentado por D. Ignacio Escañuela Romana, Alcalde-Presidente de esta Corporación, con fecha 09 de septiembre de 2013, (R.E. nº 4070), en el que comunica su renuncia a la dedicación exclusiva y retribuciones correspondiente. Por lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo dispuesto en la LRBRL y demás legislación concordante, y visto el Dictámen de la Comisión Informativa de Asuntos Generales que obra en el expediente, es por lo que se propone al Pleno de este Ayuntamiento la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Aceptar la renuncia a la dedicación exclusiva y retribuciones correspondientes del Alcalde D. Ignacio Escañuela Romana.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, así como a la Intervención de este Ayuntamiento.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 75.5 de la LRBRL.”

Se toma conocimiento de la propuesta por el grupo IULV-CA (3), Partido Popular (3) y del Grupo PSOE (4).

PUNTO Nº 5: “Aprobación Fiestas Locales 2014”

El Alcalde lee la propuesta de acuerdo que se somete al Pleno y que es del siguiente tenor literal:

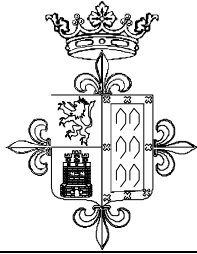
“Considerando que con fecha 17/05/2013 se publicó en el BOJA nº 95 el Decreto nº 52/2013, de 14 de mayo, de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo por el que se determina el calendario de fiestas laborales de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014.

Considerando que el artículo 3 establece que “ La propuesta de cada municipio de hasta dos fiestas locales se realizará ante la Consejería de Empleo, en la forma prevista en la Orden de la Consejería de Trabajo de 11 de octubre de 1993, por la que se regula el procedimiento para la determinación de las fiestas locales.

Visto el Dictámen de la Comisión Informativa de Asuntos Generales que obra en el expediente, es por lo que se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Establecer como fiestas locales de Carrión de los Céspedes para 2014 los siguientes días:

- 19 de junio: Corpus Christi.
- 6 de Octubre: Fiesta del Rosario.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía para su conocimiento y efectos oportunos.”

Sometida a votación la propuesta, resulta aprobada por unanimidad con los votos a favor del grupo IULV-CA (3), Partido Popular (3) y Grupo PSOE (4).

PUNTO Nº 6: “Resolución contrato concesión obra pública con empresa Lanzelia, S.L.”

El Alcalde lee la propuesta de acuerdo que se somete al Pleno y explica brevemente el asunto:

“Considerando que con fecha 22/01/2013, se inició el procedimiento por informe del responsable del servicio de fecha 10/01/2011, en relación con la posible resolución del contrato de servicios, adjudicado a la empresa Lanzelia, S.L., con domicilio social en el Polígono PIBO de Bollullos de la Mitación, Avda. Castilleja de la Cuesta, 16, Local 5, por incumplimiento por el concesionario de sus obligaciones contractuales esenciales. Prevista en el art. 269,j) del real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público imputable al contratista por incumplimiento del concesionario de sus obligaciones contractuales esenciales.

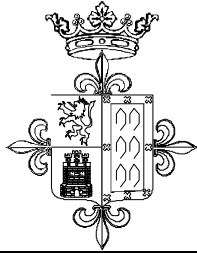
Considerando que con fecha 16/01/2013, se emitió informe de Secretaría sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Considerando que consta en el expediente que la realización del trámite de audiencia al contratista.

Considerando que obra en el expediente Certificado de fecha 12/08/2013 en el que consta que no se han realizado alegaciones al expediente de referencia y visto el Dictámen de la Comisión Informativa de Asuntos Generales que obra en el expediente, es por lo que se propone al Pleno de este Ayuntamiento la adopción del siguiente :

ACUERDO

PRIMERO. Resolver el contrato administrativo de concesión de obra pública para la ejecución de edificio para prestación de servicios vinculados al deporte y afines, adjudicado con fecha 10/01/2011 a la empresa LANZELIA, S.L., a causa de incumplimiento contractual imputable al contratista subsumible en el artículo 269. j) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público, así como en el Contrato firmado por las partes el día 10/01/2011, por las causas indicadas en el expediente y que sucintamente son las siguientes: “ incumplimiento por el concesionario de sus obligaciones contractuales esenciales”.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

SEGUNDO. Incautar la garantía constituida por la empresa Lanzelia, S.L. mediante contrato de seguro con la compañía Allianz Seguros, póliza nº 28087319, depositado en la Tesorería de este Ayuntamiento con fecha 28/01/2011, de conformidad con el artículo 225.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

TERCERO. Notificar a los interesados a los efectos oportunos.”

Sometida a votación la propuesta, resulta aprobada por unanimidad con los votos a favor del grupo IULV-CA (3), Partido Popular (3) y Grupo PSOE (4).

PUNTO Nº 7: “Designación Consejo de Administración Sociedad EDECA, S.L.”

El Sr. Alcalde lee la propuesta y explica el motivo de la designación de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad municipal EDECA, S.L. que debió realizarse cuando cambió la Corporación en junio de 2011, al ser cargos cuya designación va vinculada a la condición de miembro electo de la Corporación municipal:

“Visto que por acuerdo de Pleno de fecha veintinueve de junio de dos mil cinco se aprobó la creación de una Sociedad Mercantil de Desarrollo Local, de responsabilidad limitada y nacionalidad española, con la denominación de EDECA, con capital, en principio, de carácter íntegramente municipal.

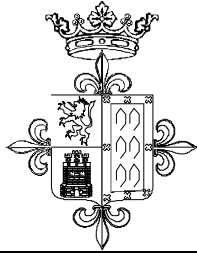
Visto que con fecha dieciseis de octubre de dos mil siete se celebró sesión constitutiva de la sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada denominada EDECA, en la que procedió a designar a los miembros del Consejo de Administración, así como Presidente, Vicepresidente y Secretario de la misma.

Visto que el artículo 33 de los Estatutos de la mencionada Sociedad dispone que: “ *Será Presidente del Órgano de Administración quien ostente la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes o Concejal en quien delegue. El cargo de Consejero estará indisolublemente unido al de Concejal del Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes, por lo que en caso de cesar como Concejal se producirá el cese automático como Consejero .../...*”

Visto el cambio producido en la Corporación Municipal después de las elecciones municipales de 2011, y conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos de la Sociedad, y visto el Dictámen de la Comisión Informativa de Asuntos Generales que obra en el expediente, es por lo que se propone al Pleno de este Ayuntamiento la adopción del siguiente :

ACUERDO

Primero.- Nombrar miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de responsabilidad Limitada de Desarrollo Local, EDECA, a las siguientes personas:



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

- D. Ignacio Escañuela Romana.

- D^a Rosario María Paz Galeano.

-D. Carlos Valenzuela Villarubia

-D^a Guadalupe Rivera Herrera

-D. Juan Palomo Segura.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.”

Sometido a votación el acuerdo, éste es aprobado por unanimidad con los votos favorables de IU (3), Partido Socialista (4) y Partido Popular (3).

PUNTO Nº 8: “Designación del presidente, Vicepresidente y Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad EDECA.”

El Sr. Alcalde lee literalmente la propuesta de acuerdo que se somete al Pleno:

“Visto que por acuerdo de Pleno de fecha veintinueve de junio de dos mil cinco se aprobó la creación de una Sociedad Mercantil de Desarrollo Local, de responsabilidad limitada y nacionalidad española, con la denominación de EDECA, con capital, en principio, de carácter íntegramente municipal.

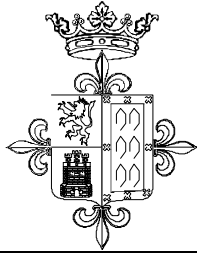
Visto que con fecha dieciseis de octubre de dos mil siete se celebró sesión constitutiva de la sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada denominada EDECA, en la que procedió a designar a los miembros del Consejo de Administración, así como Presidente, Vicepresidente y Secretario de la misma.

Visto el cambio producido en la Corporación Municipal después de las elecciones municipales de 2011, y visto lo establecido en el artículo 33 de los Estatutos de la Sociedad, y visto el Dictámen de la Comisión Informativa de Asuntos Generales que obra en el expediente, es por lo que se propone al Pleno de este Ayuntamiento la adopción del siguiente :

ACUERDO

Primero.- Nombrar a D. Ignacio Escañuela Romana, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada de Desarrollo Local EDECA.

Segundo.- Nombrar a D^a Rosario María Paz Galeano, Vicepresidenta del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada de Desarrollo Local EDECA.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

Tercero.- Nombrar a D^a Alicia María Hidalgo Trapero, Secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada de Desarrollo Local EDECA.”

Los cargos son aceptados expresamente.

Sometido a votación el acuerdo, éste es aprobado por unanimidad con los votos favorables de IU (3) , Partido Socialista (4) y Partido Popular (3).

PUNTO N° 9: "Aprobación inicial del proyecto de Expropiación en el ámbito de la Unidad de Ejecución (UE-3) del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado 01 (SUBO-01), anterior Residencial Norte."

Visto el Proyecto de expropiación redactado por el Técnico Municipal con fecha 30 de julio de 2013 el cual es del siguiente tenor literal:

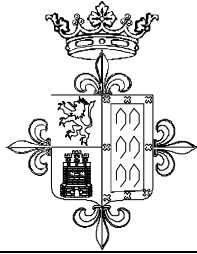
“ En relación al Convenio de Planeamiento a suscribir entre este Ayuntamiento y la entidad Proceso Integral de edificación S.L. (Prointed S.L.), destinado a la expropiación de mutuo acuerdo de sendas parcelas propiedad de cada una de las partes, el técnico que suscribe procede a estudiar el expediente de referencia teniendo a bien,

INFORMAR:

Que se solicita por parte de la Secretaría-Intervención de este Ayuntamiento, que se emita informe en relación a la valoración de los bienes descritos en el borrador del Convenio Urbanístico a suscribir.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 60/2010 de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carrión de los Céspedes, aprobadas definitivamente el 3 de Marzo de 2000, Texto Refundido del 31 de Mayo de 2000, y el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA (PGOU) de Carrión de los Céspedes, documento Aprobado Definitivamente el 26 de Marzo de 2009 (Texto Refundido Aprobado en sesión plenaria extraordinaria celebrada el 7 de Agosto de 2009).
- Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

- Ley de 16 de Diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa
- Orden ECO/805/2003. De 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real decreto 149/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

ANTECEDENTES:

Este Ayuntamiento, mediante acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 14 de Febrero de 2012, resolvió aprobar definitivamente el *“Estudio de Detalle para la apertura de nueva calle, entre calles “N” del Plan Parcial SUBO-R.01 del suelo urbanizable del PGOU, y calle Ramón Barranco, en Carrión de los Céspedes (Sevilla)”*.

La Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle, calificó como dotacional (sistema local viario) la parcela denominada Finca nº 1, en sustitución del viario ya existente (Finca nº 2), implicando la automática desafectación demanial de la parcela de titularidad pública antes calificada como viario, Finca nº 2, (ya que la afectación procedía del Plan Parcial, no del Planeamiento General), y que pasó a integrar el patrimonio municipal, así como la afectación o vinculación a un destino público (sistema local viario) de la parcela objeto de la nueva calificación (Finca nº 1).

El Estudio de Detalle aprobado no supuso supresión o reducción del suelo dotacional público.

Por lo tanto, tras la aprobación definitiva del mismo, las fincas implicadas quedaron de la siguiente forma:

Finca nº 1:

Sita en Calle Ramón Barranco nº 77.

Calificación anterior al E.D.: Parcela Urbana de Uso Residencial.

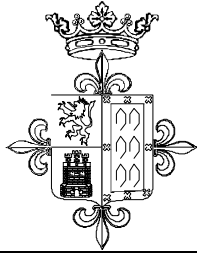
Nueva Calificación tras E.D.: Sistema Local Viario (dominio público).

Titularidad: Privada (Printed S.L.).

Finca nº 2:

Sita en el interior del Sector SUBO-R.01 (UE-3. Sector RN).

Calificación anterior: Sistema Local Viario (dominio público).



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

Nueva Calificación tras E.D.: Parcela de Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial (bien patrimonial).

Titularidad: Pública (Excmo. Ayto. De Carrión de los Céspedes).

En el borrador del Convenio a suscribir se justifica de forma suficiente la necesidad de realizar la expropiación objeto del presente informe, por razones de urbanismo.

CARACTERÍSTICAS, LOCALIDAD Y ENTORNO:

Localidad:

- Tipo de núcleo: Rural.
- Actividad predominante: Servicios y agricultura.
- Población: 2.650 habitantes.

Significación:

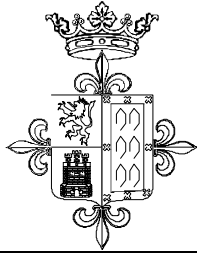
- Tipo: Urbano.
- Consolidación: 100 %.
- Caracterización: Residencial entre medianeras.
- Antigüedad media de los edificios: 60-70 años.
- Carácter del entorno: Viviendas entre medianeras de dos plantas.

Infraestructuras existentes:

- Pavimentación: Si.
- Red de saneamiento: Si.
- Alumbrado público: Si.
- Red de Energía eléctrica: Si.
- Red de abastecimiento de agua: Si.
- Red de gas natural: Si (parcialmente en el municipio).
- Red de telecomunicaciones: Si.
- Jardines: Si.
- Encintado de aceras: Si.

Dotaciones Urbanísticas:

- Comercial: Escaso.
- Escolar: Bueno.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

- Sanitario: Escaso.
- Aparcamientos: Suficiente.
- Comunicaciones: Suficiente.
- Lúdico: Escaso.
- Zonas Verdes: Suficiente.

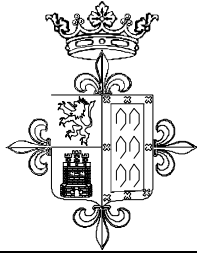
DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES:

Finca nº 1:

- Titular: Proceso Integral de Edificación S.L. (Printed S.L.).
- Situación: C/ Ramón Barranco nº 77.
- Referencia Catastral: Englobado dentro de la referencia 6698020QB3369N0001YZ.
- Inscripción Registral: Finca Registral nº 2460 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor.
- Clasificación Urbanística del Suelo: Sistema Local Viario (dominio público).
- Uso característico en la zona: Residencial.
- Ordenanza de aplicación en la zona: Suelo Urbano Residencial Tipo 2: SUR 2.
- Incluida en Unidad de Ejecución: No.
- Superficie real (comprobada): 143,06 m2.

Finca nº 2:

- Titular: Excmo. Ayuntamiento de Carrión de los Céspedes.
- Situación: Prolongación calle "L" del Plan Parcial Residencial Norte (actual C/ Tres Carriones) trasera inmueble de la C/ Ramón Barranco nº 61.
- Referencia Catastral: No consta.
- Naturaleza del bien: Bien de Dominio Público.
- Inventario: No consta su inscripción en el mismo.
- Inscripción Registral: No consta en esta Oficina Técnica.
- Clasificación Urbanística del Suelo: Parcela de Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial (bien patrimonial).
- Uso característico en la zona: Residencial.
- Ordenanza de aplicación en la zona: Suelo Urbano Residencial Tipo 2: SUR 2.
- Incluida en Unidad de Ejecución: Sí, U.E-3 del Sector Residencial Norte, actual SUBO-01. recepcionada.
- Superficie catastral: No consta.
- Superficie real (comprobada): 160,11 m2.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

PROCESO DE VALORACIÓN:

Consideraciones previas:

La normativa a aplicar en el proceso de valoración, está compuesta por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y el Real decreto 149/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Superficie objeto de la valoración:

- Finca nº 1: 143,06 m².

- Finca nº 2: 160,11 m².

Normativa:

Según se establece en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

El artículo 21.1.b establece, entre otros, como ámbito del régimen de valoraciones, *“La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive”*.

Por su parte encontramos en el artículo 24 que:

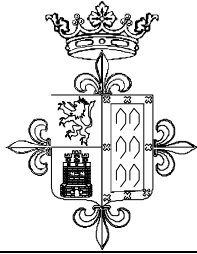
“24.1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

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 de 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 estudio correspondiente, determinado por el método residual estático.”

El citado artículo 24.1, sigue la misma línea argumental del antiguo artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones; que reconoce que en estos supuestos de obtención de terrenos por



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

expropiación para la ubicación de sistemas generales, el aprovechamiento lucrativo que hay que tomar como referencia es el que se le asigna en la propia normativa urbanística.

Por su parte, el Título IV de la Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, habla de la “*Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial*”, indicándose en su artículo 30.1, que “*El justiprecio de los bienes y derechos expropiados, se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie*”.

A la vista del borrador del Convenio Urbanístico a suscribir entre las partes, parece ser que esta es la voluntad que se expresa en el mismo. Es decir, la finca a expropiar sería la denominada “*Finca nº 1*” (titularidad de Pointed S.L.), mientras que para el pago de dicha expropiación en especie, se utilizaría la “*Finca nº 2*” (titularidad de este Ayuntamiento). El borrador del Convenio Urbanístico expresa el consentimiento del expropiado, para que se produzca este pago en especie.

En nuestro caso, se fijará el justiprecio mediante expediente individualizado.

Decir también, que el ámbito del pago en especie, abarca la totalidad de las expropiaciones, es decir, el abono del justiprecio en especie, es en todo caso admisible.

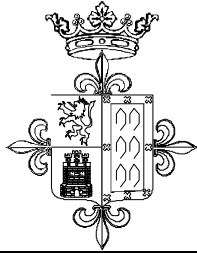
Es condición indispensable del pago en especie el respeto a la “*equivalencia*” respecto del valor de los terrenos a adjudicar (artículo 208.4 Reglamento de Gestión Urbanística RGU). Ello no es óbice para que existan diferencias de valor entre los terrenos permutados, siempre que sean mínimas y sean objeto de compensación en metálico a favor de quien resulte menos beneficiado.

Las diferencia de valor entre las fincas objeto de pago en especie, es decir las permutadas, sólo se podrá satisfacer en metálico.

En el supuesto de que se constaten discrepancias respecto de la valoración realizada por la Administración, de la finca que ésta ofrezca en pago (en rigor, constituye la única posibilidad que admite el artículo 28.3,2º inciso LS/2007), el expropiado ostentará la facultad de acudir al Jurado de Expropiación. Si éste adopta una resolución favorable, la misma le otorgará el derecho a obtener la compensación de la diferencia, pero sólo en metálico (artículo 208.8 RGU).

A falta de normativa específica, la tramitación se regirá por las reglas establecidas en el artículo 208 del RGU, que contempla cuatro fases:

- 1) Ofrecimiento por escrito de la Administración, a petición igualmente por escrito del expropiado, debiendo comunicarse la decisión en un plazo máximo de quince días.
- 2) Levantamiento del acta por la Administración haciendo constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo de aprobación del justiprecio, tras la aceptación de la permuta.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

3) Pago mediante la entrega de la nueva finca, libre de cargas (salvo conformidad), una vez sea concluida la urbanización.

4) Otorgamiento de escritura pública en favor del expropiado, expresando la transferencia dominical de las parcelas resultantes (o no, en la medida en que ya no se contempla escritura pública para el documento de adjudicación de futuras parcelas, y «quien pueda lo más puede lo menos») y cancelando correlativamente el aprovechamiento (artículo 44 RD 1093/1997).

Por su parte, encontramos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

“Artículo 19.4, para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento”.

“Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación. El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20”.

Dicho artículo 20, *“Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración”,* indicando en su apartado 1 que *“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”.*

Metodología y valor del suelo:

Edificabilidad aplicable:

En el caso de la **Finca nº 1**, se le asignan los parámetros de la Ordenanza de aplicación en la zona esto es, la Ordenanza para Suelo Urbano Residencial Tipo 1 (SUR-1), regulada en el artículo 73 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. En el mismo se indica una edificabilidad no superior a 1,5 m²/m² y una ocupación máxima permitida no superior a 75% de la superficie de la parcela. El frente mínimo es de 6,00 mts, y no se define el fondo de las parcelas.

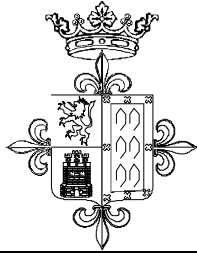
Edificabilidad: 1,50 m²/m²

Superficie suelo a expropiar: 143,06 m²s

Uso predominante Sector: Residencial

Aprovechamiento lucrativo (edificabilidad):

Superficie suelo x Edificabilidad = 143,06 m²s x 1,50 m²/m² = 214,59 m²



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

Edificabilidad lucrativa sobre rasante: 214,59 m2c. sobre rasante.

No se considera la edificabilidad lucrativa bajo rasante ni la ocupación bajo cubierta inclinada.

Edificabilidad Total = 214,59 m2c

Coeficiente edificabilidad = $214,59 \text{ m}^2\text{c} / 143,06 \text{ m}^2\text{s} = 1,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$

Por su parte la **Finca nº 2**, dado que surge del desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 3 del Sector Residencial Norte (actual SUBO-01), y ya que se trataba de una parcela anteriormente destinada a dotación (sistema local viario), no tenía asignada parámetros urbanísticos algunos, por lo que se le asignarán los parámetros de la manzana de viviendas más cercana, en este caso la manzana M-13 de dicha Unidad de Ejecución.

En las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial aprobado definitivamente, tenemos que la Manzana M13, estaría incluida dentro de la Subzona Unifamiliar Adosada (artículo 35.1), que establece los siguientes parámetros de aplicación:

- Superficie mínima: 90,00 m2.
- Frente mínimo: 6,00 mts.
- Fondo de parcela sin determinar.
- Ocupación máxima de la parcela: 75%.
- Edificabilidad: Se obtiene de la relación entre superficie y edificabilidad lucrativa que aparece para la manzana M13 en el "*Reformado del Modificado del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 3, Plan Parcial residencial Norte, PP-RN*". Sería de 1,25 m2/m2. Indicar, que la vivienda que ocupe esta parcela, y la edificabilidad asignada a la misma, deberán ser deducidas del total de número de viviendas y de edificabilidad máxima permitida, de la Unidad de Ejecución nº 3 de este Plan Parcial.

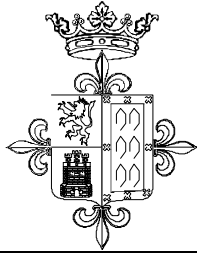
Debido a las condiciones de uso del solar, residencial y familiar, resulta improbable que se agoten los parámetros de edificabilidad, como es normal en este tipo de edificaciones, en las que es difícil que se agote la edificabilidad atribuida a la parcela.

Por tanto a efectos de esta valoración no se considera como valor determinante y de partida la edificabilidad de las parcelas, que da como resultado una valoración basada en el m2 de techo, irrelevante en el caso de la valoración de parcelas para viviendas unifamiliares, donde el valor se determina por el m2 de suelo.

Edificabilidad: 1,25 m2/m2

Superficie suelo a valorar: 160,11 m2s

Uso predominante Sector: Residencial



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

Aprovechamiento lucrativo (edificabilidad):

Superficie suelo x Edificabilidad = 160,11 m²s x 1,25 m²/m² = 200,14 m²

Edificabilidad lucrativa sobre rasante: 200,14 m²c. sobre rasante.

No se considera la edificabilidad lucrativa bajo rasante ni la ocupación bajo cubierta inclinada.

Edificabilidad Total = 200,14 m²c

Coefficiente edificabilidad = 200,14 m²c / 160,11 m²s = 1,25 m²c/m²s

Valor unitario del suelo:

El cálculo del valor por metro cuadrado de suelo de las parcelas del sector se ha realizado mediante el método del valor residual estático, partiendo del valor de mercado de promociones acabadas en el entorno, restando los valores del producto inmobiliario y de todos los gastos necesarios para su materialización, obteniendo como resultado o residuo el valor de unitario del terreno, es decir, siguiendo la técnica de la valoración mediante el método residual estático pero con precios obtenidos por sondeo de mercado, a fecha de hoy.

Según la fórmula básica de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

$V_v = V_s + C_c + G_p + B_p$ de donde se deduce $V_s = V_v - [(C_c + G_p)(1-D) + B_p]$

V_v: Valor en venta del producto inmobiliario

V_s: Valor del suelo

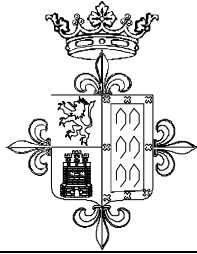
C_c: Costes de construcción

G_p: Gastos de la promoción

B_p: Beneficio de promoción

La valoración se inicia con la recogida de testigo (ocho en este caso) y la aplicación a cada uno de ellos del método del valor residual del suelo, obteniendo así el valor unitario por metro cuadrado de cada uno de los ocho testigos. Seguidamente se homogeneizan estos valores del suelo en comparación con la parcela a estudio, despreciando el mayor y el menor de los valores obtenidos.

Hecha la media aritmética de los seis valores unitarios restantes, el valor resultante es el del valor unitario de suelo más probable para la parcela, y para la fecha del estudio de mercado.



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

Para la obtención del Vv unitaria del solar, primeramente se valorará las edificaciones a su coste a nuevo y aplicándoles la depreciación en función de su estado de conservación y antigüedad (en función de los coeficientes CI y CH). Con ello se obtiene el valor de reemplazamiento a neto o actual VRN, expresado como:

$VRN = (Cc + Gp)(1-D)$ siendo D la depreciación expresada por los coeficientes CI y CH.

Finalmente el valor unitario de suelo, habiendo aplicado la depreciación, quedo como:

$VS = VV - [(CC + GP)(1-D) + BP]$

Base de información, estudio de mercado: Valores de venta

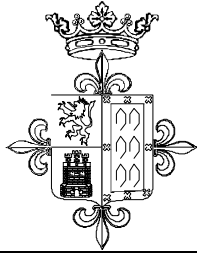
Para el desarrollo del presente informe de valoración se ha realizado un estudio de mercado, a fecha de hoy, de productos inmobiliarios de similares características: viviendas unifamiliares edificadas en parcelas de la misma urbanización, o cercanas.

Para la obtención de los testigos necesarios para la realizar la valoración de la finca mediante el método del valor residual estático, se ha llevado a cabo un estudio de mercado pormenorizado mediante visitas "in situ" a la población, y mediante la recogida de datos de parcelas análogas existentes en el mercado inmobiliario de la misma zona.

La selección de los testigos se ha circunscrito a diversas zonas del municipio y a viviendas sitas en la misma urbanización a la que pertenece la Finca nº 2. Con ello se eliminan importantes desviaciones de los precios de la oferta a causa del extremo localismo de las urbanizaciones de la zona; donde cada una presenta una tipología concreta de vivienda con un marcado carácter de sus construcciones, urbanización y dinamismo del mercado.

Del sondeo realizado se han recogido 8 testigos, con características similares pero que muestran el total de la posible oferta de la urbanización y de la zona, en la que predominan las viviendas unifamiliares adosadas, de nueva construcción y segunda mano, homogeneizando posteriormente las muestras.

Orden	Dirección	C.P.	Tipología	Superf. (m2)	V. Venta (€)	Valor de Venta Unitario (€/m2)
1	C/ Cronista Manuel García Fernández nº 7 Carrión de los Céspedes	41800	Adosada	115,00	72.000,00	626,09
2	C/ Cristina Hoyos nº 18 Carrión de los Céspedes	41820	Adosada	156,00	105.000,00	673,08
3	C/ María de los Ángeles Infante nº 24 Carrión de los Céspedes	41820	Adosada	126,00	84.800,00	673,02
4	C/ Cristina Hoyos nº 15	41820	Adosada	126,00	99.999,00	793,64



AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE LOS CÉSPEDES

Plaza de la Constitución, 4 – 41.820 Carrión de los Céspedes (Sevilla)

Tlfnos.: 954 755 432 – 126 – 145 – FAX: 954 755 608

CIF: P- 4102500H

Secretaría - Intervención

	Carrión de los Céspedes					
5	C/ Clara Campoamor nº 40 Carrión de los Céspedes	41820	Adosada	123,00	87.300,00	709,76
6	C/ Padre Leonardo del Castillo nº 10 Carrión de los Céspedes	41820	Adosada	115,00	110.000,00	956,52
7	C/ María de los Ángeles Infante nº 8 Carrión de los Céspedes	41820	Adosada	123,00	77.500,00	630,08
8	C/ Artesanas Bordadoras nº 53 Carrión de los Céspedes	41820	Adosada	150,00	129.500,00	863,33

Coste de construcción de las edificaciones:

La valoración de las construcciones se ha realizado mediante el método del coste. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física del edificio terminado de conformidad con el artículo 19 de la Orden ECO 805/2003.

La depreciación física de la edificación se calculará atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador, en función de la antigüedad y conservación, según el estado real que presenta el día de la tasación. Se han aplicado a cada testigo en función de lo apreciado en inspección visual realizada por el técnico firmante.

Cálculo del valor del suelo, por el Método Residual Estático:

La fórmula del método residual estático utilizado en el presente informe para llevar a cabo la valoración, viene establecida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

$$Vv = Vs + Cc + GP + BP \text{ de donde se deduce } Vs = Vv - [(Cc + Gp)(1-D) + Bp]$$

Vv: Valor en venta del producto inmobiliario

Vs: Valor del suelo

Cc. Costes de construcción

Gp: Gastos de la promoción

Bp: Beneficio de promoción