

# PROYECTO DE ACTUACION

CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE  
DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE  
DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

SITUACIÓN:

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 - ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

PROMOTOR:

SUPER JAROCAL S.L.



AGOSTO 2.021

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO  
A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

INDICE

<b>I MEMORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>1. DATOS PREVIOS.....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION. _____	3
1.2. TECNICO REDACTOR. _____	4
1.3. PROMOTOR. _____	4
1.4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PROYECTO DE ACTUACION. _____	4
<b>2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.....</b>	<b>5</b>
2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS. _____	5
2.2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS. _____	6
2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD. _____	13
2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA ACTIVIDAD. _____	15
2.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCIÓN. _____	19
<b>3. FUNDAMENTACION Y JUSTIFICACIÓN.....</b>	<b>19</b>
3.1. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA. _____	19
3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA _____	20
3.3. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. _____	21
3.4. PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE E INCIDENCIA TERRITORIAL Y AMBIENTAL. _____	22
3.5. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. _____	26
3.6. JUSTIFICACION DE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACION. _____	28
3.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS. _____	29
<b>4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD. ....</b>	<b>31</b>
<b>II ANEXOS.....</b>	<b>32</b>
<b>1. DNI REPRESENTANTE LEGAL.....</b>	<b>32</b>
<b>2. ESCRITURAS CONSTITUCION SUPER JAROCAL S.L.....</b>	<b>33</b>
<b>3. NOTA SIMPLE REGISTRO PROPIEDAD. ....</b>	<b>34</b>
<b>4. APROBACION UTILIDAD PUBLICA POR AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA. ....</b>	<b>35</b>
<b>III PLANOS.....</b>	<b>36</b>

# I MEMORIA

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

---

## 1. DATOS PREVIOS.

---

### 1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION.

El presente Proyecto de Actuación tiene como finalidad la reutilización, puesta en valor de las edificaciones e instalaciones existentes en la parcela objeto de proyecto y sobre todo evitar la degradación y ruina de instalaciones que con anterioridad estaban destinadas a fábrica de ladrillos y productos cerámicos y que actualmente se encuentra en estado de abandono, vandalismo y grave deterioro.

Con tal fin se proyecta la implantación en dichas edificaciones de un centro de distribución de mercancías desde un punto estratégico, mejor situado que el que actualmente posee la empresa, a partir del cual se abastecerá a la totalidad de tiendas y supermercados que posee la empresa promotora de la actuación y que en la actualidad supera el número de cuarenta, distribuidas en las provincias de Cádiz, Sevilla y Badajoz y con previsiones de implantación en las provincias de Huelva y Málaga.

La elección e intervención en estas edificaciones persigue por un lado la oportunidad de permitir la reutilización de edificaciones en estado de abandono y sobre todo la necesidad de expansión de la propia empresa para destinarlas al uso de almacenamiento de las mercancías propias de ésta sin que en ningún momento se pretenda la comercialización y/o venta directa al por menor o al por mayor de éstas.

En la actuación que se solicita, no se proyecta la construcción de ninguna edificación, instalación o construcción de nueva creación, ya que como se ha mencionado, se pretende la reutilización mediante un cambio de uso de las existentes en la actualidad, que están legalmente establecidas ya que poseían proyectos de actuación aprobado y licencia de obra y de actividad municipal.

Dado que dichas edificaciones se ubican en finca de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, conforme al Plan General de Ordenación Urbanística con que cuenta el municipio de Arcos de la Frontera, para la actuación pretendida es preceptiva la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, conforme al artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al tratarse de una Actuación de Interés Público, y es por lo que se redacta el presente documento.

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

---

## 1.2. TECNICO REDACTOR.

El presente documento es redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. José Luis Sánchez Chacón, colegiado n. 1.419 y domicilio a los efectos de notificación en Calle Calvo Sotelo, 25, 11660 Prado del Rey, Cádiz

## 1.3. PROMOTOR.

Se redacta el presente documento a petición de D. Joaquín Rodríguez Pérez (copia en [ANEXO 1](#)), con DNI 31569795H, en representación de la empresa SUPER JAROCAL S.L. con CIF B11724937 (copia en [ANEXO 2](#)) y domicilio a los efectos de notificación en Pz. Modesto Gómez 10 de Arcos de la Frontera (Cádiz).

## 1.4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PROYECTO DE ACTUACION.

El artículo 42.3 de la LOUA determina que las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Tal y como establece el apartado 4 de dicho artículo, procedería la formulación de un Plan Especial en el caso de actividades proyectadas en suelo con régimen no urbanizable en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procede la formulación de un Proyecto de Actuación.

No encontramos con el documento que se tramita que:

- La actividad proyectada **NO** comprende terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Por su entidad y objeto, **NO** tiene incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- Los terrenos donde se localiza la actuación **NO** comprenden una superficie superior a 50 Ha.

Con tales consideraciones y justificaciones y según lo expuesto, se concluye que procede la redacción de Proyecto de Actuación para el objeto descrito, que tendrá como contenido y determinaciones las

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

determinaciones recogidas en el artículo 42 de la LOUA, siendo el procedimiento para la aprobación por el municipio del presente documento y que se ajustará a los trámites recogidos en el artículo 43 de dicha Ley.

## 2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

### 2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS.

Las edificaciones sobre las que se pretende implantar el centro logístico de distribución se sitúan en la antigua fábrica de productos cerámicos que la empresa JUANJO S.L poseía en dicho en el municipio de Arcos de la Frontera en la carretera Jerez-Arcos, km. 29, actualmente A-382a.



Cuenta con acceso desde la carretera A382a actual que sirve tanto a las edificaciones objeto de proyecto de actuación como a las existentes, también de fabricación de productos cerámicos (actualmente sin actividad) pertenecientes a la empresa BOVEDILLAS CERAMICAS S.L. y de prefabricados de hormigón de la entidad ARCOBLOC S.L.

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



## 2.2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

### 2.2.1. Caracterización jurídica de los terrenos.

La finca sobre la que se actúa está inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera con el número 9035 (se aporta copia en [ANEXO 3](#)) en el Tomo 1219, Libro 586, Folio 46, Inscripción 7.

Tiene una superficie registral de 101.515,68 m<sup>2</sup> (10,15 Has) y linda con:

- Norte: tierras de la Garrapata de las Hermanas Sánchez Sánchez, separada en parte por la vía del ferrocarril en construcción de Jerez-Almargen y otra tierra de D. Antonio Fernández Bernal.
- Este: con las fincas registrales n. 9.034 y 9.036.
- Sur: con la finca registral n. 9.036 y carretera Jerez a Ronda.
- Oeste: con tierras de D. Antonio Fernández Bernal y tierras de olivar pertenecientes a la Hacienda de Cerro Gordo propiedad de D. Francisco José de las Cuevas Amado

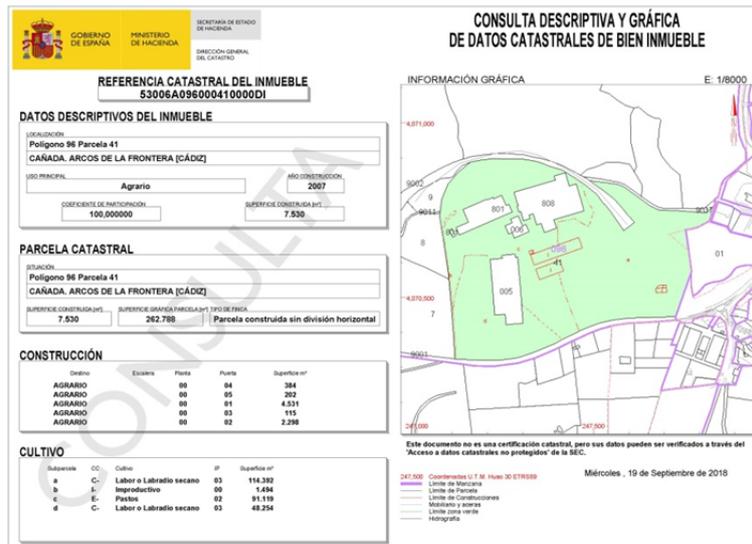
No obstante, según medición real que se adjunta en planos, la superficie real asciende a 112.246,28 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2. Datos catastrales.

Respecto a la identificación catastral, los terrenos sobre los que se presenta el proyecto de actuación se incluyen dentro de la parcela identificada con la referencia 53006A096000410000DI (polígono 96 parcela 41).

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



## 2.2.3. Topografía y vegetación existente.

La implantación de la zona donde se proyecta el centro logístico se ubica en una depresión del terreno situada a una cota muy por debajo del entorno en el que se enclava.

Desde la carretera A382a, vial de acceso al núcleo urbano de Arcos de la Frontera, se asienta a una profundidad superior a los veinte metros haciéndola inapreciable desde el vial y su zona de rodadura.

Se comprueba también que desde los distintos puntos de visión del núcleo urbano que rodean la zona de actuación, al enclavarse como ya se ha mencionado en una depresión, hace que igualmente sea difícilmente apreciable. Únicamente existe la posibilidad de que pueda ser vislumbrada desde las zonas más elevadas urbanas tales como Centro Comercial, situado a una distancia aproximada de 500 m, y desde la barriada denominada Pueblos Blancos, a unos 750 m.



Vista desde A382a

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



*Vista desde Centro Comercial*



*Vista desde Pueblos Blancos*

## **2.2.4. Edificaciones existentes.**

La parcela actualmente posee varias edificaciones preexistentes, todas ellas ajustada a legalidad tal y como se justificará más adelante, siendo su posición y dimensión las que se detallan a continuación:

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



**Edificación 1:** Ampliación de la fábrica de productos cerámicos originaria. Data del año 2.005 y posee una superficie catastral de 13.900 m<sup>2</sup>, aunque según medición real su superficie es de 14.105 m<sup>2</sup>, este incremento se debe a la construcción de los dos apéndices situados en la zona oeste que originalmente no recogía el proyecto de actuación y que se regularizará con el presente.

Esta construcción fue autorizada mediante Declaración de Utilidad Pública aprobada por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en Sesión Plenaria de fecha 30 de abril de 2.003 e informe de la Consejería de Obras Públicas y Transporte (se adjunta copia [ANEXO 4](#)), tras la cual obtuvo las correspondientes licencias de obra y actividad para el desarrollo de la actividad aprobada.



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO  
A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



**Edificación 2:** Cobertizo de chapas metálicas situado junto a lindero este, destinado a secadero. Data del año 1.983 y posee una superficie aproximada de 1.850 m<sup>2</sup> aunque a la parcela afectan únicamente 216 m<sup>2</sup>.

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO  
A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

---



**Edificación 3:** Nave de fabricación de productos cerámicos que data al menos del año 1.975 y posee una superficie aproximada de 6.614,58 m<sup>2</sup>.



**Edificación 4:** Edificación destinada a antiguas oficinas de la fábrica que data al menos del año 1.975 y posee una superficie aproximada de 344 m<sup>2</sup>.



# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

A continuación se detalla la evolución que han sufrido las edificaciones descritas a lo largo del tiempo mediante imágenes aéreas de distintos años.



Imagen 1977 (<http://www.ideandalucia.es/portal/web/ideandalucia>)



Imagen 1985 (<http://www.ideandalucia.es/portal/web/ideandalucia>)

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



Imagen 2004 (<http://www.ideandalucia.es/portal/web/ideandalucia>)

## 2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La empresa SUPER JAROCAL S.L. es una empresa familiar que nace en el año 1.977 en la localidad gaditana de Arcos de La Frontera. La familia Rodríguez Calderón fundó esta compañía para ofrecer un servicio completo en el ámbito de los supermercados de ámbito local.

Desde sus inicios, ha sido una empresa en continuo crecimiento y evolución. Una empresa que mezcla los valores de la tienda de barrio, cercana y útil para sus vecinos y, que ofrece una amplia variedad de productos de alta calidad.

Los nombres comerciales que actualmente la empresa familiar SUPER JAROCAL S.L. posee en sus distintos supermercados y tiendas son conocidos por los nombres de SUPERARCOS y RODALCASH.

Gracias a ello, la empresa, a través de sus nombres comerciales, cuenta hoy con más de cuarenta supermercados repartidos entre las provincias de Cádiz, Sevilla, Badajoz y con previsiones de implantación en las provincias de Huelva y Málaga, contando con un equipo humano cercano a las cuatrocientos personas que trabajan para ofrecer atención, cercanía y buen servicio.

**PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO  
A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS**

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

A continuación se detalla un resumen de los supermercados en funcionamiento descritos:

<b>SUPERARCOS</b>	
<b>CADIZ</b>	
Alcalá de los Gazules	Cl. Santo Domingo, 1 Av. de los Alcornocales, 3
Arcos de la Frontera	Pz. Modesto Gómez, 10
Barbate	Cl. Calvo Sotelo, 52
Benalup Casa Viejas	Cl. Norte, 4
	Cl. San Juan, 28
Bornos	San Jerónimo, 22 Cl. Arrieros, 10 Cl. Escalera, 15
Conil	Cl. Canarias, 24
Espera	Cl. Arcos, 32
Jédula	Cl. Jazmín
Jerez de la Frontera	Pz. de las Delicias, 23 Camino de Albadalejo, 44 Bda. la granja, Pz. Bornos, 2 Las Torres – Pz. del Cabeceo, s/n
La Barca de la Florida	Cl. Vico, s/n
Los Barrios	Cl. Las Chumberas, 70
Medina Sidonia	Cl. Nuestra señora de la salud, 6
Paterna de Rivera	C/ Ortega y Gasset, 7 C/ Fabrique de Rivera, 10
Prado del Rey	Cl. Doctor Gómez Ulla, 12
Puerto Real	Edif. Alfare, s/n
Rota	Cl. Marconi, Edif. Jesús Nazareno, 4
San José del Valle	Av. Independencia, 27
Ubrique	Paseo del prado, 42 Avenida Cortes, 20
Vejer de la Frontera	Cl. Buenavista, 30
<b>SEVILLA</b>	
El Coronil	Cl. Torbis, 33

<b>RODALCASH</b>	
<b>CADIZ</b>	
CASH JEREZ DE LA FRONTERA	Avd. Tio Pepe, Poligono Santa Cruz Nº10
CASH PALMONES	Polígono Industrial Palmones, C/ Bergantin Nº2
CASH UBRIQUE	Avd. Del Peñon del Berrueco Nº1
CASH LA LINEA	Ctra. De las Industrias Nº6, Polígono El Campamento
CASH ARCOS DE LA FRONTERA	Plaza Modesto Gomez Nº10
CASH VILLAMARTIN	P.I. El Chaparral, naves 4 y 5

Además de la firme trayectoria, unida a la experiencia que caracteriza al grupo, la cadena de supermercados en la que se ha convertido la empresa ha hecho que se tenga una posición consolidada el sector, consiguiendo la confianza de los proveedores más importantes y permitiéndonos ofrecer a

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

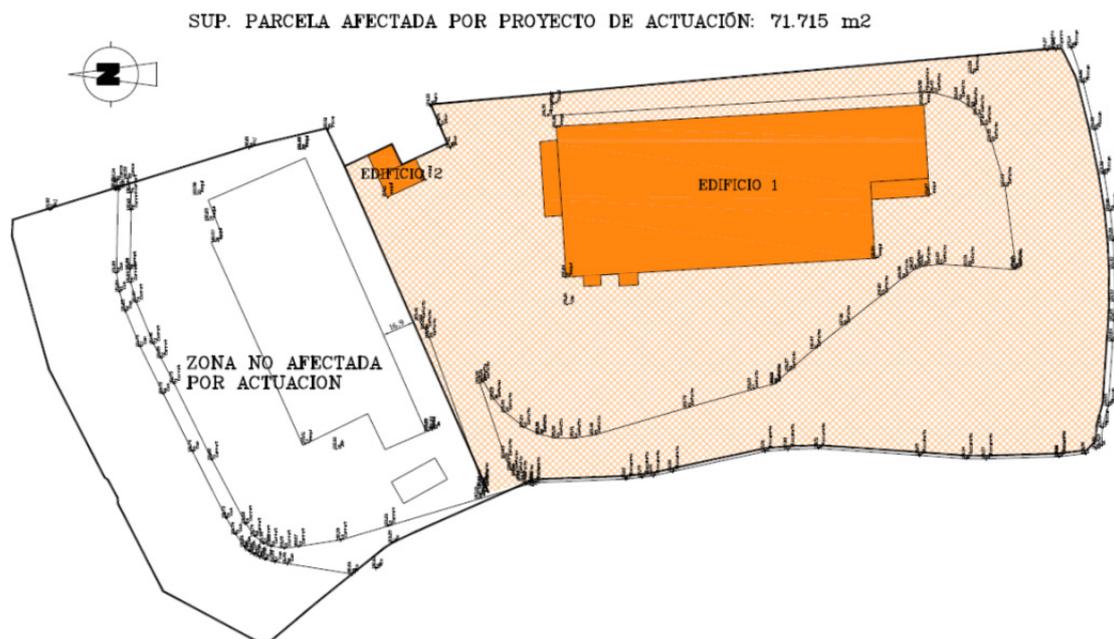
nuestros clientes más de 5000 referentes de marcas propias y de las principales marcas del mercado a buen precio.

Actualmente, la empresa cuenta con dependencias de almacenamiento y distribución ubicadas por las distintas ciudades en las que están implantadas, en inmuebles de alquiler/propiedad o en los propios supermercados. Esta circunstancia conlleva una dispersión de las mercancías y recursos, tanto de personal como de medios de transporte, que dificultan la operatividad del negocio y sobre todo la optimización de los recursos, con el consiguiente perjuicio que de tal circunstancia se desprende, pretendiéndose con este nuevo emplazamiento la concentración de mercancías en una nave de mayores dimensiones a las que actualmente posee.

## 2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA ACTIVIDAD.

### 2.4.1. Descripción de actuación.

Como se ha descrito, la parcela posee una superficie registral de 101.515,68 m<sup>2</sup> pero la zona en la que se proyecta la actuación comprende una superficie de 71.715 m<sup>2</sup>, dejando el resto de la parcela y edificaciones incluidas en ella fuera del proyecto de actuación actual y que podrán ser objeto de nuevas actuaciones futuras dependiendo de las necesidades y evolución que tenga la empresa.



Dentro de la parcela en la que se actúa (7,17 Has.) existen dos edificaciones en las que se procederá de la siguiente forma:

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

- **Edificación 1:** Nave existente de 14.105 m<sup>2</sup> que se adaptará a las necesidades de un centro de almacenamiento para distribución de mercancías con oficinas y dependencias auxiliares con la distribución y compartimentación que se detalla en la planimetría.
- **Edificación 2:** Cobertizos existentes con una superficie aproximada de 216 m<sup>2</sup> que se demolerán por no ser necesarios para la actividad.

La edificación de almacenamiento albergará únicamente mercancías de la propia empresa para distribuir las a los distintos puntos de venta de las diferentes pueblos, ciudades y provincias, en ningún momento se destinará a la venta tanto al por menor como al por mayor para agentes externos.

La adecuación utilizará la superficie construida existente en la actualidad, que consta de 14.105 m<sup>2</sup>, en la que casi en su totalidad se destinará a almacenamiento de mercancías, zona de cámaras frigoríficas para productos fresco y un pequeña parte de la edificación se destinará vestuarios y aseos para el personal.

SUPERFICIES EDIFICACION 1	
ZONA ALMACENAMIENTO MERCANCIAS	12.780 m <sup>2</sup>
CAMARAS FRÍO	680 m <sup>2</sup>
OFICINAS (ENTREPLANTA)	520 m <sup>2</sup>
VIGILANCIA Y MOTORES	125 m <sup>2</sup>

El resto de la parcela se destinará a zonas verdes con una superficie de 2,73 Has., superior a lo que establece el artículo IX.3.2.d) del PGOU, además de zonas de rodadura y tránsito, zonas de carga y descarga, zonas de aparcamientos para turismos y camiones de pequeño y gran tonelaje, a razón de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos con una superficie aproximada de 3,02 Has.



# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

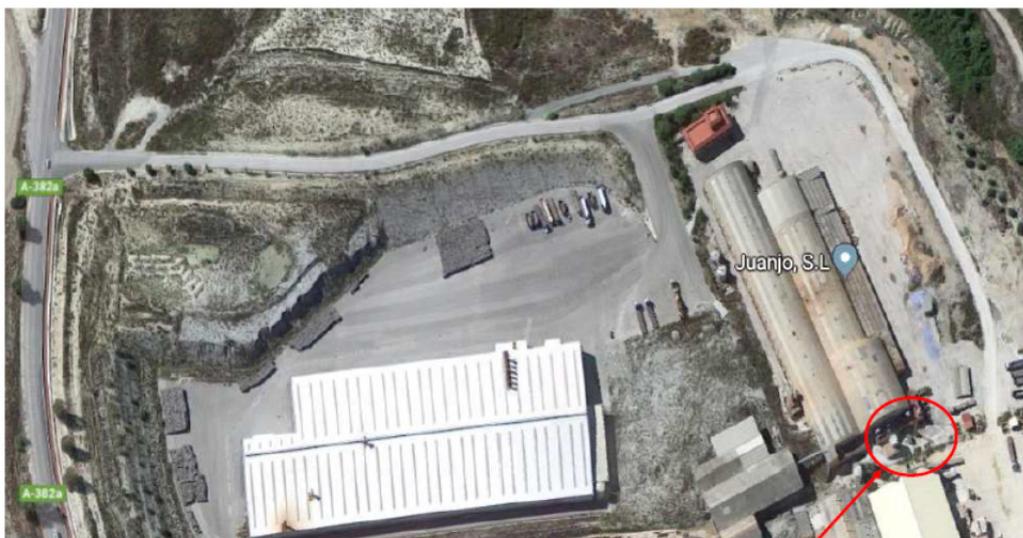
## **2.4.2. Instalaciones exteriores necesarias, y construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en el ámbito territorial de la actuación.**

- **SANEAMIENTO:** Se proyecta la instalación de fosa séptica para vertido de aguas fecales procedentes de los núcleos húmedos de vestuarios de personal que se dimensionará de acuerdo con el caudal vertido.

Además se instalará sistema de separación de grasas para zona de aparcamiento de vehículos que será almacenada en fosa séptica correspondiente.

Ambas serán gestionadas por empresa acreditada para la retirada de residuos que se acreditará con el proyecto técnico oportuno.

- **ELECTRICIDAD:** Según información facilitada por la empresa suministradora ENDESA DISTRIBUCIÓN S.L.U., las edificaciones cuentan con punto de conexión existente, que será ratificado por documento de conexión de ésta.



PUNTO DE CONEXIÓN DE LAS INSTALACIONES ACTUALES

No obstante, en el lindero norte de la finca discurre línea aérea de Media Tensión que conecta directamente con la subestación eléctrica de Arcos de la Frontera, situada a unos 600 m. A dicha línea podrá conectarse en el caso que la potencia demandada por la actuación requiera un punto alternativo al existente.

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



- **ABASTECIMIENTO:** Las edificaciones existentes cuenta con punto de conexión existente a la red de abastecimiento de agua potable, no obstante, si dicha conexión no poseyera caudal o sección suficiente se propone dos alternativas para conexión a red municipal que será consensuada con empresa concesionaria del servicio.



# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

---

## 2.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCIÓN.

Las obras se empezarán una vez se obtenga la aprobación de trámite ambiental correspondiente a la actividad proyectada y obtenida la licencia municipal correspondiente, a partir del cual podrá comenzar las obras preceptivas.

Estas obras previstas tienen un plazo de ejecución aproximado de 6 meses.

## 3. FUNDAMENTACION Y JUSTIFICACIÓN.

---

### 3.1. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA.

Como ya se ha descrito anteriormente, la empresa SUPER JAROCAL S.L. es una empresa familiar fundada en la localidad de Arcos de la Frontera en el año 1977 por D. Joaquín Rodríguez Pérez y actualmente cuenta con un número de supermercados superior a cuarenta repartidas por la provincia de Cádiz, Málaga y Badajoz, con proyecto de expansión sobre las provincias de Málaga y Huelva. Dichos centros de venta se reparten por el territorio de forma que convierten al municipio de Arcos de la Frontera en un punto estratégico y equidistante de todos ellos a partir del cual se consigue una optimización de la distribución de mercancías y aglutinador del personal laboral, que en su gran mayoría pertenece al dicho municipio.

Por otra parte, se persigue la necesidad concentrar la gran flota de vehículos que posee la empresa en un punto estable desde el que iniciar la distribución y sobre todo un punto de fácil y adecuada conexión para la gran cantidad de vehículos de mercancías que abastecen al centro de distribución desde los distintos proveedores. Es por este motivo por lo que se hace indispensable la elección de la ubicación propuesta con acceso directo a carretera A-382a con conexión directa a autovía A-382 que conecta de forma directa con todos los centros de venta.

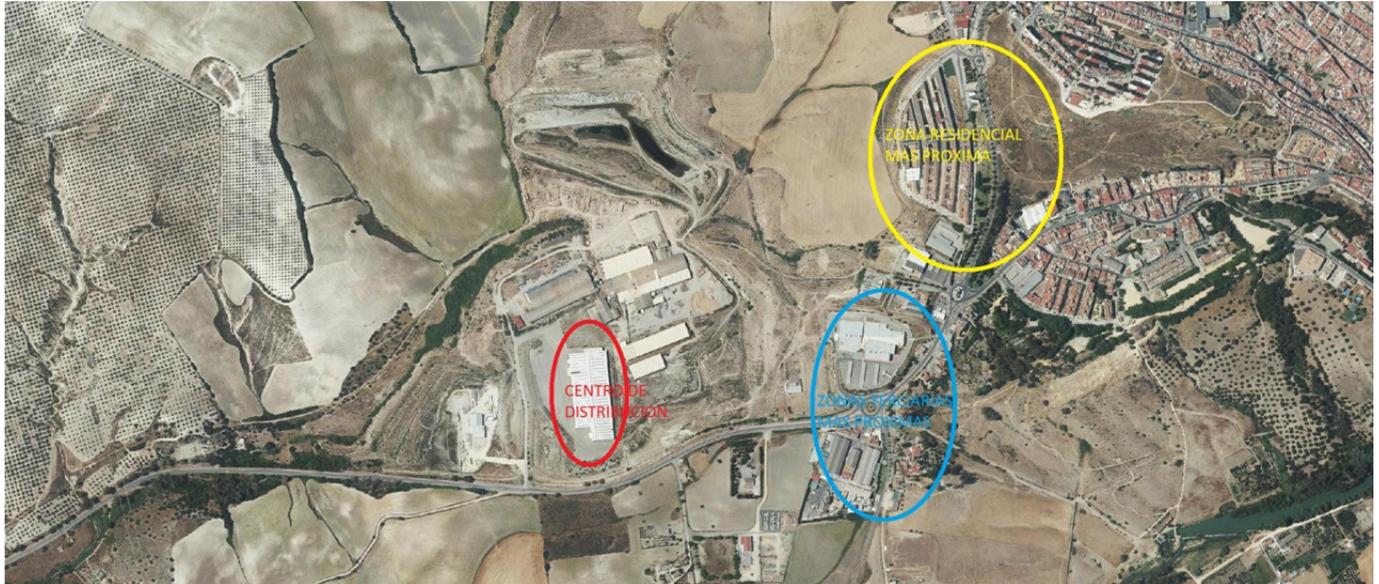
Con la oportunidad surgida tras la compra en condiciones económicas ventajosas de la edificación sobre la que se proyecta el nuevo centro de distribución y su excelente posicionamiento, se pretende concentrar la mayor parte de las mercancías en este nuevo centro, motivo por el que se considerará la opción de no continuar con las ampliaciones proyectadas en la segunda fase de las instalaciones que actualmente se poseen en el municipio y para las que se ha obtenido autorizaciones y licencias correspondientes, si se considera viable por las administraciones el nuevo emplazamiento, dejando las existentes como almacén secundario.

También se persigue con la ubicación elegida que se evite posibles molestias a vecinos y zonas residenciales próximas, situadas a más de 750 m. (barriada Pueblos Blancos), ni actividades cercanas situadas a unos 500 m., ya que la actividad generará tránsito de vehículos pesados de entrada y salida, ruidos de éstos, de las propias maquinarias y vehículos de trabajadores además de los propios de la

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

actividad diaria de cargas y descargas de productos que pueden generarse en horarios muy tempranos y/o nocturnos.



Respecto a la creación de puestos de trabajo, además de la plantilla actual que está formada por más de cuatrocientos trabajadores como plantilla base, que fluctúa en función de las necesidades y las demandas, con la nueva implantación del centro de distribución se pretende crear un número de puestos de trabajo superior a cuarenta personas que optarán a asignaciones en el propio edificio de almacén, oficinas y mantenimiento y como personal auxiliar para la ampliación de la flota de vehículos de reparto prevista.

Por todo lo anteriormente expuesto, se estima que queda justificada la utilidad pública e interés social de la actuación presentada en base a la creación de empleo local y sobre todo a la expansión de la propia empresa que conllevará aperturas de centros en nuevos municipios que implicará el crecimiento de ésta y la reversión de los beneficios económicos en el municipio de Arcos de la Frontera a través de los impuestos en forma de licencias, tasas, impuestos de bienes inmuebles e impuestos de sociedades futuras.

## 3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

A continuación se detalla el estudio que avala la viabilidad económica y financiera del desarrollo de la fase inicial que consistirá en una inversión inicial de adquisición de terrenos, una posterior consistente en las obras de adecuación interior de las edificaciones junto con las de urbanización y acometidas de infraestructuras, y una última de mobiliario e instalaciones interiores de estanterías para almacenamiento.

Teniendo en cuenta dichos factores, se estima una inversión inicial aproximada de:

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO  
A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

<b>ADQUISICIÓN TERRENOS</b>		<b>2.250.000 €</b>
	COMPRA	2.000.000 €
	IMPUESTOS Y OTROS	250.000 €
<b>OBRAS</b>		<b>1.225.000 €</b>
	ADECUACIÓN INTERIOR	850.000 €
	URBANIZACIÓN	250.000 €
	ACOMETIDAS	125.000 €
<b>TASAS Y LICENCIAS</b>		<b>95.000 €</b>
	OBRAS	50.000 €
	ACTIVIDAD	45.000 €
<b>MOBILIARIO E INSTALACIONES</b>		<b>750.000 €</b>
	<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>4.320.000 €</b>

No obstante, esta estimación económica que se realiza de forma orientativa, estará sujeta a la redacción del correspondiente proyecto de ejecución y actividad que detallará y definirá con exactitud las partidas indicadas.

Una vez realizada la inversión inicial, para el desarrollo de la actividad propuesta no será preciso realizar nuevas inversiones durante el periodo de vida útil de la edificación más que las estrictamente necesarias para el mantenimiento y correcto funcionamiento de las propias instalaciones.

La amortización de la inversión calculada se estima en un periodo no superior a quince años desde su puesta en funcionamiento y será asumida por parte de la empresa a través de financiación parcial y por los propios beneficios que genera el negocio en continua expansión que superan actualmente en un volumen superior a los treinta millones de euros y que se estima que ascenderán con la implantación de centro de distribución proyectado.

La viabilidad económica-financiera se acredita también con la proyección de la propia empresa que se acredita mediante la aportación de los impuestos de sociedades de los últimos tres años y la constitución de SUPER JAROCAL S.L. como gran empresa (ANEXO 6).

### 3.3. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

Conforme al artículo 42.5. de la LOUA, se estable como duración mínima de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, un periodo aproximado de **treinta (30) años**, desde su puesta en funcionamiento que podrán ser renovados en función de la viabilidad futura.

Dicho plazo de cualificación de los terrenos, aunque renovable, se ha estimado como periodo indispensable para la amortización de la inversión requerida para la implantación del centro logístico de almacenamiento que se proyecta.

### **3.4. PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE E INCIDENCIA TERRITORIAL Y AMBIENTAL.**

#### **3.4.1. Procedencia de la implantación de la actividad en suelo no urbanizable y justificación de la ubicación concreta propuesta.**

La implantación de la actuación proyectada en suelo no urbanizable viene fundamentada por varios motivos que hacen como idóneo e imprescindible su ubicación en esta clase de suelo. Se exponen a continuación estas razones fundamentadas de tal procedencia:

- Los centros de distribución de mercancías requieren de una ubicación con conexión a vías de comunicación rápidas, tales como autovías. En nuestro caso el acceso es a través de la carretera A382a que conecta a una distancia aproximada de tres kilómetros con la autovía A382.
- La actividad de centro logístico requiere de acceso a las instalaciones de vehículos de grandes dimensiones y tonelaje que la hacen incompatibles con la trama urbana debido a las molestias, dificultades de circulación, limitaciones de tonelajes y sobre todo a la configuración de la trama urbana del municipio. Con la ubicación proyectada se evita el tráfico por zonas urbanas y por carreteras secundarias.
- Inexistencia de suelo urbano de uso industrial o terciario de las dimensiones y superficie libre de maniobra y estacionamiento que presenta la ubicación elegida, es decir, parcela de más de 7,1 Has con zona de aparcamientos y maniobras superior a las 3 Has.
- Inexistencia de suelo urbano de uso industrial o terciario que permita la posibilidad de edificar construcción con las dimensiones que presenta el emplazamiento proyectado con mas de 14.000 m<sup>2</sup> y posibilidad de ampliación futura.
- El único suelo de uso industrial o terciario existente en el municipio es el P.I. El Peral pero éste no tiene viales ni aparcamientos diseñados para absorber el tráfico de entrada, estancia y salida de vehículos, de mediano y gran tonelaje, que generará unas instalaciones como las proyectadas con lo que podría colapsar el tráfico en dicho polígono que por otro lado ya presenta dificultades por la existencia de negocios, actividades y servicios que colapsan los viales en determinadas ocasiones con las cargas, descargas y afluencia de vehículos particulares.
- El uso al que se destinará implica la posibilidad de molestias a la ciudadanía debido al ruido que puede generar la propia actividad y los vehículos de gran tonelaje que requieren y que por los horarios necesarios para el ejercicio de la actividad la hacen incompatibles con las zonas residenciales y/o vivienda próximas urbanas y legales. La ubicación proyectada se encuentra a una distancia superior a 750 m. de cualquier zona residencial urbana y más de 160 m. de cualquier otra edificación residencial (legal o no).

**3.4.2. Justificación de la incidencia urbanístico – territorial y ambiental. Medidas para la corrección de los impactos territoriales y ambientales.**

A continuación se analizan las posibles incidencias urbanísticas, territoriales y ambientales, según lo estipulado en el artículo 42.5. de la LOUA, así como las posibles afecciones sectoriales de la Actuación:

**a) Incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, de acuerdo con el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994 (artículo 42.6 de la LOUA).**

El apartado 6 del artículo 42 de la LOUA recoge que, cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley.

La actividad que contempla el presente Proyecto de Actuación no se encuentra incluida entre las Actividades de Intervención Singular con Incidencia en la Ordenación del Territorio, según el apartado II del Anexo de la Ley de Ordenación del Territorio, y por lo tanto, no es preceptivo recoger en el presente documento las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, según el artículo 31 de la citada Ley 1/1994.

**b) Medio Ambiente. Medidas para la corrección de los impactos ambientales.**

Respecto a la aplicación de la legislación medio ambiental que viene regulada por la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad de almacenamiento de mercancías para distribución a centros propios con una superficie superior a 750 m<sup>2</sup>, **sin venta al público o al por mayor**, podría englobarse en los apartados 13.26, 13.40, 13.43 y 13.44.

Además, la actividad se ubica una distancia superior a los 500 m. de cualquier zona residencial. Con tales antecedentes, se concluye que la actividad estará sometida al trámite de Calificación Ambiental que se obtendrá una vez sea aprobado el presente proyecto de actuación.

**c) Ley de Aguas.**

La zona de actuación está ubicada a una distancia superior los cien metros, zona de policía que establece la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, en consecuencia no requerirá de autorización previa de la Administración.

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

Se comprueba también, imagen siguiente, que no existe riesgo de inundación de la zona afectada por el proyecto de actuación tal y como se puede desprender de los estudios de inundabilidad realizados por la Junta de Andalucía para un periodo de retorno de 500 años.



## d) Vías pecuarias.

La parcela linda con la Vía Pecuaria denominada "Colada de Jerez a Arcos", que cuenta con deslinde aprobado en Resolución de 14 de febrero de 2012, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana.

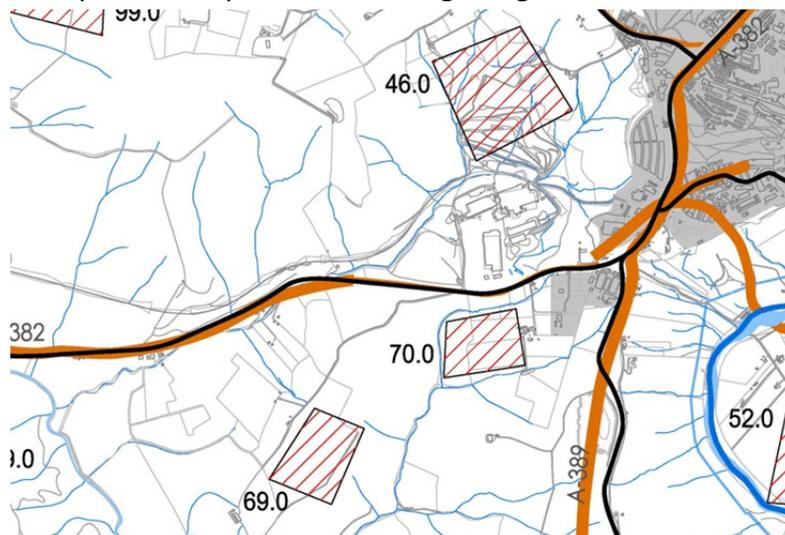
Se comprueba que dicho deslinde no afecta a la parcela incluida en el presente documento ni a las edificaciones en ella recogidas por lo que no será necesaria la autorización de la Administración correspondiente.

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO  
A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)



**e) Patrimonio.**

El Municipio de Arcos cuenta con Carta Arqueológica en vigor aprobada por la Consejería de Cultura en la que no se detecta ninguna zona delimitada que afecte a los terrenos objeto de proyecto de actuación, tal y como se puede comprobar en la imagen siguiente.



**f) Carreteras.**

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

Como ya se ha descrito, la parcela limita con la carretera A-382a y cuenta con acceso a la misma desde ésta, ya ejecutado y en funcionamiento, por el que se permite la entrada/salida de vehículos tanto a la industria de fabricación de productos cerámicos existente (BOVEDILLAS CERAMICAS S.L.) que limita por el norte, como a la fábrica que limita por el oeste de prefabricados de hormigón (ARCOBLOC S.L.).

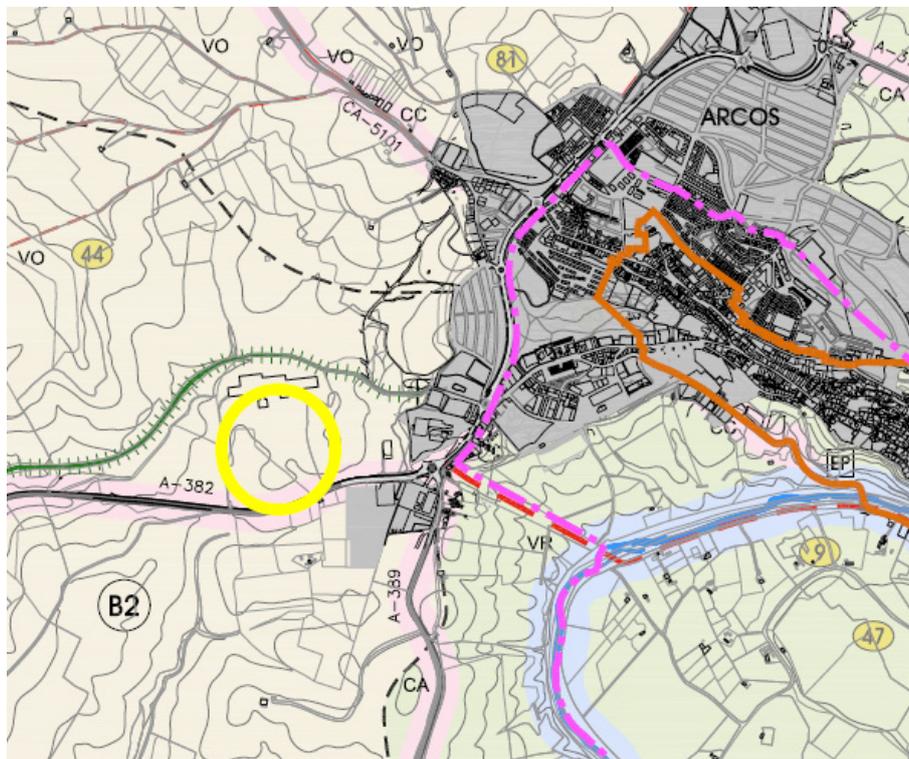
En cuanto a la separación de las edificaciones al vial, encontramos que la edificación más cercana a la carretera A-382a está separada una distancia aproximada de ochenta metros, por lo que no requerirá autorización de la Administración correspondiente titular del vial.

## 3.5. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### 3.5.1. PGOU ARCOS DE LA FRONTERA.

El POUA de Arcos de la Frontera clasifica el suelo en el que se tramita el presente proyecto de Actuación como suelo **No Urbanizable** de **Carácter Natural o Rural**, es decir, sin ningún tipo de protección especial.

La categoría que recoge el plan para la zona en la que se ubican las edificaciones es la denominada **Olivar y Cultivos de Secano (B2)**, regulado en el Capítulo 5 del Título IX.



PLANO DE ADAPTACIÓN PARCIAL PGOU A LA LOUA

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

Una vez identificada la clasificación y calificación del suelo, encontramos que el PGOU regula el régimen del suelo en su artículo IX.1.2 y IX.1.3 de la siguiente forma:

## *Art. IX.1.2. Régimen Jurídico General.*

- 1. En el Suelo No Urbanizable el presente Plan General establece las medidas de protección, conservación y potenciación de todos sus elementos naturales, productivos y culturales a fin de evitar su degradación o alteración, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen.*
- 2. El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, el uso y a sus transformaciones que sobre él se impusieran por estas Normas, o las que dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización; siempre que tales limitaciones no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.*
- 3. A todos los efectos regirá en el suelo no urbanizable lo dispuesto en el Art. 52 de la L.O.U.A.*

## *Art. IX.1.3. Régimen del Suelo.*

- 1. En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, ganaderas, forestales o mineras que tengan vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación; y las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos. Ello, sin perjuicio de las limitaciones o prohibiciones establecidas para el suelo protegido y para las zonas expresamente señaladas en las Condiciones Particulares de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable.*
- 2. Sin embargo, mediante la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, actuaciones de interés público, reguladas en los Arts. 42 y 43 de la L.O.U.A., consistentes en edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en suelo no urbanizable de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso de usos residenciales, con las limitaciones y requisitos de la Ley y de estas Normas Urbanísticas, y, en todo caso, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.*

En base al artículo IX.1.3.2. citado, el uso destinado a almacenamiento de productos para distribución a centros de venta, que se considerará como terciario, estaría englobado en los supuestos que determina como actuaciones de interés públicos sujetas a aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a los artículos citados de la LOUA. En tal situación nos remitiremos al artículo IX.3.2. del PGOU que recoge las determinaciones preceptivas que deben reunir las edificaciones sujetas a utilidad pública o interés social.

Dado que las edificaciones existentes ya fueron sometidas a declaración de utilidad pública, obtuvieron las correspondientes licencias de obra y actividad y que no se modifican las superficies edificadas, ni forma, ni implantación, por consiguiente se considera como compatibles las edificaciones con el plan en vigor y con las determinaciones urbanísticas de éste.

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

Con respecto al uso y la compatibilidad de éste con el PGOU, tal y como establece el punto 1 del artículo recogido en el punto anterior “Los usos permitidos en cada subclase de suelo no excluyen cualquier otro que sea declarado de utilidad pública o interés social, siempre que se considere adecuado a la naturaleza del mismo”, por tanto se considera compatible a todos los efectos.

### **3.5.2. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

La LOUA regula en su artículo 52 el régimen del suelo los actos que pueden realizarse en suelo no urbanizable no adscrito a categoría de especial protección de la siguiente forma:

*Artículo 52. Régimen del suelo no urbanizable.*

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que **no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:**

C) Las **Actuaciones de Interés Público** en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Dichas actuaciones de interés público se definen en el artículo 42 de dicha legislación tal y como se describe:

*Artículo 42. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.*

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas **actividades pueden tener por objeto** la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para **usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos**, pero en ningún caso usos residenciales.

Con tales determinaciones, se considera que también es compatible la actuación destinada a centro logístico de distribución de mercancías con la legislación urbanística andaluza.

### **3.6. JUSTIFICACION DE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACION.**

El artículo 42.4 de la LOUA establece que procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

Dado que la actuación que se tramita no reúne los supuestos que se recogen en este punto, procederá la formulación de un Proyecto de Actuación que se tramitará tal y como se recoge en el artículo 43.

### 3.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS.

La no inducción a la formación de núcleo de población debe justificarse en base las exigencias recogidas en el artículo Art. IX.1.3.2. del PGOU y en el artículo 42.1 de la LOUA.

Al respecto, el PGOU de Arcos establece esta regulación de la siguiente forma:

#### *Art. IX.1.9. Posibilidad de formación de núcleo de población.*

*En base a la definición de núcleo de población, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando se produzcan alguno de los actos relacionados en el Art. 52.6 a) de la L.O.U.A. y, en todo caso, cuando la nueva edificación propuesta plantee alguna de las siguientes condiciones:*

- a) La **nueva edificación** supera algunos de los límites máximos de densidad u ocupación establecidos anteriormente, medidos a partir de la edificación propuesta como centro de radio 100 m. de diámetro, o existan previamente en dicho ámbito obras de urbanización tales como apertura de caminos, mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.*
- b) Que en un radio de 60 m. con centro en la edificación para la que se solicita licencia, existan previamente **una ó más viviendas construidas o con proyectos con licencia**, que supongan 300 m<sup>2</sup> o más de superficie construida en planta baja, o existan previamente una ó más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanos de común utilización. En este sentido, bastará con la existencia del acceso y un servicio común de los especificados anteriormente para que exista posibilidad de formación de núcleo de población.*
- c) La **nueva edificación** para la que se solicita licencia se ubica a una distancia menor a 50 m. de alguna edificación existente, o en proyecto con licencia.*
- d) La **nueva edificación** está situada a menos de 500 m. del suelo clasificado como urbano o urbanizable por el presente Plan en el núcleo principal, o a menos de 250 m. de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable en el resto de los núcleos.*

# PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

---

Dado que la actuación se ubica en edificaciones existentes y suelo que posee aprobación plenaria y declaración utilidad informada favorablemente por la Consejería de Obras Públicas y Transporte (ver ANEXO 4), no requeriría la justificación de dicho articulado nuevamente pues el planeamiento municipal no ha sufrido modificación alguna desde entonces, no obstante se detalla a continuación cada uno de los apartados anteriores:

- a) No se proyecta nueva edificación, por tanto no será de aplicación.
- b) En un radio de 60 m. de las edificaciones existentes no existen viviendas y no se superan los umbrales referidos.
- c) No se proyecta nueva edificación, por tanto no será de aplicación.
- d) No se proyecta nueva edificación, por tanto no será de aplicación.

Pero además de la justificación por la cual no se requiere el cumplimiento de la no inducción de la formación de nuevos, el PGOU de Arcos de la Frontera establece en el apartado 2 del artículo IX.3.2. que regula las condiciones de la edificación para instalaciones de utilidad pública o interés social, de la siguiente forma:

**2. La ubicación de este tipo de instalaciones no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de población por el presente Plan.**

Por consiguiente, tanto la utilidad pública aprobada por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera con fecha 30 de abril del 2.003 para la fábrica de productos cerámicos sobre la que se implanta un nuevo uso mediante el presente proyecto de actuación, como la nueva tramitación en curso para esta actividad mediante el proyecto de actuación que nos ocupa, no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de población y por tanto el actuación solicitada se considera compatible con el PGOU en vigor.

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO  
A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS

CTRA. JEREZ-ARCOS, KM. 29 – ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

---

**4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.**

---

La empresa D. Joaquín Rodríguez Pérez en representación de SUPER JAROCAL S.L., se compromete oficialmente a asumir las obligaciones que contempla el art. 42.5 d) de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y las modificaciones recogidas en la Ley 2/12, y concretamente a:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable, en resumen son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan de Actuación.
- Pago de las prestaciones compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el art. 52.4 y 52.5 de la LOUA vigente.
- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Arcos de la Frontera a agosto de 2.021.

Fdo. D. Joaquín Rodríguez Pérez

Fdo. D. José Luis Sánchez Chacón

La propiedad

El Ingeniero Técnico Industrial

## II ANEXOS

### 1. DNI REPRESENTANTE LEGAL

LUGAR DE NACIMIENTO  
ARCOS DE LA FRONTERA  
PROVINCIA/PAIS  
CADIZ  
HIJO/A DE  
JOAQUIN / CARMEN  
DOMICILIO  
C. MODESTO GOMEZ 10  
LUGAR DE DOMICILIO  
ARCOS DE LA FRONTERA

PROVINCIA/PAIS EQUIPO  
CADIZ 11438L6D1

IDESPALN109877631569795H<<<<<<<  
5201053M2204260ESP<<<<<<<<<<<<<<<<<<<6  
RODRIGUEZ<PEREZ<<JOAQUIN<<<<<<<<

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

ESPAÑA

PRIMER APELLIDO  
RODRIGUEZ  
SEGUNDO APELLIDO  
PEREZ  
NOMBRE  
JOAQUIN  
SEXO M NACIONALIDAD ESP  
FECHA DE NACIMIENTO  
05 01 1952  
IDESP ALN109877  
VALIDO HASTA  
26 04 2022

DNI NÚM.  
31569795H



## 2. ESCRITURAS CONSTITUCION SUPER JAROCAL S.L.



180949

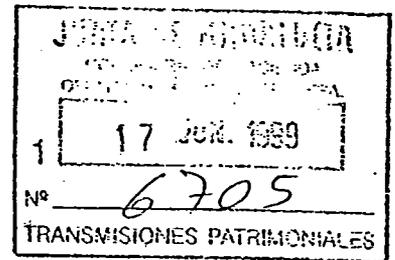
NOTARIA  
DE

D. Félix C. Jos López

c/. Mora, 1 - 2.º C

Teléfono: 956 342 256 - Fax: 956 321 273  
11402 Jerez de la Frontera

2  
17



NUMERO: 2.607      9 de JUNIO de 1999  
PRIMEA COPIA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE SOCIEDAD LIMITADA

SUPER JAROICAL, S.L.

30 JUN 1999



MOPAL-2-1-90  
11400-1990

FUNDACION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD  
LIMITADA CON ADMINISTRADOR UNICO. -----

Número DOS MIL SEISCIENTOS SIETE. -----

En Jerez de la Frontera, mi residencia, á  
nueve de Junio de mil novecientos noventa y  
nueve. -----

Ante mí, FELIX C. JOS LOPEZ, Notario del  
Ilustre Colegio de Sevilla, -----

COMPARECEN: -----

DON JOAQUIN RODRIGUEZ PEREZ, y su esposa  
DOÑA ANA-MARIA CALDERON CONTERO, ambos mayo-  
res de edad, casados bajo el régimen legal de  
gananciales, vecinos de Arcos de la Frontera,  
domiciliados en Plaza Modesto Gómez, 10, con  
D.N.I. respectivos números 31.569.795-H y  
J31.589.177-B. -----

Y DON JOAQUIN RODRIGUEZ CALDERON, mayor de  
edad, soltero, de la misma vecindad y domici-  
lio que el anterior, con D.N.I. número  
31.679.583-G. -----

Son de nacionalidad española. -----

INTERVIENEN: -----

En su propio nombre y derecho. -----

LEY 8 / 89	
Base:	502.486
ARANCEL	
Números	Norma
1,2,4,5,6,7	8a
Derechos :	27.000
V.A. 16% :	4.320
Impulsos :	550
TOTAL :	31.870

Los esposos Don Joaquín Rodríguez Pérez y Doña Ana-Maria Calderon Contero, además de por sí, lo hacen en nombre y representación de su hija menor de edad, a su patria potestad sometida DOÑA ANA RODRIGUEZ CALDERON, de 17 años de edad, soltera, de su misma vecindad y domicilio, con D.N.I. número 31.727.131-B. -----

Les juzgo, según intervienen, con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de FUNDACION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, a cuyo efecto, -----

EXPONEN: -----

I.- Que es voluntad de los señores comparecientes y la representada, constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, que se regirá por los Estatutos que me entregan y dejo unidos a esta matriz. -----

Los leen, ratifican y suscriben a mi presencia. -----

II.- Y que conforme a lo expuesto, los señores comparecientes, según intervienen,



otorgan esta escritura con arreglo a las  
siguientes -----

ESTIPULACIONES: -----

Primera.- Los señores comparecientes, según  
intervienen, FUNDAN Y CONSTITUYEN, una Socie-  
dad de Responsabilidad Limitada, bajo la  
denominación de SUPER JAROCAL, SOCIEDAD  
LIMITADA, y con el objeto, duración, domici-  
lio, capital y demás circunstancias que  
constan en los Estatutos que se han protoco-  
lizados a la presente, por los cuales se  
regirá, y en lo no previsto en ellos, por lo  
dispuesto en la Ley sobre Régimen Jurídico de  
este tipo de Sociedades número 2/95 de 23 de  
Marzo, el Código de Comercio, la presente  
escritura y los demás preceptos legales que  
le sean de aplicación. -----

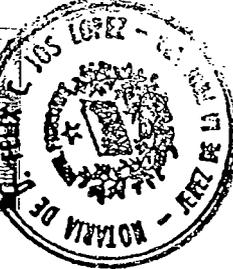
Segunda.- El capital de la Sociedad es de  
TRES MIL VEINTE EUROS, equivalente a  
quinientas dos mil cuatrocientas ochenta y  
seis pesetas, dividido en TRESCIENTAS DOS  
PARTICIPACIONES SOCIALES, iguales, acumula-  
bles e indivisibles de DIEZ EUROS, equivalen-

te a mil seiscientas sesenta y cuatro pesetas, de valor nominal cada una de ellas, números UNO al TRESCIENTOS DOS, que se suscriben y desembolsan por los señores socios, en la forma siguiente: -----

DON JOAQUIN RODRIGUEZ PEREZ, suscribe CIENTO TREINTA Y SEIS PARTICIPACIONES, números UNO al CIENTO TREINTA Y SEIS, ambos inclusives, por su valor nominal de MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS, equivalente a doscientas veintiseis mil doscientas ochenta y cinco pesetas, que aporta en pago de su suscripción. -----

DOÑA ANA-MARIA CALDERON CONTERO, suscribe CIENTO TREINTA Y SEIS PARTICIPACIONES, números CIENTO TREINTA Y SIETE al DOSCIENTOS SETENTA Y DOS, ambos inclusives, por su valor nominal de MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS, equivalente a doscientas veintiseis mil doscientas ochenta y cinco pesetas, que aporta en pago de su suscripción. -----

DON JOAQUIN RODRIGUEZ CALDERON, suscribe QUINCE PARTICIPACIONES, números DOSCIENTOS



OB6083807

SETENTA Y TRES al DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE, ambos inclusives, por su valor nominal de CIENTO CINCUENTA EUROS, equivalente a veinticuatro mil novecientas cincuenta y ocho pesetas, que aporta en pago de su suscripción. -----

Y DOÑA ANA RODRIGUEZ CALDERON, suscribe QUINCE PARTICIPACIONES, números DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO al TRESCIENTOS DOS, ambos inclusives, por su valor nominal de CIENTO CINCUENTA EUROS, equivalente a veinticuatro mil novecientas cincuenta y ocho pesetas, que aporta en pago de su suscripción. -----

El importe total del capital social suscrito ha sido depositado en la Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez, sucursal Barrio Bajo, de Arcos de la Frontera, según me acreditan los comparecientes con certificado que me entregan y dejo unido a esta matriz. -----

Queda pues el capital social totalmente suscrito y desembolsado. -----

Tercera.- Los señores comparecientes, según

α

intervienen, se declaran reunidos en junta general y universal de socios, y acuerdan por unanimidad designar ADMINISTRADOR UNICO de la Compañía, por plazo indefinido, á DON JOAQUIN RODRIGUEZ PEREZ, quién tendrá todas las facultades que al cargo atribuyen los Estatutos Sociales. -----

El nombrado acepta el cargo, toma posesión del mismo y declara que no está afecto a ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad legal, especialmente en las de la Ley 12/1995 de 11 de Mayo. -----

Cuarta.- El nombre con el que se constituye la sociedad no es usado por ninguna otra, como me acreditan con el correspondiente certificado del Registro Mercantil Central que me entregan y uno a la presente. -----

Quinta.- Se consigna la prohibición de ocupar cargos en la sociedad, las personas declaradas incompatibles en la forma y medida que determina la Ley 12/1995 de 11 de Mayo. -

Sexta.- Los comparecientes se confieren poder especial entre sí, para que cualquiera



de ellos pueda rectificar, subsanar o complementar la presente escritura y los Estatutos, aceptando las modificaciones que suponga la calificación verbal o escrita del señor Registrador Mercantil. -----

Séptima.- Solicitan del señor Registrador Mercantil, la práctica de las operaciones registrales pertinentes. -----

Así lo dicen y otorgan a mi presencia. ----

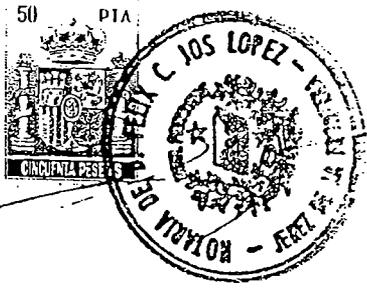
Hice las reservas y advertencias legales, especialmente las de carácter fiscal, así como sobre las incompatibilidades establecidas en las Leyes de 11 de Mayo de 1.995; 23 de Abril de 1.984 y 23 de Abril de 1.990, aquella Nacional y éstas de la Junta de Andalucía, y en el art. 58,3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. -----

Permitida por mí, el Notario, la lectura íntegra de la presente escritura a los otorgantes, prestan su consentimiento al contenido de la misma, la ratifican y firman. -----

De identificar a los comparecientes por su documentación personal exhibida y reseñada en

OB6083807

la comparecencia, y, del contenido de este instrumento público extendido sobre cuatro folios de papel del Timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, serie 2V., números 1.980.738, 1.980.739, 1.980.740 y el presente yó, el Notario, doy fé.- Están las / firmas y rubricas de los comparecientes.- / Signado: Felix Jos.- Rubricado.- Está el sello en tinta de la Notaria.-----



OB6083808

...MENTO UNIDO.-----

ESTATUTOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. -----

I.- DISPOSICIONES GENERALES. -----

ARTICULO 1°.- Con la denominación de "SUPER JAROCAL, SOCIEDAD LIMITADA", se constituye una Compañía Mercantil de la naturaleza que aquella denominación expresa, que se regirá por estos Estatutos y disposiciones legales aplicables. -----

ARTICULO 2°.- El Objeto social, lo constituirá la explotación y gestión de fincas rústicas, producción y comercialización de productos agrícolas, ganaderos, forestales, hortifrutícolas y de floricultura, tanto de fincas propias como arrendadas, así como la comercialización e industrialización de todos los productos obtenidos. -----

Tales actividades podrán ser realizadas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto análogo o idéntico. -----

ARTICULO 3°.- Su duración es indefinida. --

ARTICULO 4°.- Las operaciones comienzan hoy, fecha de la escritura de Constitución. -----

ARTICULO 5°.- El domicilio social radica en Arcos de la Frontera, Plaza Modesto Gómez, 10. -----

La Junta General de Socios podrá establecer las sucursales, agencias y delegaciones que tengan a bien y cambiar el domicilio social, cumpliendo los requisitos legales. -----

II.- CAPITAL SOCIAL Y APORTACIONES. -----

*Mano de Calderón*

VER NOTA FINAL

ARTICULO 6°.- El capital, enteramente suscrito y desembolsado, es de TRES MIL VEINTE EUROS, equivalente a quinientas dos mil cuatrocientas ochenta y seis pesetas, dividido en TRESCIENTAS DOS PARTICIPACIONES, de DIEZ EUROS, equivalente a mil seiscientas sesenta y cuatro pesetas, de valor nominal cada una, y numeradas correlativamente del UNO al TRES MIL VEINTE, ambos inclusivos. ---

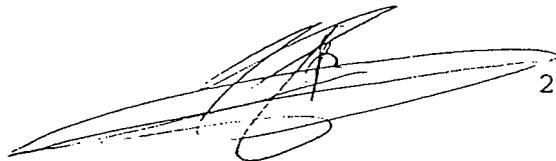
ARTICULO 7°.- Es libre la transmisión de participaciones inter-vivos a favor de los socios o de sus ascendientes, descendientes o cónyuges. -----

Las demás, precisarán del consentimiento de la Sociedad, reconociendo el derecho de preferencia de adquisición de los socios, y en todo ello, pues, se sujetarán a las reglas y limitaciones que establece el Capítulo IV de la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, comunicándose lo allí previsto por carta certificada con acuse de recibo, enviada a cada socio al domicilio señalado en el Libro de Registro de Socios. -----

### III.- ORGANOS DE LA SOCIEDAD. -----

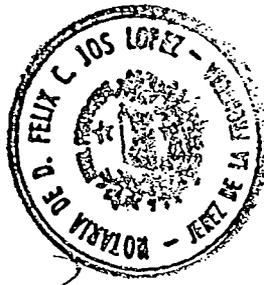
ARTICULO 8°.- La sociedad será regida, administrada y representada por Un Administrador Unico; dos o más Administradores que actuarán de forma solidaria o mancomunada, con un mínimo de dos y un máximo de cinco; o por un Consejo de Administración, integrado por tres miembros como mínimo y doce como máximo, según acuerde la Junta General. Para el caso de que sean varios Administradores conjuntos, actuarán mancomunadamente dos de ellos. -----

ARTICULO 9°.- El Organismo de Administración tendrá todas las facultades y prerrogativas, así como los derechos y obligaciones que las leyes y estos Estatutos les señalan, sin



2





perjuicio de la responsabilidad en que pudiera incurrir.) -----

Especialmente y solo por vía de ejemplo, sin que ello implique una enumeración exhaustiva, podrá: -----

1) Administrar los bienes y negocios sociales, con todas las facultades inherentes al cargo de Administrador, según la Ley y la costumbre. -----

2) Celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos y en especial, adquirir, disponer, gravar, hipotecar, permutar y enajenar toda clase de bienes muebles o inmuebles y constituir sobre ellos derechos reales de cualquier naturaleza, así como realizar agregaciones, agrupaciones, segregaciones, divisiones, extinciones de condominio, declarar obras nuevas, constituir fincas en régimen de propiedad horizontal, constituir servidumbres y, en suma, efectuar cualquier acto de disposición o riguroso dominio.

3) Abrir y seguir la correspondencia de la Sociedad. Recibir de Correos, Telégrafos, Renfe y Agencias de Transportes cualquier clase de envío consignado a nombre de la Sociedad, incluso giros, efectuando las oportunas reclamaciones. -----

4) Conferir y revocar poderes generales o especiales. -----

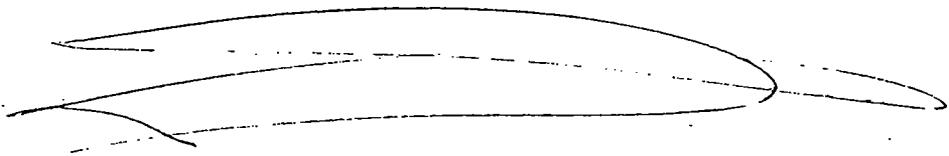
5) Contratar y separar empleados, agentes y dependientes, señalándoles retribuciones y puestos de trabajo. -----

6) Efectuar contratos de obras, suministros, transportes, de seguros de cualquier clase y cualesquiera otros de naturaleza mercantil o industrial con las cláusulas necesarias. -----

*Amu M<sup>o</sup> Calderón*

*[Handwritten signature]*  
3

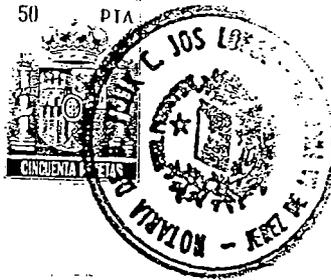
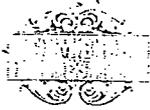
OB6083808



7) Tomar parte en concursos, subastas o licitaciones públicas o privadas, hacer las consignaciones, depositar y retirar fianzas, causar remate, obtener la adjudicación de lo subastado y otorgar las escrituras o documentos necesarios. -----

8) Representar a la Sociedad en juicio y fuera de el. Por ende, ejercitar ante los Juzgados y Tribunales ordinarios o especiales, Autoridades y Oficinas del Estado, Provincia, Municipio, Entes Autonómicos, Magistraturas o cualquier otro Centro, todas las acciones o excepciones que a la Sociedad correspondan, interponiendo recursos ordinarios o extraordinarios de toda clase, incluso los de revisión y casación, nombrando Procuradores, Letrados y Agentes que representen a la Sociedad, a los cuales podrá conferir poderes generales para pleitos y aquellas otras facultades que fueran precisas. Someter a la Sociedad a la jurisdicción de determinados Tribunales. Transigir acciones y derechos y someter a la Compañía a arbitrajes de derecho o de equidad. -----

9) Realizar toda clase de operaciones cambiarias y bancarias ante personas, Organismos o Entes públicos, entidades bancarias, incluso el Banco de España y demás oficiales, así como personas físicas o jurídicas privadas. Abrir, disponer, seguir, Cerrar y cancelar cuentas corrientes, de crédito y de ahorro, en el Banco de España y en cualquier otro establecimiento de crédito, público o privado, firmando talones, cheques, pagarés, transferencia y cualquier orden de pago contra las mismas, así como aprobando sus extractos. Librar, aceptar, avalar, endosar, protestar, cobrar, descontar, tomar, indicar e intervenir letras de cambio, comerciales o financieras y cualquier otro documento del giro o tráfico mercantil. Concertar operaciones de crédito y dar y tomar dinero a préstamo con garantía personal, pignoratícia o



OB6083809

hipotecaria, firmar, renovar y cancelar pólizas. Contratar cajas de alquiler. Abrir, depositar, retirar y cancelar depósitos. ----

10) Prestar avales, garantías y fianzas a terceros, cualesquiera que sean las obligaciones que se garanticen. -----

11) Constituir, aceptar, cancelar, modificar, posponer y prorrogar toda clase de hipotecas, prendas, anticresis y cualquiera clase de garantías y derechos reales. -----

12) Transferir créditos no endosables. Comprar, vender y negociar valores y efectos públicos o privados. -----

13) Recibir o cobrar las cantidades y créditos en metálico o especie, debidos a la Sociedad por cualquier título o motivo, incluso los que procedan de la Hacienda Pública por libramientos o mandamientos de pago; expedir resguardos, recibos, ajustes y finiquitos y cartas de pago; conceder prórrogas y fijar los plazos de pago y su importe. Concurrir a cualquier clase de concursos de acreedores, suspensiones de pagos o quiebras en que de algún modo esté interesada la Sociedad; admitir o rechazar proposiciones; asistir a Juntas con voz y voto; nombrar y remover síndicos y administradores; aceptar o rechazar posibles convenios; ejercitar las acciones y derechos que le asistan y las facultades concedidas a los acreedores por la Ley. Hacer justos y legítimos pagos. -----

14) Constituir, fundar y disolver toda clase de sociedades, suscribir y desembolsar acciones y participaciones, aportando metálico o bienes de cualquier clase, designar representantes ante las mismas y ejercitar los derechos de socio, aceptar cargos y designar las personas que hayan de desempeñarlos en nombre de la Sociedad. -----

*Ana M<sup>e</sup> Calderón*

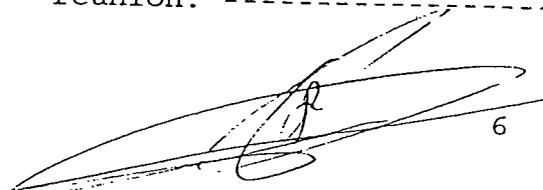
15) Y cualesquiera otras no atribuidas por la Ley de una manera exclusiva a la Junta General.

ARTICULO 10°.- El cargo de Administrador tendrá una duración indefinida, a salvo lo dispuesto en el artículo 68 de la citada Ley en orden a la separación del nombrado.

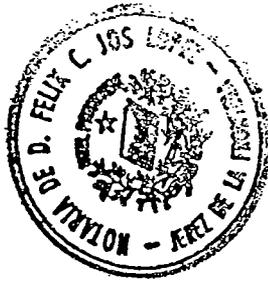
ARTICULO 11°.- El Consejo de Administración, con el voto favorable de los dos tercios de sus componentes, podrá designar una Comisión Ejecutiva o uno o varios Consejeros-Delegados, mancomunados o solidarios, según determine el propio Organo al nombrarlos, delegando en ellos todas o algunas de las facultades que le corresponden según los presentes Estatutos, salvo las legalmente indelegables, y ello sin perjuicio de los poderes que pueda conferir.

ARTICULO 12°.- En lo no previsto en estos Estatutos respecto a los Administradores regirán las normas contenidas en el Capítulo V, de la Sección Segunda, de la propia Ley 2/1.995, del 23 de Marzo, sobre las Sociedades de Responsabilidad Limitada; y para ello se establecen las siguientes reglas:

La convocatoria para las reuniones del Consejo de Administración se realizará por el Presidente o por quien haga sus veces, por propia iniciativa o a solicitud de cualquier Consejero, mediante carta certificada con aviso de recibo remitida con veinte días, al menos, de antelación, a la fecha de su celebración y dirigida al domicilio que cada Consejero tengan señalado para ello en la Sociedad, expresando en la convocatoria con la amplitud necesaria el orden del día, en el que figurarán los correspondientes puntos del mismo separadamente, así como el lugar, la fecha y la hora de la reunión.







El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presente o representados, la mitad más uno de sus componentes. -----

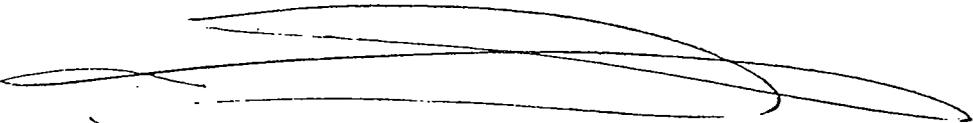
Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo para el nombramiento o separación de la Comisión ejecutiva o del Consejero o Consejeros-Delegados, para lo cual se precisará el voto favorable de los dos tercios de los integrantes del Consejo de Administración. -----

Las deliberaciones y adopción de acuerdos se ajustarán a las siguientes normas: una vez determinada la válida constitución del mismo, el Presidente o, quien haga sus veces, declarará abierta la sesión y procederá a la lectura del orden del día, tratándose por separado cada uno de los puntos comprendidos en él mismo; el Presidente, que podrá consumir cuantos turnos estime necesarios, expondrá lo que considere conveniente acerca del asuntos de que se trate, concediendo a continuación tres turnos a favor y tres en contra, como mínimo, consumidos los cuales habrá un sumario resumen de todo lo expuesto y lo someterá a votación, cuyo resultado se reflejará en el Acta con lo demás procedente; el Presidente estará auxiliado por el Secretario, salvo que la reunión tenga lugar con intervención notarial, en cuyo caso el Acta en que se refleje ésta deberá transcribirse en el Libro de Actas, archivándose copia de aquella. -----

El Acta deberá ser redactada por el Secretario, aprobada por el propio Consejo a continuación de su celebración y firma por todos los Consejeros asistentes. -----

ARTICULO 13°. - En lo referente a clases de Juntas, requisitos de convocatoria, constitu-

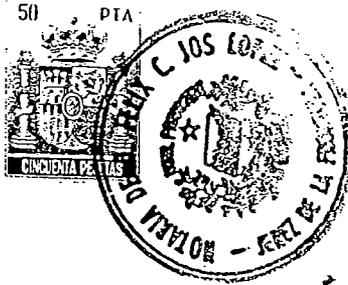
*Dona M<sup>te</sup> Calderín*

  
ción, derecho de asistencia, personal o por representación, lugar y tiempo de celebración, Presidencia y Secretaría, formación de listas de asistentes y derecho de información; redacción del Acta y su aprobación, régimen de mayorías y demás procedente, se estará a lo dispuesto en el Capítulo V, Sección Primera, de la citada Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, si bien se establece en cuanto a la forma de la convocatoria que ésta se verificará por el procedimiento de comunicación individual y escrita, mediante la remisión por el Organo de Administración de carta certificada con aviso de recibo expedida con la antelación mínima establecida en el Artículo 46.3 de la Ley y dirigida al domicilio que cada socio tenga designado al efecto o, en su defecto, al que conste en el Libro de Registro de Socios. -----

Estos podrán hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes, persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que los representados tuvieren en territorio nacional o por medio de cualquiera otras personas con poder notarial o representación especial para cada Junta. -----

IV.- EJERCICIO SOCIAL Y DISTRIBUCION DE BENEFICIOS. -----

ARTICULO 14°.- El ejercicio social abarcará desde el día primero de Enero hasta el treinta y uno de Diciembre de cada año en que quedará cerrado, salvo el primero que comprenderá desde el comienzo de las operaciones hasta el treinta y uno de Diciembre del mismo año, sin perjuicio de las demás previsiones legales. -----



OB6083810

ARTICULO 15°.- En lo no previsto por la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y por estos Estatutos, en cuanto a las cuentas anuales y distribución de beneficios se aplicará lo establecido en el Capítulo VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. -----

ARTICULO 16°.- La distribución de beneficios se realizará en proporción a las participaciones sociales poseídas. -----

**V.- TRANSFORMACION Y MODIFICACION DE LA SOCIEDAD.** -----

ARTICULO 17°.- La transformación, fusión y escisión de la Sociedad, en sus respectivos casos, se sujetarán a las previsiones del Capítulo VIII de la repetida Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. -----

**VI.- DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD.** -----

ARTICULO 18°.- En cuanto a la disolución y liquidación de la Sociedad se estará a lo dispuesto en el Capítulo X de la misma Ley. -

**VII.- INCOMPATIBILIDADES.** -----

ARTICULO 19°.- Queda vedada la posibilidad de ejercer cargos en esta Sociedad a cuantas personas estén incurso en prohibiciones, incapacidades o incompatibilidades, especialmente, en cuanto a estas últimas, las expresadas en la Ley 12/1995, de 11 de Mayo, y en la de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de 23 de Abril de 1.984, y en el artículo 58.3 de la Ley 2/1.995, de 23 de Marzo. -----

*Amo M<sup>o</sup> Calderón*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



RAFAEL ANTONIO CASTRO COTRINO, COMO DIRECTOR DE LA SUCURSAL BARRIO BAJO DE LA CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO

**COMUNICA**

Que, a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 21/1985 de 23 de Marzo, de Soci Responsabilidad Limitada, en esta Sucursal y en la cuenta corriente nún. 2071.1242.10.0106 nombre de la Sociedad SUPER JAROCAL S.L. D. JOAQUIN RODRIGUEZ PEREZ, ha ingr fecha de hoy **QUINIENTAS DOS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y CINCO CON 72 C (502.485,72) PTAS. ,TRES MIL VEINTE (3.020) EUROS**, en concepto de **APORTACION DE SOCIAL** por la Constitución.

A petición del interesado y para que surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado DE LA FRONTERA a 09 Junio de 1999

Firma y sello Sucursal.

CAJA SAN FERNANDO  
Jerez  
SUCURSAL BARRIO BAJO-ARCOS-1242

261/05-B

Escritura núm.: 2.607

Fecha: 9 de junio de 1999

Notario: Don Félix C. Jos López, del Colegio Notarial de Sevilla.

Es bastante para que DON JOAQUÍN RODRÍGUEZ PÉREZ, con D.N.I./N.I.F. núm. 31.569.795-H pueda, como administrador único nombrado por tiempo indefinido en el acto fundacional de la mercantil denominada "SUPER JAROCAL, SOCIEDAD LIMITADA", constituir y retirar fianzas y depósitos en nombre y representación de la citada sociedad ante la Junta de Andalucía.

En Cádiz, a 28 de marzo de 2005

El Letrado del Servicio Jurídico Provincial

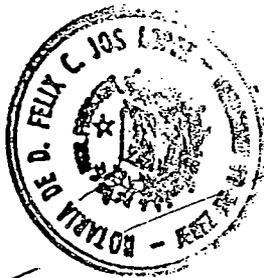
Fdo. Ernesto López-Tello González



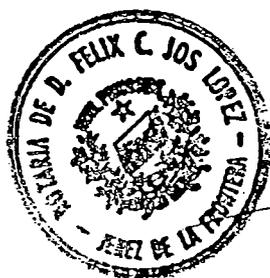
ARCOS

ades de  
9030, a  
ado con  
NTIMOS  
CAPITAL

ARCOS



....MERA COPIA de su original, que con el número al principio indicado, figura en mi protocolo general de instrumentos públicos, con cuyo contenido concuerda, donde dejo nota de la presente. Y para "SUPER JAROCAL, S.L.", la libro sobre cinco pliegos de papel del Timbre del Estado, serie OB., números 6083806, los tres siguientes en orden correlativo y el presente que signo, firmo, rubrico y sello en Jerez de la Frontera, á catorce de junio de mil novecientos noventa y nueve.-  
DOY FE.-



*[Handwritten signature]*

NOT  
SOL  
ORI  
ER  
RIB  
FA

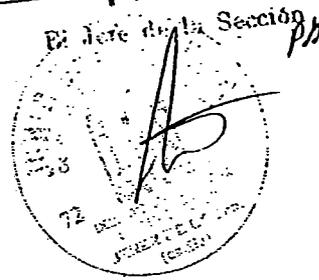
OB6083810

# Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Por declaración-liquidación del Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento, se ha justificado el ingreso de 5.025,479 pesetas, según carta de pago nº 479 de fecha 17 JUN 1999

El interesado ha presentado copia del documento que se conserva en este Servicio de Gestión de Ingresos Públicos para comprobación de la declaración y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan.

Jerez de 17 JUN 1999 de 199



Registro Mercantil de Cádiz  
GARCIA CARRERA, 2 DPLDO. - 11009 CADIZ

SUPER JAROCAL SL

DOCUMENTO : 1/1999/4.873,0      DIARIO : 105      ASIENTO : 755

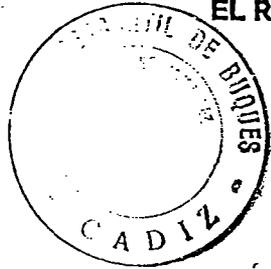
EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en el:

TOMO : 1307      LIBRO : 0      FOLIO : 125  
SECCION : 8      HOJA : CA-16708      HOJA BIS:  
INSCRIP.: 1      INS. BIS :

Sin haber tenido acceso al Registro las facultades enumeradas en el art. 9 de los estatutos cofome al art. 185.6 del R.R.M.

HONORARIOS (sin I.V.A.): 7603 Pts. (45,69 Euros) N.FACTURA: 1/1999/5744  
CADIZ, 2 de Julio de 1999

EL REGISTRADOR



Fdo.

Aumentado el capital social por escritura otorgada ante mí el 28/12/2001 con número 75 de protocolo





PRINCIPE DE VERGARA, 94  
TELÉF. 91 561 12 52  
28006 MADRID

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL  
DE DENOMINACIONES

CERTIFICACION NO. 99029935

RENOVACION DE CERTIFICACION CADUCADA

DON Jose Luis Benavides del Rey, Registrador Mercantil Central,  
en base a lo interesado por:  
D/Da. JOAQUIN RODRIGUEZ CALDERON,  
en solicitud formulada con fecha 17/04/1999 y numero de entrada 99016369,

CERTIFICÓ: Que la denominacion:

### SUPER JAROCAL, SOCIEDAD LIMITADA ###

figura reservada a favor del solicitante, segun CERTIFICACION expedida  
con fecha 10/02/1999 a partir de la cual continua computandose el plazo  
de reserva de quince meses previsto en el art. 412.1 del Reglamento del  
Registro Mercantil.

La presente certificacion se expide como renovacion de la anterior  
por haber caducado la misma, al amparo de lo dispuesto en el art. 414.1  
de dicho reglamento.

Se ha acompañado a la solicitud, la certificacion caducada, la cual  
se inutiliza simultaneamente a la firma de la presente.

Madrid, a Diecinueve de Abril de Mil Novecientos Noventa y Nueve.

EL REGISTRADOR,



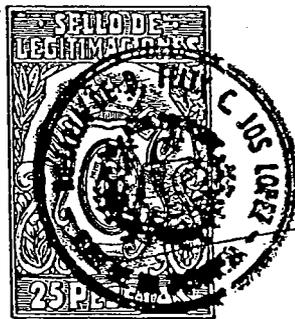
NOTA.- Esta renovacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de  
escritura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedicion, de con-  
formidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro  
Mercantil, que debe entenderse sin perjuicio del plazo de reserva de  
quince meses contados desde la expedicion de la certificacion y de los  
efectos previstos en el articulo 412 del citado Reglamento.

Z 0197185

DILIGENCIA.- YO, FELIX C. JOS LOPEZ, NOTARIO DEL  
ILUSTRE COLEGIO DE SEVILLA, CON RESIDENCIA EN JEREZ  
DE LA FRONTERA, -----

DOY FE: Que la presente fotocopia es reproducción  
fiel y exacta de su original, unido a la escritura  
autorizada por mí, el día 09 de Junio de 1.999,  
número 2.607 de protocolo, que he tenido a la vista  
y con el que he cotejado debidamente.-----

Jerez de la Frontera, á catorce de junio de mil  
novecientos noventa y nueve.-



*Felix C. Jos Lopez*

**SUPER JAROCAL SL - B11724937**

**Institución**

Fecha de Comienzo de Operaciones: 09/06/99

Duración: Indefinida

Negativa del REMIC : 1999 / 029935

Objeto Social: la explotación y gestión de fincas rústicas, producción y comercialización de productos agrícolas, ganaderos, forestales, hortifrutícolas y de floricultura, tanto de fincas propias como arrendadas, así como la comercialización e industrialización de todos los productos obtenidos.

Domicilio: Plaza Modesto Gomez 10

Población: ARCOS DE LA FRONTERA

Provincia: CADIZ

Forma Social: Limitada

Capital Suscrito: 3.020,00 euros

Capital Desembolsado: 3.020,00 euros

**nombramiento de miembro de órgano adm.**

Sujeto Nombrado : RODRIGUEZ PEREZ, JOAQUIN

Cargo o Función : Administrador único

Fecha de nombramiento: 09/06/1999

**datos Registrales:**

Tomo: 1307 , Libro: 0 , Folio: 125 , Sección: 8 , Hoja : CA 16708

Inscripción : 1 / Fecha: 02/07/1999 Año Pre.: 1999

Importe de publicación en BORME : 9.800

**Registro Mercantil de Cádiz**

Don Carlos Collantes González  
Registrador Mercantil  
CIF: 31346822-F  
GARCIA CARRERA, 2 DPLDO.  
CADIZ  
11009 CADIZ

Interesado/a:  
SUPER JAROCAL SL  
B11724937  
Plaza Modesto Gomez 10  
ARCOS DE LA FRONTERA  
CADIZ

**MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS**

Nº. Factura: 1/1999/5.744

Nº. Entrada: 1/1999/4.873,0

Diario 1/105 Asiento: 755

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total
	1	Asiento de Presentación	1	1.000	1.000
	13	Apoderado ó nombramientos	1	4.000	4.000
	21.1	Nota marginal especial	2	300	600
	24.2	Búsqueda de datos	2	250	500
602.486	5	Constitución, Fusión, Transf. Obligac.	2	1.002	1.503 (25%Dto)
Honorarios del Registro: ...			7.603		
I.V.A.: ..... (16%)			1.216		
Retención IRPF : ..... (20%)			-1.521		
Total Pts : .....			7.298		

CADIZ, 2 de Julio de 1999

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante el Registrador o ante la Junta del Colegio de Registradores en el plazo de 15 días hábiles en la forma que establece la norma<sup>6</sup> del R.D. 1427/1989 (B.O.E de 28/11/89).

Al destinatario de esta factura le incumbe la obligación establecida en en el Art. 98 de la Ley 18/1991.

**LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME**

	<u>Pesetas</u>	<u>Euros</u>
Total Derechos Registro .....	7.298	43,86
B.O.R.M.E. ....	8.448	50,78
I.V.A. Borme (16%) .....	1.352	8,13
Por Provision de Fondos .....	-17.096	-102,75
Ingresado .....	2	0,01

**3. NOTA SIMPLE REGISTRO PROPIEDAD.**

FZ1580639

02/2021



**LUIS MARTÍNEZ-VILLASEÑOR  
GONZÁLEZ DE LARA**  
(NOTARIO)

San Miguel, 11 BAJO

Telfs. 956717270 – 956717271

11630 ARCOS DE LA FRA. (Cádiz)

NÚMERO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE. -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA. -----

En Arcos de la Frontera, mi residencia, a veintinueve de junio de dos mil veintiuno. --

Ante mí, **LUIS MARTÍNEZ-VILLASEÑOR GONZÁLEZ DE LARA** Notario del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía, -----

===== COMPARECEN =====

Como representante de la parte vendedora:

**DON MAURICIO ARCILA PIZARRO**, mayor de edad, empleado de banca, casado, vecino de Jerez De La Frontera (Cádiz), Calle Pintor Gonzalez Agreda, 1, y DNI/NIF número 32055129Y. -----

Como representante de la parte compradora: -----

**DON JOAQUÍN RODRÍGUEZ PÉREZ**, mayor de edad, empresario, casado, vecino de Arcos De La Frontera (Cádiz), Plaza Modesto Gómez, 10, y DNI/NIF número 31569795H. -----

Constan de sus manifestaciones sus circunstancias personales. Les identifico por sus documentos de identidad reseñados. --

===== INTERVENCIÓN =====

**A) .- DON MAURICIO ARCILA PIZARRO** que interviene en nombre y representación, como mandatario verbal de la sociedad **BANCO SANTANDER, S.A.**, sociedad española, entidad registrada en el Banco de España bajo el número de registro 0049, con domicilio social en Santander Paseo de Pereda, 9-12 y CIF A-39000013 (en adelante, "BANCO SANTANDER") e inscrita en el registro Mercantil de Madrid bajo el Tomo 5437, Folio 53, Sección 8 y Hoja M-88978 (en adelante, el "VENDEDOR"). -----

Como no me acredita la representación alegada yo el Notario hago constar: -----

- que advierto a los comparecientes de que la eficacia de esta escritura queda pendiente de la prueba de la representación alegada, siendo si no necesaria la ratificación del representado para que la misma adquiriera plena eficacia jurídica. -----



02/2021

- que la falta de acreditación de la representación y sus consecuencias son asumidas expresamente por la parte a quienes puede perjudicar.-----

- que todos los comparecientes insisten en el otorgamiento.-----

En la representación que ostenta manifiesta el compareciente bajo su responsabilidad, que el bien enajenado no es un activo esencial de la parte transmitente y que el importe de la presente operación no supera el 25% del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado. -----

**B).- DON JOAQUÍN RODRÍGUEZ PÉREZ** en nombre y representación, como administrador único, de la entidad mercantil "**SUPER JAROCAL, S.L.**", de nacionalidad española, duración indefinida, con domicilio social en esta ciudad de Arcos de la Frontera, Plaza Modesto Gómez número diez; constituida

mediante escritura otorgada el día nueve de junio de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario de Jerez de la Frontera, Don Félix- C. Jos López, con número 2.607. Inscrita en el Registro mercantil de Cádiz en el tomo 1.307, folio 125, hoja número CA-16.708.-----

Con C.I.F. número B-11724937. -----

Tiene por objeto social la explotación y gestión de fincas rústicas, producción y comercialización de productos agrícolas, ganaderos, forestales, hortofrutícolas y de floricultura, tanto de fincas propias como arrendadas, así como la comercialización e industrialización de todos los productos obtenidos.-----

Manifiesta el compareciente que los datos de identificación de su representada y especialmente su objeto social, no ha variado respecto de los consignados en el documento fehaciente empleado. -----

A efectos del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la



FZ1580637

02/2021

obligación de identificación del titular real, habiendo consultado la BDTR y cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, Luis Martínez-Villaseñor, el día veintitrés de Julio de dos mil veinte, con número 1081 de protocolo, cuya copia autorizada me exhiben, manifestando el representante no haberse modificado el contenido de la misma.

Ejerce esta representación como administrador único, cargo para el fue nombrado por plazo indefinido en la propia escritura de constitución, cuya copia autorizada debidamente inscrita me exhibe. --

Me asegura la vigencia de sus facultades representativas, que yo el Notario bajo mi responsabilidad, considero suficientes, para el otorgamiento de la presente escritura en el encabezamiento titulada y calificada, al que me remito con los pactos y condiciones que se estipulan y este instrumento público

se contienen. -----

En la representación que ostenta manifiesta el compareciente bajo su responsabilidad, que el bien adquirido no es un activo esencial de la parte adquirente y que el importe de la presente operación no supera el 25% del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado. -----

Además, una vez preguntado el/los representantes de la persona jurídica interviniente manifiesta/n que los fondos utilizados en la operación instrumentada no proceden en todo o en parte de una subvención o préstamo (entrega dineraria no reembolsable o préstamo público) concedido por cualquier administración o entidad pública española o europea. -----

Tienen, a mi juicio, según intervienen, y con la salvedad antes reseñada, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura en el encabezamiento calificada, al que me remito, con las disposiciones que contiene y, a tal efecto, según intervienen, bajo su

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580636

responsabilidad, exponen-----

===== EXPOSICIÓN =====

I.- **BANCO SANTANDER, S.A.** es dueño, de la siguiente finca:-----

**RUSTICA:** Parcela de tierra que formo parte de la finca denominada "**El Retiro**", de este término municipal de **Arcos de la Frontera**.-----

Tiene una **extensión superficial** de **diez** hectáreas **quince** áreas **quince** centiáreas y **sesenta y ocho** miliáreas, sobre cuya finca, hacia el lindero Noreste de la misma, pero en su interior y sin que se hayan alterado por tanto sus linderos, se ha construido una fábrica de cerámica integrada por los siguientes edificios:-----

a) EDIFICIO A/ FABRICA propiamente dicha. Consiste en una nave con cimientos de hormigón, cerramientos de ladrillo, cubierta de uralita, con varias líneas de uralita

traslúcida, con varias habitaciones adosadas y que ocupa un superficie total construida de **seis mil seiscientos catorce** metros **cuarenta y ocho** decímetros cuadrados (**6.614'48** m<sup>2</sup>). La longitud total es de ciento cincuenta y cinco metros y la anchura varia dependiendo de la maquinaria, hornos y enseres que alberga, ya que en cuarenta metros de largo tiene una anchura de veintitrés metros, en otros setenta y cinco, la anchura es de cuarenta y dos metros, y finalmente, en otros cuarenta metros tiene una anchura de cincuenta y tres metros. Asimismo, la altura también varia siendo por lo general de once metros cinco centímetros, excepto en la parte que cobija las máquinas de moldes, cargas de vagones, secaderos y taller, en que la altura máxima, de la nave es de trece metros, cinco centímetros, ello cubriendo unos mil doscientos metros cuadrados del total indicado. La nave que se describe no presenta prácticamente división. Tiene **una sola planta** excepto en la zona de taller, que hay dos; próxima a ella, y

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580635

adosada a la misma pared, se encuentran **tres habitaciones** destinadas, respectivamente a vestuario y ducha de seis metros cincuenta y siete decímetros de largo, comedor, con longitud de tres metros treinta centímetros, almacén de seis metros ochenta y cinco centímetros de largo. Tienen idéntica anchura cinco metros ochenta centímetros. Dentro de la nave, en un plano superior están situadas las sala térmica, el secadero y maquinaria de encañar, el puente de mando y el horno. Aparece adosada, igualmente **otra pequeña habitación** que contiene el ventilado de tiro del horno, con su correspondiente chimenea con dimensiones de cuatro sesenta centímetros de ancho, por seis metros cincuenta centímetros de largo; o sea, los **seis mil seiscientos catorce** metros **cuarenta y ocho** decímetros cuadrados que ocupa la fábrica, se integran por: los **seis mil**

cuatrocientos noventa metros cuadrados que mide la nave principal, los **noventa y seis** metros **noventa y ocho** decímetros cuadrados de los servicios del personal; y los **veintisiete** metros **cincuenta** centímetros cuadrados de la habitación que ocupa el ventilador de tiro del horno. -----

El acceso tiene lugar por tres puertas orientadas al Norte otras dos al Este y una al Sur.-----

**b) EDIFICIO B/ Destinado a OFICINAS Y VIVIENDAS DEL GUARDA Y PORTERO**. Se trata de una edificación, próxima a la fabrica, con cimientos y estructura de hormigón cerramiento de ladrillo, carpintería de aluminio en exterior y de madera en interiores. Consta de **dos plantas**; la planta baja mide **ciento cuarenta y un** metros **setenta y cinco** decímetros cuadrados; la superior contando los voladizos, **doscientos dos** metros **cincuenta** decímetros cuadrados siendo pues la **superficie total construida** de **trescientos cuarenta y cuatro** metros **veinticinco** decímetros cuadrados. La planta

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580634

baja esta destinada a oficina y dependencias, contando con amplio porche que cubre la planta superior, consta de vestíbulo de entrada, del que parte la escalera de acceso al otro piso; oficinas de encargas o recepción archivo-almacén y vivienda para el guardián-portero, integrada por cuatro habitaciones más aseo. En la planta superior se sitúan: oficinas de contabilidad y administración con sus correspondientes aseos y servicios higiénicos del personal, dos salas de espera, con cuarto de aseo adjunto para visitantes; sala de juntas, despacho del Gerente con anejo para secretario, también con servicios y aseos. La cubierta es de azotea.-----

c) EDIFICIO C/ DESTINADO A AMPLIACION DE LA FABRICA de ladrillos **en construcción**. Ocupa un total de **trece mil** novecientos

metros cuadrados (**13.900** m<sup>2</sup>) en **una sola planta**, -----

La instalación está situada entre el edificio descrito como letra A/ y la carretera N-342, en un paraje cercano al arroyo "La Garrapata", y consiste en: -----

a) una **nave** con cubierta a dos aguas compuesta por: -un pabellón de ciento noventa metros de largo por treinta y nueve metros de ancho, esto es, **siete mil cuatrocientos diez** metros cuadrados (**7.410** m<sup>2</sup>) de superficie construida; -y otro, adosado al anterior por su lado más largo, de ciento sesenta metros de largo por treinta y nueve de ancho, esto es, **seis mil doscientos cuarenta** metros cuadrados (**6.240** m<sup>2</sup>) de superficie construida. Tiene una altura de pilares externos de siete metros. En su interior no existe división salvo la zona destinada a vestuarios de personal, almacén y taller de mantenimiento que tiene una superficie de quinientos veinte metros cuadrados;-----

b) otro recinto auxiliar de **doscientos**

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580633

**cincuenta** (250 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de superficie construida, adosado a la nave principal destinado a ubicar las instalaciones complementarias. -----

La cimentación es por pilotes y encepados, con losa de hormigón armado apoyado en una retícula de pilotes; la estructura estará formada por pilares y pórticos metálicos de alma llena y sección variable, correas de perfiles dobles como vigas continuas. Las cubiertas serán de chapa prelacada, la fachada de fábrica de ladrillo visto y lucernarios en cubierta con chapa de fibra de vidrio translucido. Las puertas de acceso de la nave serán de perfilería metálica y chapa tipo "Pegaso", basculantes y ventanales de aluminio. -----

En su interior se instalarán los componentes de la maquinaria en las siguientes zonas: -zona de molienda, con dos

alimentadores, un desmenuzador y un desintegrador, una amasadora y demás elementos precisos para ello; -zona de moldeo, con dos alimentadores, un laminador y demás elementos integrantes; -cintas transportadoras; -un secadero semi-continuo; -prehorno túnel; -horno túnel; y -vagonetas.

Tiene acceso a través del carril ya existente que parte del kilómetro veintinueve de la carretera N-342; y la nave posee cuatro entradas principales, una en la fachada que da a la carretera, otra en su fachada posterior y dos que dan a su fachada izquierda, según se mira desde la citada carretera.-----

**Linda:** Norte, tierras de la Garrapata de las Hermanas Sánchez Sánchez, separada en parte por la vía del ferrocarril en construcción de Jerez-Almargen y otra tierras de don Antonio Fernández Bernal; Este, con la finca registral número 9.034 y 9.036; Sur, con la finca registral número 9.036 y la carretera de Jerez a Ronda; y al Oeste con tierras de don Antonio Fernández

02/2021

TIMBRE  
DEL ESTADO

Bernal y tierras de olivar pertenecientes a la Hacienda de Cerro Gordo propiedad de don Francisco-José de las Cuevas Amado. -----

**SITUACIÓN REGISTRAL.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos De La Frontera, al tomo 488, libro 206, folio 115, finca registral número **9035** de Arcos De La Frontera, inscripción 2. -----

**TÍTULO.-** Manifiesta la parte transmitente que es titular de la finca descrita, por adjudicación en ejecución hipotecaria, seguida por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Cádiz, de fecha veinte de febrero de dos mil catorce. -----

No me exhibe testimonio del auto. -----

**OBRA NUEVA DECLARADA EN CONSTRUCCION. --**

No consta la finalización de las obras ni la prestación de las garantías exigidas por los artículos 19 y 20 y disposición adicional 2ª de la Ley 38/1999, de 5 de

noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Advierto a los comparecientes de la obligación legal de hacer constar la terminación de la obra nueva mediante acta notarial que incorpore certificado final de obra expedido por técnico competente acreditativo de la finalización de las obras conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia y la preceptiva licencia de ocupación o utilización, debiendo depositarse en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble el Libro del Edificio, momento en el que si procede habrá que acreditar la prestación de exigidas por los artículos 19 y 20 y disposición adicional 2ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.. -----

**REFERENCIA CATASTRAL Y PROCEDIMIENTO**  
**COMUNICACIÓN AL CATASTRO.** -----

Manifiestan los comparecientes, según intervienen, que la parcela antes descrita carece de referencia catastral por no tenerla asignada, pero la de la **finca de**

02/2021

SECRETARÍA



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580631

origen es 53006A096000410000DI, y las edificaciones tienen la referencia número 001800500TF47B0001YX Y 002580100TF47B0001XX según **certificación catastral descriptiva y gráfica** que, a su encargo, he obtenido por los procedimientos telemáticos habilitados y que incorporo a esta matriz. -----  
Aseveran, bajo su responsabilidad, que hay correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, aunque los datos catastrales no coinciden exactamente con los que constan en el título previo y con los del Registro de la Propiedad y a efectos del art. 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario manifiestan que desconocen si la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde exactamente con la realidad física del inmueble. Solicitan y consienten la comunicación del cambio de titularidad al

Catastro, por lo que me requieren para que realice la comunicación prevista en los artículos 14 a) y 36.3 la Ley del Catastro Inmobiliario, de cuyo resultado dejaré constancia mediante las oportunas diligencias. Advierto de la obligación de los interesados de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación al Catastro de los inmuebles y sus alteraciones prevista en el apartado 2 del art. 13 de dicha ley, excepto en los supuestos de comunicación previstos legalmente, cuyo incumplimiento constituye infracción tributaria simple. -----

**PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS: -----**

A los efectos del procedimiento de subsanación de discrepancias relativas a la configuración o superficie previsto en el artículo 18.2. del citado Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los comparecientes, según intervienen,

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580630

manifiestan su voluntad de que no se aplique el indicado procedimiento, dispensándome a mí el Notario de la práctica de las actuaciones previstas en el mismo, haciendo constar que desconocen en estos momentos los datos exactos de configuración y/o superficie del inmueble al que se refiere esta escritura por lo que no están en condiciones de poder aseverar la identidad entre la realidad física del inmueble y la certificación catastral incorporada o la existencia de discrepancias. Por ello, con la conformidad expresa de los comparecientes, he procedido a describir el inmueble en este documento público conforme a las reglas generales de la legislación notarial e hipotecaria. -----

**CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA.** -----

A.- Según manifiesta la parte transmitente la finca se encuentra gravada

con dos censos, y como cargas propias: -----

Anotación de que la finca queda afecta a favor del Tesoro del reintegro de las cantidades que la empresa Juanjo, Sl, ha percibido de subvención, según consta en la nota simple que se incorpora y que se da aquí por reproducida. -----

La anotación de que la obra nueva se encuentra en construcción. -----

Afecciones fiscales. -----

Asiento de presentación de Anotación de Prorroga de embargo Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Arcos de la Frontera, seguidos por CAIXABANK, SA, contra JOSE LUIS ARMARIO VAZQUEZ, FRANCISCO JAVIER ARMARIO VAZQUEZ, JUAN MANUEL ARMARIO VAZQUEZ, ANTONIO JOSE ARMARIO VAZQUEZ, PAULO ARMARIO DORMIDO, MARIA JOSE ARMARIO DORMIDO, según consta en la información registral que se incorpora a la presente matriz. -----

Encontrándose denegada parcialmente en cuanto a la finca objeto de esta escritura, según resulta de la nota simple informativa.

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580629

No obstante lo transcrito las partes se remiten al tenor literal de la nota informativa que se incorpora a esta matriz y que se da aquí por reproducido, la cual han tenido a su disposición y manifiestan conocer.-----

B.- Por lo demás, la finca, cuya situación física manifiesta conocer la parte adquirente, se halla, según la transmitente, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y otros poseedores.-----

**INFORMACIÓN REGISTRAL.** -----

A efectos de poder informar a las partes sobre la titularidad y el estado de cargas del inmueble conforme al art. 175 del Reglamento Notarial, hago constar que, por imposibilidad técnica, no he podido hacer la oportuna comprobación por medios telemáticos, por lo que conforme al indicado precepto he solicitado y obtenido

información del Registro de la Propiedad competente, por medio de telefax, recibido con fecha de hoy, que incorporo a esta matriz.-----

Advierto de la posible existencia de discordancia entre la información registral recibida y los libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización y de que sobre la misma prevalecerán los asientos registrales existentes con anterioridad a la presentación de esta escritura. -----

Advierto de que prevalecerán los asientos registrales existentes con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad. -----

**RÉGIMEN DE COMUNIDAD.** Advierto que los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad perjudicarán a terceros. -----

Manifiesta la parte compradora en el presente acto que conoce y acepta las normas por las cuales se rige la comunidad de propietarios del conjunto del que forma parte.-----

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580628

**ARRENDATARIOS Y OCUPANTES.-** Libre de arrendatarios y ocupantes. -----

Así mismo, la parte compradora declara haber comprobado previamente y por sus propios medios la situación ocupacional y arrendaticia en que se halla el inmueble cuya propiedad adquiere, extremo que ha sido determinante del precio pactado y de las manifestaciones contenidas en el presente instrumento, por cuyo concepto renuncia expresamente a nada pedir ni reclamar de la parte vendedora.-----

**DECLARACIÓN RELATIVA A TANTEOS Y RETRACTOS.-** El Inmueble objeto de la presente Escritura no se halla incluido en área de tanteo o retracto en los términos previstos por la legislación urbanística. ---

**II.-El VENDEDOR** está interesado en vender, y el **COMPRADOR** en comprar, el Inmueble descrito en el expositivo anterior,

lo que llevan a efecto mediante el otorgamiento de la presente Escritura, conforme a las siguientes, -----

===== **DISPONEN** =====

**PRIMERA.- COMPRAVENTA** -----

El **VENDEDOR, BANCO SANTANDER, S.A.** vende y transmite el Inmueble al **COMPRADOR, es decir la mercantil "SUPER JAROCAL SL"**, quien la compra y adquiere por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, en calidad de cuerpo cierto, con cuanto le sea inherente y/o accesorio, en la situación física y jurídica en que se encuentre, en las condiciones que se fijan en el Expositivo I y por el precio y demás estipulaciones recogidas en la presente Escritura.-----

El **COMPRADOR** declara haber visitado el Inmueble y conocer su estado físico. -----

Las Partes acuerdan expresamente que la entrega y la transmisión de la propiedad del Inmueble por el **VENDEDOR** al **COMPRADOR** se produce mediante el otorgamiento de la presente Escritura, de conformidad con el

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580627

artículo 1.462, párrafo segundo, del Código Civil.-----

**PRIMERA BIS.-** El **COMPRADOR** declara conocer que:-----

El **VENDEDOR** adquirió el Inmueble, ya construido,; y que-----

El **VENDEDOR** no ha promovido la construcción del Inmueble y que carece del carácter de agente de la edificación según la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, u otros asimilados por la jurisprudencia.-----

El **COMPRADOR** conoce y acepta que el **VENDEDOR** no ha sido promotor del Inmueble. --

El precio del Inmueble ha sido acordado por las Partes en consideración a las siguientes circunstancias: (i) la existencia de los vicios o defectos aparentes en el Inmueble, y (ii) la posible existencia de vicios ocultos no sustanciales tal y como

éstos se definen en el siguiente párrafo.  
Por ello, el **COMPRADOR** renuncia de forma  
irrevocable a: -----

reclamar al **VENDEDOR** cualquier reparación  
o compensación derivada de la posible  
existencia de vicios ocultos no  
sustanciales. Por tanto, dicha renuncia no  
es extensible a vicios ocultos sustanciales  
entendidos éstos como aquellos que por su  
gravedad, hagan al Inmueble impropio para el  
uso a que se le destina, o que disminuyan de  
tal modo este uso que, de haberlos conocido  
el **COMPRADOR**, no habría adquirido el  
Inmueble; y -----

reclamar al **VENDEDOR** cualquier reparación  
o compensación derivada de la existencia de  
vicios o defectos aparentes, puesto que ha  
tenido oportunidad de comprobar el estado  
del Inmueble con anterioridad al  
otorgamiento de esta escritura. -----

#### **SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO -----**

El precio de la presente compraventa  
asciende a **un millón seiscientos mil euros**  
**(1.600.000,00 €)** y se paga por el **COMPRADOR**

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580626

como sigue:-----

La cantidad de nueve mil euros (9.000,00 €), se confiesan recibidos con anterioridad a este acto mediante pagaré con vencimiento siete de mayo de dos mil veintiuno, a favor de la parte vendedora, con cargo a la cuenta número 32100 8564 0822 0002 0085, que me exhiben a cuyos datos se remiten, y dejo incorporado testimonio por fotocopia. -----

El resto, la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL EUROS (1.591.000,00 €), se pagan por el **COMPRADOR** por medio de cheque bancario nominativo, con número de cuenta de adeudo 0075 3283 88 06 00 120125, a favor del **VENDEDOR**, fotocopia del cual incorporo a esta matriz. -----

La presente Escritura sirve como fiel carta de pago y eficaz justificante de la recepción por el **VENDEDOR** del referido importe del precio, salvo buen fin del

mencionado cheque. -----

**TERCERA.- IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES  
PATRIMONIALES ONEROSAS -----**

El **VENDEDOR** hace constar al **COMPRADOR** la obligación que éste último tiene de practicar la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales relativa a esta compraventa, dentro de los treinta días hábiles siguientes al otorgamiento de la presente Escritura. -----

**CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS -----**

Todos los gastos (incluyendo aranceles registrales y gastos de gestoría) e impuestos derivados del otorgamiento de la presente Escritura y transmisión del Inmueble serán satisfechos por el comprador salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será de cuenta del **VENDEDOR**. -----

Por lo que respecta a los honorarios notariales de la compraventa acuerdan las Partes que, habiendo escogido el notario el **COMPRADOR**, los mismos serán de cuenta íntegramente de éste último. -----

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580625

**QUINTA.- GASTOS DE COMUNIDAD E IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES-----**

El VENDEDOR entrega al COMPRADOR el certificado a que se refiere el art. 9.1, apartado e), párrafo 4º de la Ley de Propiedad Horizontal, relativo al estado de deudas del Inmueble respecto a gastos de comunidad, en el que consta que el VENDEDOR está al corriente en el pago de los mismos. -

La parte vendedora manifiesta que satisfará los gastos de IBI y tributos que, inherentes al dominio de la finca, pudieran encontrarse pendientes de pago, devengados hasta la fecha de la presente escritura y cuyo pago le corresponda con arreglo a la ley.-----

Por lo que respecta al IBI del año en curso, se prorratea en función de los meses en que cada una de las Partes haya sido titular del Inmueble, según el contenido del

art. 63.2 de la Ley de Haciendas Locales (Texto Refundido de 5 de marzo de 2004) y de la interpretación que del mismo realiza la Sentencia del Tribunal Supremo 2886 de 165 de junio de 2016 de la Sala de lo Civil, en virtud de la cual la parte vendedora podrá reclamar a la compradora la parte proporcional del IBI en relación al tiempo durante el que ha sido dueña en relación al año en que realiza la transmisión. Por lo tanto, el COMPRADOR abona en este momento al VENDEDOR, la cantidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (4.260,29 €) por medio de cheque bancario nominativo que me exhiben a cuyos datos se remiten y dejo incorporado testimonio por fotocopia, con cargo a la cuenta número 0075 3283 88 06 00 120125. ----

**SEXTA.- CLÁUSULA INDEMNIZATORIA Y  
AUTORIZACIÓN -----**

El **COMPRADOR** se compromete a comunicar a los Órganos de Gobierno de la Comunidad de Propietarios, al Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas competentes (ej.

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580624

Catastro), por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad del Inmueble y a acreditar dicha comunicación al **VENDEDOR** en un plazo máximo de un (1) mes desde el otorgamiento de la presente Escritura. -----

El incumplimiento del compromiso anterior por parte del **COMPRADOR**, si da lugar a que por parte de la Comunidad de Propietarios, del Ayuntamiento o de cualesquiera otras Administraciones Públicas se reclamen al **VENDEDOR** cantidades que con arreglo a lo pactado en la presente Escritura no le correspondan, generará la obligación del **COMPRADOR** de indemnizar al **VENDEDOR** por dichos importes así como por todos los gastos soportados, siendo igualmente de su cuenta las costas judiciales y gastos razonables de asesores legales del **VENDEDOR** necesarios para hacer efectiva la

indemnización. -----

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, y una vez transcurrido el plazo de un (1) mes antes señalado, el **VENDEDOR** queda autorizado para realizar, en nombre y por cuenta del **COMPRADOR** las gestiones necesarias para acreditar el cambio de titularidad del Inmueble ante los Órganos de Gobierno de la Comunidad de Propietarios, el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas competentes. La presente autorización tiene carácter expreso y no podrá ser revocada por la parte compradora en tanto en cuanto el cambio de titularidad no quede acreditado. -----

**SÉPTIMA.- PROTECCION DE DATOS Y COMERCIO ELECTRONICO** -----

**SANTANDER** se compromete a cumplir con la normativa de Protección de Datos de acuerdo con lo dispuesto en la vigente normativa. ---

En cumplimiento de la normativa aplicable de protección de datos, las Partes se obligan a informar a sus representantes, personas de contacto y otros empleados (en

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580623

adelante, los interesados) cuyos datos personales se recojan en el marco del presente contrato del tratamiento que, de los mismos haga la otra parte. -----

Así, las Partes informará a los interesados de:-----

Que los datos personales que figuran en este Contrato y todos aquellos que durante la relación contractual pudieran recabarse, se tratarán bajo la responsabilidad de cada parte para la celebración, ejecución y control de este Contrato y el cumplimiento de sus respectivas obligaciones legales. ---

Que el tratamiento es necesario para dichas finalidades y su base jurídica es la ejecución y control de la presente relación contractual y, en su caso, el cumplimiento de obligaciones legales. -----

Que podrán ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso,

rectificación, supresión, oposición,  
portabilidad y de limitación del tratamiento  
(o cualesquiera otros reconocidos por ley)  
mediante notificación escrita a la parte  
correspondiente, a la atención del  
responsable o delegado de protección de  
datos, a las direcciones indicadas en este  
Contrato. -----

Que el Delegado de Protección de Datos es  
la figura encargada de hacer efectivo el  
cumplimiento de la normativa de protección  
de datos. Los interesados podrán ponerse en  
contacto con el Delegado de Protección de  
Datos en la siguiente dirección: -----

Banco Santander:  
[privacidad@gruposantander.es](mailto:privacidad@gruposantander.es) -----

Comprador: [irenepanal@gmail.com](mailto:irenepanal@gmail.com). -----

Que los datos serán tratados durante la  
vigencia del Contrato y, tras ello,  
permanecerán bloqueados por el periodo de  
prescripción de cualesquiera acciones  
legales o contractuales que resulten de  
aplicación. -----

Que pueden presentar cualquier

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580622

reclamación o solicitud relacionada con la protección de datos personales ante la Agencia Española de Protección de Datos. ----

**OCTAVA.- COMUNICACIONES -----**

Todas las notificaciones entre las Partes relacionadas con la presente Escritura, o que se deriven de la misma, deberán efectuarse por correo, correo electrónico u otros medios electrónicos salvo disposición en contrario prevista en la presente Escritura. Las notificaciones se considerarán válidas y vinculantes siempre que sean remitidas por un representante debidamente autorizado de la Parte notificante. No será necesario emplear ningún código específico. Si las notificaciones se realizan en persona, serán efectivas desde el momento en que se realicen y si se realizan por correo, por correo electrónico o por cualquier otro

medio electrónico, desde la fecha de su entrega.-----

Las Partes designan las siguientes direcciones y personas de contacto para la recepción de notificaciones: -----

**-Para el VENDEDOR: -----**

Persona de contacto: Delegado territorial -----

Domicilio a efectos de notificaciones: --

Ciudad Grupo Santander Edificio Arrecife planta baja -----

Avenida de Cantabria s/n, -----

28660 Boadilla del Monte (Madrid). -----

**-Para el COMPRADOR: -----**

Persona de contacto: **DON JOAQUÍN RODRÍGUEZ PÉREZ.** -----

Domicilio a efectos de notificaciones: El de la comparecencia. -----

Se entenderán bien hechas y surtirán efectos plenos las notificaciones practicadas en los domicilios anteriores. Las Partes podrán cambiar sus direcciones, notificándolo con antelación a la otra por escrito, en la forma y a las direcciones

FZ1580621

02/2021



indicadas anteriormente. -----

**NOVENA- JURISDICCIÓN -----**

Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero (salvo aquellos fueros legales de carácter irrenunciable), se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar en que radica el Inmueble, para cualesquiera reclamaciones que pudieran derivarse de esta Escritura, sin perjuicio de las acciones reales inmobiliarias, para las cuales se estará al fuero legal que corresponda -----

**DÉCIMA .- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA -----**

El **COMPRADOR** manifiesta que el **VENDEDOR** ha puesto a su disposición el certificado de eficiencia energética del inmueble objeto de la presente compraventa, conforme lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el

procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, declarando conocer y aceptar la calificación de eficiencia energética del inmueble y renunciando a cualquier reclamación contra el **VENDEDOR** que tenga su causa en el citado certificado. Se adjunta copia del certificado. -----

**UNDÉCIMA.- AUTORIZACIÓN A LA GESTORÍA  
GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS SA. -----**

Las Partes de la presente Escritura autorizan y en lo menester otorgan mandato expreso a la mercantil **GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS, S.A.**", con CIF. A79965331, y con domicilio a efectos de notificaciones en domiciliada en 28020-Madrid, calle San Germán, número 20, piso 1º para que, en su nombre y representación pueda presentar a la Administración la presente Escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, simultáneo o que se formalicen con posterioridad, entre otras las de carácter subsanatorio, y que sean necesarias para la

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580620

inscripción de la presente Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les correspondan en relación con los actos que se contienen en las referidas escrituras. Todo ello en orden a comunicar a la Administración los datos necesarios para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, y otros de contenido informativo, encaminados a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver, quedando igualmente facultado dicho autorizado/mandatario para interponer cuantos recursos sean convenientes o dirigir comunicaciones a la Administración en orden a proteger los derechos de los otorgantes, así como a recibir de aquélla cuantas comunicaciones y

notificaciones sean necesarias dirigidas a los mismos. -----

**DECIMOSEGUNDA.- REQUERIMIENTO AL NOTARIO RESPECTO DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. -**

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.-----

Daré cumplimiento a este requerimiento mediante correo postal certificado con aviso de recibo, incorporando por testimonio el correspondiente resguardo y haciéndolo constar por sucesivas Diligencias. -----

**DECIMOTERCERA.- DEL CARÁCTER NO ESENCIAL DEL ACTIVO. -----**

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580619

EL VENDEDOR, según interviene debidamente representada, manifiesta a los efectos del artículo 160, apartado f) de la Ley de Sociedades de capital que el valor de la totalidad del activo objeto de la presente escritura no supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado del VENDEDOR, por consiguiente no tiene la consideración de activo esencial en la sociedad.-----

===== OTORGAMIENTO =====

Así lo otorgan los comparecientes, a quienes hago de palabra las reservas y advertencias legales y especialmente entre ellas:-----

- Que las partes han analizado la sujeción de la transmisión formalizada al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y

Actos Jurídicos Documentados y han decidido proceder a su otorgamiento en los términos consignados en esta escritura. -----

- Que el valor o precio se ha consignado por exclusiva y expresa determinación de los comparecientes, habiendo sido informados de la posible comprobación de valores. -----

- La obligación de los sujetos pasivos, conforme a la normas reguladoras del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de presentar a liquidación copia de esta escritura en la oficina liquidadora competente en el plazo de treinta días hábiles a contar desde el momento en que se cause el acto o contrato, la afección de los bienes al pago del Impuesto correspondiente y responsabilidades en que pueden incurrir en caso de no efectuar la presentación, así como de los posibles efectos derivados de la comprobación de valores. -----

- Advierto a los comparecientes que el valor declarado en esta operación es inferior al valor aritmético resultante de

02/2021

FRENTE



aplicar al valor catastral, el coeficiente multiplicador establecido en la vigente Orden aprobada al efecto por la Consejería de Economía de la Junta de Andalucía. Advierto también de lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

-Las obligaciones derivadas del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y en especial la obligación del sujeto pasivo de presentar ante el ayuntamiento correspondiente la declaración por dicho impuesto que determine la ordenanza respectiva, en el plazo de treinta días hábiles, así como la obligación del adquirente de comunicar también al ayuntamiento la realización del hecho imponible en el mismo plazo y las responsabilidades en que incurrirán por

falta de presentación de la declaración. ---- \*

Les advierto que conforme al artículo 254.5. de la Ley Hipotecaria el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o declaración de dicho impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apdo. 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. A estos efectos informo de la posibilidad de remitir con mi intervención tal comunicación acompañando copia simple de esta escritura. -----

Me requieren, los comparecientes, según intervienen, para que realice tal remisión por cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación notarial. Acepto el requerimiento. -----

- Que según el artículo 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, no podrán pagarse en efectivo las operaciones en que alguna de las partes intervinientes actúe en calidad de empresario o profesional, con un importe



FZ1580617

02/2021

igual o superior a 2.500 Euros. Respecto de las mismas, los intervinientes deberán conservar los justificantes del pago, durante el plazo de cinco años. El incumplimiento constituye infracción administrativa grave tanto para el pagador como el receptor que responderán de forma solidaria, sancionable con multa pecuniaria.

- De las posibles consecuencias que la presente transmisión puede tener para el transmitente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas al constituir una alteración patrimonial o su repercusión en el Impuesto de Sociedades de ser el transmitente sujeto pasivo de dicho impuesto.-----

- Asimismo, por tratarse de un documento que contiene actos susceptibles de inscripción, advierto a los comparecientes de la posibilidad de presentar

telemáticamente copia autorizada de la presente escritura en el Registro de la Propiedad competente conforme a lo dispuesto en el artículo 249.2. del Reglamento Notarial. Manifiesta la parte interesada su voluntad de que **si** efectúe dicha presentación, advirtiéndome yo el Notario de que la falta de presentación determina que prevalecerán los asientos registrales existentes con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de ésta escritura. ---

**REMISIÓN TELEMÁTICA.**- Sin perjuicio del carácter de presentante del Notario autorizante, de conformidad con el art. 112 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, y la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el citado art. 112, los otorgantes: -----

a) Designan como representante a la parte compradora. -----

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580616

b) Y confieren mandato y en cuanto fuere preciso poder expreso al representante nombrado para que, ateniéndose al contenido de esta cláusula, efectúe cuantos trámites fueren precisos hasta obtener la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad, y en especial, para la liquidación telemática o en soporte papel del mismo, la acreditación ante el Registro del pago del impuesto, de forma presencial o telemática, la recepción de notificaciones en el domicilio que designe, y la aportación del traslado a papel del mismo, expedido por el Notario autorizante, para la consignación de la nota de despacho por el Registro competente, sin perjuicio siempre de las notificaciones prevenidas al Notario autorizante.-----

A los efectos previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos, y las

Ordenes de la Comunidad Autónoma reguladoras del pago telemático de impuestos, los otorgantes autorizan a la Administración Tributaria, a los efectos previstos en el artículo 112 de la Ley 24/2.001, la remisión al Notario autorizante del justificante del pago del impuesto. -----

La copia autorizada electrónica se expedirá con la única y exclusiva finalidad de su remisión al Registro de la Propiedad, a efectos causar el asiento de presentación y posterior inscripción del negocio formalizado. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. -----

Los comparecientes prestan su consentimiento para que el Notario pueda entregar copias de esta escritura o documentación relativa a la misma a las gestorías, asesorías, abogados o profesionales que soliciten o recojan dicha documentación en su nombre. -----

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580615

**Protección de datos.** Cada compareciente queda informado y consiente que sus datos personales sean objeto de tratamiento en esta Notaría, datos que son necesarios para el para autorizar o intervenir el presente documento y el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial. También consiente las comunicaciones por correo electrónico. La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que

estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. Puede ejercitar sus derechos de información, acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en C/ San Miguel, 13 de Arcos de la Frontera. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

Leo a los comparecientes en alta voz la presente escritura por su elección, una vez

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580614

advertidos del derecho a hacerlo por sí. Manifiestan que han quedado informados debidamente de su contenido, prestan su consentimiento a éste libremente y la firman.

**AUTORIZACIÓN**

Y yo, el Notario, doy fe de haber identificado a los comparecientes en la forma indicada, de haberles hecho las reservas y advertencias legales y de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente

informada de los otorgantes y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en veintiséis folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie FV, número 5495467 y los veinticinco anteriores correlativos. -----

Siguen las firmas de los comparecientes, la firma, signo y rúbrica del notario autorizante y el sello oficial de la notaría.-----

**Aplicación Arancel,** Disposición adicional 3ª Ley 8/1989. -----

**Base de cálculo:** 1.600.000,00 euros.

**Nº Aranceles aplicados:** 2, 4, 7 y Norma 8ª.

**DERECHOS ARANCELARIOS:** 1.339,82 euros.

NOTA: El mismo día de su autorización expido copia electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad competente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001.DOY FE. -----

Sigue mi media firma. -----

**DILIGENCIA: REFERIDA A LA MATRIZ NÚMERO 1327 DE 2021.** -----

En Arcos de la Frontera, mi residencia, a seis de julio de dos mil veintiuno. -----

La pongo Yo, **LUIS MARTINEZ VILLASEÑOR GONZALEZ DE LARA,** para hacer constar, que en el día de hoy, mediante la aplicación "Envío

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580613

de copia Electrónica" de la Agencia Notarial de Certificación, de conformidad con el Convenio entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, he comunicado la autorización del presente al/a los Ayuntamiento/s donde se ubica/n la/s finca/s, poniendo a su disposición la oportuna copia electrónica de este instrumento.-----

La comunicación al Ayuntamiento se realiza con el valor de la comunicación del hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y a efectos de evitar el cierre registral del artículo 254 LH. -----

Incorporo a esta matriz el traslado a papel del "Justificante de Comunicación"

dando fe y testimonio que la impresión realizada coincide bien y fielmente con el documento que aparece en el terminal informático. -----

Del Contenido de esta diligencia, extendida en el presente folio de papel timbrado Notarial, yo, el Notario, Doy Fe. En Arcos de la Frontera, el día de la recepción de la justificación reseñada. ----

Firmado: Luis Martínez Villaseñor González de Lara. Signado, rubricado y sellado.-----

**DILIGENCIA: REFERIDA A LA MATRIZ NÚMERO 1327 DE 2021.** -----

En Arcos de la Frontera, mi residencia, uno de julio de dos mil veintiuno. -----

La pongo Yo, **LUIS MARTINEZ VILLASEÑOR GONZALEZ DE LARA** para hacer constar, que en el día de hoy remito telemáticamente al Catastro la comunicación a que se refieren los artículos 14 a) y 36.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario. -----

Imprimo justificante de suministro de información que incorporo a la presente, del

02/2021

FRANQUICIA



que resulta que no determina el inicio de un procedimiento de incorporación catastral por las circunstancias que expresa que se dan aquí por reproducidas y en consecuencia de conformidad con el art 43.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario advierto expresamente a los interesados de que de que subiste la obligación de declarar las alteraciones catastrales prevista en el apartado 2 del artículo 13 de dicha ley. -----

Del Contenido de esta diligencia, extendida en el presente folio de papel timbrado Notarial, yo, el Notario, Doy Fe. -

Firmado: Luis Martínez Villaseñor González de Lara. Signado, rubricado y sellado.-----

**NOTA:** La pongo yo, Notario autorizante para hacer constar que el día veintinueve de junio de dos mil veintiuno he recibido, impreso e incorporado a esta matriz la documentación remitida del Registro competente por vía telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, relativa al número

de entrada de la presente escritura. Doy fe -  
Sigue mi media firma. -----

**NOTA:** La pongo yo, Notario autorizante para hacer constar que el día veintinueve de junio de dos mil veintiuno he recibido, impreso e incorporado a esta matriz la documentación remitida del Registro competente por vía telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, relativa a la notificación registral de asiento de presentación de la presente escritura. Doy fe-----

Sigue mi media firma. -----

**NOTA:** La pongo yo, Notario autorizante para hacer constar que el día treinta de junio de dos mil veintiuno he recibido, impreso e incorporado a esta matriz la documentación remitida del Registro competente por vía telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, relativa a la notificación registral fehaciente de asiento de presentación de la presente escritura. Doy fe -----

Sigue mi media firma. -----

**SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA-----**

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

02/2021



**SOLICITUD DE INFORMACIÓN REGISTRAL CONTINUADA AL REGISTRO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

**LUIS MARTÍNEZ-VILLASEÑOR GONZÁLEZ DE LARA, NOTARIO DE ARCOS DE LA FRONTERA,**  
**DIRECCIÓN: Calle San Miguel, 11, Arcos de la Frontera, CP 11.630**  
**FAX EMISOR: 956704313 TLF: 956717270/956717271**

**SOLICITUD NÚMERO**

**0301/21**

Fecha de solicitud **23/06/2021**

Día para el que se precisa la solicitud **24/06/2021**

Registro de la propiedad de **ARCOS DE LA FRONTERA**

**Al Registro de la Propiedad reseñado, conforme a los arts. 175 del Reglamento Notarial y 354.a del Reglamento Hipotecario, se solicita información continuada sobre la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de la finca que se reseña:**

**Datos registrales:**

TOMO **488**

LIBRO **206**

MUNICIPIO **ARCOS DE LA FRONTERA**

FOLIO **115**

FINCA NÚMERO **9035**

INSCRIPCIÓN **2**

**OBSERVACIONES**

La solicitud se hace por los Notarios arriba indicados, de manera que la escritura podrá ser autorizada y presentada por cualquiera de ellos, y esa presentación no se considerará título que afecte o modifique la información inicial a efectos del art. 354.a. 5ª del Reglamento Hipotecario.

Dado que en el momento de la petición se ignora si el otorgamiento de la escritura tendrá lugar el día inicialmente previsto que es el día para el que se solicita la información registral o en otro posterior, se solicita expresamente que se realice con inmediatez la comunicación establecida en el artículo 354.a. 5ª del Reglamento Hipotecario.

Se solicita la remisión de la información registral continuada por el por mismo procedimiento por el que se ha pedido. Si por imposibilidad técnica no fuera posible la remisión vía fax, se solicita la remisión por correo corporativo, señalando los Notarios solicitantes a tal efecto el siguiente correo corporativo: [evicente@correonotarial.org](mailto:evicente@correonotarial.org). Aunque se utilice este medio de remisión se solicita expresamente que se realice con inmediatez la comunicación establecida en el artículo 354.a. 5ª del Reglamento Hipotecario

En Arcos de la Frontera, a 23/06/2021.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA  
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA FINCA DE ARCOS DE LA FRONTERA N°:  
9035

Fecha: 24/06/2021 9:25:17 Solicitud 289 del Notario de Arcos de la  
Frontera, Luis Martínez-Villaseñor González de Lara.

DESCRIPCION

CODIGO REGISTRAL UNICO: 11002000244008.

RUSTICA: Parcela de tierra que formo parte de la finca denominada el Retiro de este termino municipal de Arcos de la Frontera. Tiene una extensión superficial de diez hectáreas quince áreas quince centiáreas y sesenta y ocho miléareas, sobre cuya finca, hacia el lindero Noroeste de la misma, pero en su interior y sin que se hayan alterado por tanto sus linderos, se ha construido una fabrica de ceramica integrada por los siguientes edificios: A) Fábrica propiamente dicha. Consiste en una nave con cimientos de hormigón cerramientos de ladrillo, cubierta de uralita, con varias lineas de uralita traslucida, con varias habitaciones traslucida, con varias habitaciones adosadas y que ocupan una superficie total construida de seis mil seiscientos catorce metros y ocho decímetros cuadrados (6.614.48 m2). La longitud total es de ciento cincuenta y cinco metros y la anchura varia dependiendo de la maquinaria, hornos y enseres que alberga, ya que en cuarenta metros de largo tiene una anchura de veintitres metros, en otros setenta y cinco, la anchura es de cuarenta y dos metros y finalmente en otros cuarenta metros tiene una anchura de cincuenta y tres metros. Asimismo, la altura tambien varia siendo por lo general de once metros cinco centímetros, excepto en la parte que cubija las máquinas de moldes, cargas de vagones, secaderos y taller, en que la altura maxima de la nave es de trece metros, cinco centímetros, ello cubriendo unos mil doscientos metros cuadrados del total indicado. La nave que se describe no presenta practicamente división. Tiene una sola planta excepto en la zona de taller, que hay dos; próxima a ella y adosada a la misma pared, se encuentran tres habitaciones destinadas, respectivamente a vestuario y ducha de seis metros cincuenta y siete decímetros de largo, comedor con longitud de tres metros treinta centímetros de largo. Tienen identica anchura cinco metros ochenta centímetros. Dentro de la nave, en un plano superior estan situadas la sala termica, el secadero y maquinaria de encañar, el puente de mando y el horno. Aparece adosada, igualmente otra pequeña habitación que contiene el ventilado de tiro del horno, con su correspondiente chimenea con dimensiones de cuatro sesenta centímetros de ancho, por seis metros cincuenta centímetros de largo, o sea, los seis mil seiscientos catorce metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados que ocupa la fábrica, se integran por: los seis mil cuatrocientos noventa metros cuadrados que mide la nave principal, los noventa y seis metros noventa y ocho decímetros cuadrados de los servicios del personal, y los veintisiete metros cincuenta centímetros cuadrados de la habitación que ocupa el ventilador de tiro del horno. El acceso tiene lugar por tres puertas orientadas al Norte otras dos al Este y una al Sur. B) EDIFICIO destinado a oficinas y viviendas del guarda y portero. Segregado según nota al margen de la inscripción tercera formando la finca registral 13.766 que a su vez se dividió en las fincas números 13.767 y 13.768. C) EDIFICIO destinado a ampliación de la fábrica de ladrillos en construcción. Ocupa un de trece mil novecientos metros cuadrados en una sola planta. La instalación está situada entre el edificio descrito como letra A/ y la carretera N-342, en un paraje cercano al arroyo La Garrapata, y consiste en: a) una nave con cubierta a dos aguas compuesta por: un pabellón de ciento

02/2021



noventa metros de largo por treinta y nueve metros de ancho, esto es siete mil cuatrocientos diez metros cuadrados de superficie construida, y otro, adosado al anterior por su lado más largo, de ciento sesenta metros de largo por treinta y nueve de ancho, esto es, seis mil doscientos cuarenta metros cuadrados de superficie construida. Tiene una altura de pilares externos de siete metros. En su interior no existe división salvo la zona destinada a vestuarios de personal, almacén y taller de mantenimiento que tiene una superficie de quinientos veinte metros cuadrados, b) otro recinto auxiliar de doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, adosado a la nave principal destinado a ubicar las instalaciones complementarias. La cimentación es por pilotes y encepados, con losa de hormigón armado apoyado en una retícula de pilotes, la estructura estará formada por pilares y pórticos metálicos de alma llena y sección variable, correas de perfiles dos como viga continua. Las cubiertas serán de chapa prelacada, la fachada de fábrica de ladrillo visto y lucernarios en cubierta con chapa de fibra de vidrio traslucido. Las puertas de acceso de la nave serán de perfilera metálica y chapa tipo Pegaso, basculantes y ventanales de aluminio. En su interior se instalarán los componentes de la maquinaria en las siguientes zonas: zona de molienda, con dos alimentadores, un desmenzador y un desintegrador, una amasadora y demás elementos integrantes, cintas transportadoras, un secadero semi-continuo, prehorno túnel, horno túnel, y vagonetas. Tiene acceso a través del carril ya existente que parte del kilómetro veintinueve de la carretera N-342, y la nave posee cuatro entradas principales, una en la fachada que da a la carretera, otra en su fachada posterior y dos que dan a su fachada izquierda, según se mira desde la citada carretera. Linda: Norte, tierras de la Garrapata de las Hermanas Sánchez Sánchez, separada en parte por la vía del ferrocarril en construcción de Jerez Almargen y otra tierras de don Antonio Fernández Beranl, Este, con la finca registral número 9.034 y 9.036, Sur, con la finca registral número 9.036 y la carretera Jerez a Ronda, y al Oeste con tierras de don Antonio Fernández Bernal y tierras de olivar pertenecientes a la Hacienda de Cerro Gordo propiedad de don Francisco José de las Cuevas Amado.

Referencia Catastral: NO CONSTA

**ESTADO COORDINACIÓN:** No consta  
**FECHA FINCA COORDINACIÓN:**  
**FOTO CATASTRO:**

**TITULARES ACTUALES**

**Nombre del titular:** BANCO SANTANDER SA, con C.I.F. número A-39.000.013 por Título de Adjudicación Por Ejecución de Hipoteca  
**Carácter:** , titular/es del 100,000000% del pleno dominio, Fecha título: veinte de Febrero del año dos mil catorce, Autoridad: Juzgado de Lo Mercantil N° 1 de Cadiz, Sede autoridad: Cadiz, Inscripción: 7ª, de fecha 19/05/2014.

Tomo: 1219 Libro: 586 Folio: 46 Inscripción: 7 Fecha: 19/05/2014

**Cargas**

**DE PROCEDENCIA:**

- CENSO. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)

Con una memoria de misa que consiste en una pensión de doscientas misas cada año, que constituyen carga espiritual del vínculo fundado en la ciudad de Arcos de la Frontera, por don Pedro Angulo Bohórquez y doña Catalina Ayllón de Lara y que se han de aplicar la mitad en la iglesia de San Pedro de esta ciudad, por Colecturía y la otra mitad en la iglesia del Convento de San Agustín de esta misma ciudad, por las almas del citado Sr. Angulo Bohórquez y su mujer doña Catalina Ayllón de Lara, y demás difuntos de sus descendientes, con la condición de que si los poseedores fueren morosos en el pago se cobren dichas misas duplicadas y aumentando el estipendio de ellas en la mitad del señalado en el sínodo de este Arzobispado, inscrita por la 8ª de la finca 2.550 al folio 130 vuelto del tomo 139 libro 58 de esta ciudad, según resulta de dos certificaciones expedidas en la ciudad de Sevilla, según resulta de dos certificaciones expedidas en la ciudad de Sevilla, el veinte de abril de mil novecientos once, por el Doctor don Enrique Almaraz y Santos, Arzobispo de Sevilla, como complemento de otro certificado expedido también en Sevilla el diecisiete de abril de mil novecientos once por dicho Sr., presentado el veinte de abril de citado año.

- CENSO. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)

Con una memoria de misa consistente en trescientos reales y ocho arrobas de aceite y una de cera de cada año, inscrito a favor del Convento de San Agustín de esta ciudad, por la 7ª de la finca 2.550 al folio 130 del tomo 139 del archivo, libro 58 de los de esta ciudad, según resulta de dos certificaciones expedidas en la ciudad de Sevilla, el veinte de abril de mil novecientos once, por el Doctor don Enrique Almaraz y Santos, Arzobispo de Sevilla, como complemento de otro certificado expedido también en Sevilla el diecisiete de abril de mil novecientos once por dicho Sr. presentado el veinte de abril de citado año.

**PROPIAS DE ESTA FINCA:**

-

Con la nota al margen de la 3ª antes citada, que textualmente dice: "Conforme al artículo 2, base 5ª, 5-2 del R.D. de diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y uno, número 1.464, la finca de este número queda afecta a favor del Tesoro del reintegro de las cantidades que la empresa Juanjo S.L. ha percibido de subvención, y de las liquidaciones que procedan por las bonificaciones o exenciones disfrutadas, en los supuestos de renuncia a los beneficios o incumplimiento de las condiciones que originen la declaración de caducidad de la concesión de los mismos. Por orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de veintiocho de julio de mil novecientos ochenta y tres, los beneficios concedidos, según resulta de certificación expedida el catorce de octubre de mil novecientos ochenta y tres, por don Miguel Antonio Sánchez Pardo, Secretario General del Gran Área de Expansión Industrial de Andalucía, Cádiz, Campo de Gibraltar, son los siguientes: Una subvención total de 3.969.476 pesetas, como resultado de aplicar a la inversión aprobada de 39.694.755 pesetas, un porcentaje del 10%, que se desglosa en una subvención básica del 5%, y otra subvención por localización de otro 5%, preferencia en la obtención de crédito oficial y reducción de hasta el 95% de la costa de licencia oficial, durante el período de la instalación. La concesión de estos beneficios queda supeditada al cumplimiento por parte de la empresa de las condiciones que se

02/2021



especifican en la referida certificación, expediente CA-216-AA. Así resulta de una instancia suscrita en esta ciudad el día de hoy, veinte de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, por don Antonio Armario Salas, mayor de edad, casado, con D.N.I. 31.461.968, en nombre y representación de Juanjo S.L., con domicilio en esta ciudad, Alfonso X El Sabio, 7, que se presentó por duplicado en unión de la certificación referida y de la orden del M.O.P.U. citada, a las trece horas de hoy, asiento 915, folio 174, Diario 67. No sujeto al impuesto. Arcos de la Frontera, veinte de junio de mil novecientos ochenta y cuatro."

Formalizada en escritura autorizada NO CONSTA,

Inscripción: 3ª Tomo: 488 Libro: 206 Folio: 115 Fecha: 02/09/1975

- OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION

**OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN:** Se hace constar que la Obra Nueva declarada en la inscripción 4ª se encuentra en construcción, por lo queda pendiente de hacer constar la finalización de la misma con la prestación de las garantías legales exigidas a los efectos en los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1.999, de 5 de Noviembre.

Formalizada en escritura con fecha 15/12/03, autorizada en ARCOS DE LA FRONTERA, MANUEL IGNACIO COTORRUELO SÁNCHEZ, nº de protocolo 1575.

Inscripción: 4ª Tomo: 956 Libro: 448 Folio: 149 Fecha: 11/02/2004

**AFECCION:** esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **LIBERACION:** De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de doscientos ocho euros satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arcos de la Frontera a tres de julio de dos mil nueve.-

Anotación letra B, del tomo 959, libro 449, folio 56 con fecha tres de Julio del año dos mil nueve.

**AFECCION:** esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **LIBERACION:** De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de dos mil setecientos siete euros y sesenta céntimos de euro satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arcos de la Frontera a tres de julio de dos mil nueve.-

Anotación letra C, del tomo 959, libro 449, folio 56 con fecha tres de Julio del año dos mil nueve.

**AFECCION:** Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando se compruebe la **exención** que se ha alegado al presentar el documento que ha motivado la inscripción. Arcos de la Frontera, a cuatro de enero de dos mil diez.-

Inscripción Dª, del tomo 959, libro 449, folio 56 con fecha cuatro de Enero del año dos mil diez.

**AFECCION:** (inscripción/ anotación 7ª) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.. **LIBERACION:** Queda liberada por la cantidad de **setenta y seis mil trescientos sesenta y seis euros con treinta y tres céntimos**, por autoliquidación. Según carta de pago

6002682928794. Arcos de la Frontera a fecha de la firma. Nota número 1 al margen del asiento 7, del tomo 1.219, libro 586, folio 46 con fecha diecinueve de Mayo del año dos mil catorce.

**DOCUMENTOS PENDIENTES:**

Número 1023 del Diario 134 de fecha 11/06/2021, PRORROGA DE EMBARGO JUDICIAL del juzgado JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION N° 3 DE ARCOS DE LA FRONTERA.

**CARLOTA PEREZ ROMERO** presenta a las once horas y cinco minutos, modo presentación: persona, mandamiento por duplicado expedido por JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION N° 3 de ARCOS DE LA FRONTERA el dos de junio del año dos mil veintiuno, por el que, en los autos/procedimiento número 309/2.009 seguidos por CAIXABANK SA contra JOSE LUIS ARMARIO VAZQUEZ, FRANCISCO JAVIER ARMARIO VAZQUEZ, JUAN MANUEL ARMARIO VAZQUEZ, ANTONIO JOSE ARMARIO VAZQUEZ, PAULO ARMARIO DORMIDO, MARIA JOSE ARMARIO DORMIDO, se ordena la **PRORROGA** DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA, tomada sobre las fincas números 13768 del término municipal de Arcos De La Frontera, 9035 del término municipal de Arcos De La Frontera, 11601 del término municipal de Arcos De La Frontera, 13789 del término municipal de Arcos De La Frontera, 11602 del término municipal de Arcos De La Frontera, 22141 del término municipal de Arcos De La Frontera, 8779 del término municipal de Arcos De La Frontera, 11997 del término municipal de Arcos De La Frontera, 12216 del término municipal de Arcos De La Frontera, 7921 del término municipal de Arcos De La Frontera, 15757 del término municipal de Arcos De La Frontera, 17500 del término municipal de Arcos De La Frontera, 15057 del término municipal de Arcos De La Frontera, 1508 del término municipal de Arcos De La Frontera, 8886 del término municipal de Arcos De La Frontera, 9036 del término municipal de Arcos De La Frontera, 9516 del término municipal de Arcos De La Frontera, 14930 del término municipal de Arcos De La Frontera, 15756 del término municipal de Arcos De La Frontera, 15759 del término municipal de Arcos De La Frontera, 27560 del término municipal de Arcos De La Frontera, 27588 del término municipal de Arcos De La Frontera.

El Asiento precedente se DENIEGA parcialmente, en lo que respecta a las fincas números 9.035, 11.601, 13.789, 22.141, 11.997 y 17.500, por resultar canceladas las anotaciones de embargo y prorrogas por diversos mandamientos del Juzgado de lo mercantil de Cádiz en el procedimiento concursal seguido contra Juanjo S.L. y otros. -Arcos de la Frontera, a fecha de la firma.-  
Firmado Digitalmente (21100203727C90CF) a 25 de Junio de 2021

Clase de Incidencia Prorrogado de fecha 25/06/2021 con fecha de vencimiento 21/09/2021

Realizada la comunicación y prorrogado el asiento de conformidad con el art. 323 de la LH, con fecha de vencimiento 21/09/2021.- **Arcos de la Frontera, a la fecha de la firma.-**

**Informaciones pendientes de contestar:**

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

02/2021



Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:  
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Es **NOTA INFORMATIVA** conforme al Art. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, expedido el día de la fecha, y cuyos datos en cuanto a documentos pendientes de despacho, corresponden a la situación existente al momento del cierre del Libro Diario a las 17:00 horas del día de ayer o, en su defecto, del último día hábil.

#### ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o base de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. Esta información no surte los efectos regulados en el Art. 354-a del Reglamento Hipotecaria.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:  
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.  
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-  
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-  
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

02/2021



### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 53006A096000410000D1

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** Polígono 96 Parcela 41 CAÑADA. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]  
**Clase:** Rústico  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:** 7.530 m2      **Año construcción:** 2007  
**Valor catastral [ 2021 ]:** 401.843,75 €  
**Valor catastral suelo:** 11.198,87 €  
**Valor catastral construcción:** 375.555,24 €

Titularidad			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
BANCO SANTANDER SA	A39000013	100,00% de propiedad	PS PEREDA 9 39004 SANTANDER [CANTABRIA]

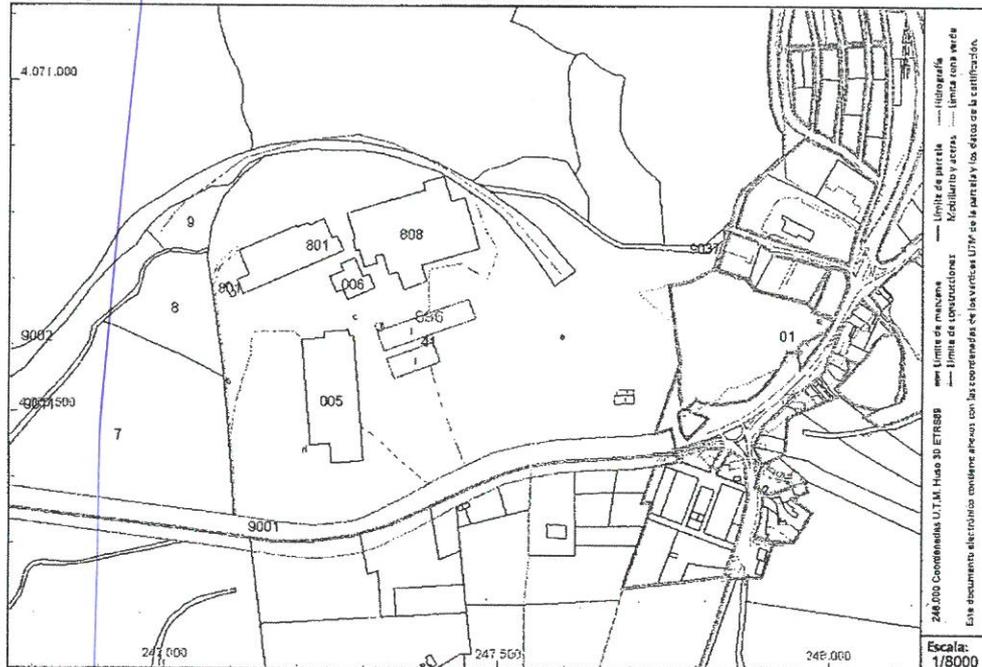
Construcción					
Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m²
/00/01	AGRARIO	4.531	/00/02	AGRARIO	2.298
/00/04	AGRARIO	384	/00/03	AGRARIO	115

Cultivo							
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	C-Labor o Labradío secoano	03	108.931	b	I-Improductivo	00	1.438
c	E-Pastos	02	89.416	d	C-Labor o Labradío secoano	03	44.778

Continúa en páginas siguientes

#### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 252.092 m2      Parcela construida sin división horizontal



Fecha de firma: 24/06/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: AR46PPYK6MZVWR3A (verificable en https://www.sedecadastre.gob.es)



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: NOTARIA 6 DE ARCOS DE LA FRONTERA [Cádiz]

Finalidad: NOT

Fecha de emisión: 24/06/2021

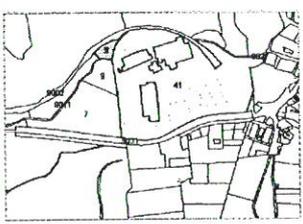
# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 53006A096000410000DI

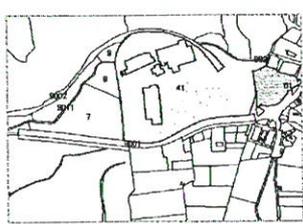
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)		Superficie m <sup>2</sup>	Exc./Pta./Prta. Destino	Superficie m <sup>2</sup>
Exc./Pta./Prta.	Destino			
700/05	AGRARIO	202		

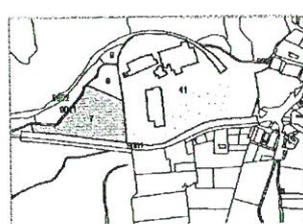
## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



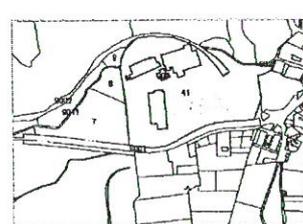
**Referencia catastral:** 53006A096000090000DS  
**Localización:** Polígono 96 Parcela 9 VALDEJUDIOS, ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]  
**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 JUANJO SL      B11606647      CR JEREZ ARCOS KM 29 11630 ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



**Referencia catastral:** 7907401TF4770N0001AE  
**Localización:** CR JEREZ CARTAGENA PARQUE COMERCIAL Y OCIO Km:26,80 ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]  
**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES SA      A03082351      CR ALICANTE 76 ALCOI-ALCOY 03801 ALCOY/ALCOI [ALICANTE]



**Referencia catastral:** 53006A096000070000DJ  
**Localización:** Polígono 96 Parcela 7 VALDEJUDIOS, ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]  
**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 ARCOBLOC      B11934122      CL MALVA 4 11406 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



**Referencia catastral:** 001800600TF47B—  
**Localización:** DS GARRAPATA ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]  
**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: AR49PPYK6ZWR3A (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/06/2021



02/2021



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 53006A096000410000D1

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 002580800TF47B0001HX  
Localización: DS GARRAPATA 4  
ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GLADYR SPAIN SL	B87422515	CL PRINCIPE DE VERGARA 112 P1:04 28002 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 001800500TF47B0001YX  
Localización: DS [DS] GARRAPATA  
ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BANCO SANTANDER SA	A39000013	PS PEREDA 9 39004 SANTANDER [CANTABRIA]



Referencia catastral: 53006A096000080000DE  
Localización: Polígono 96 Parcela 8  
VALDEJUDIOS. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ARCOBLOC	B11934122	CL MALVA 4 11406 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 002580100TF47B0001XX  
Localización: DS GARRAPATA 3  
ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BANCO SANTANDER SA	A39000013	PS PEREDA 9 39004 SANTANDER [CANTABRIA]



Referencia catastral: 53006A096090370000DZ  
Localización: Polígono 96 Parcela 9037  
FERR JEREZ ALMARGEN. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA	P1100600D	PZ CABILDO 1 11630 ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: AR68PPY060ZVWR3A (verificable en <https://www.socatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/06/2021





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

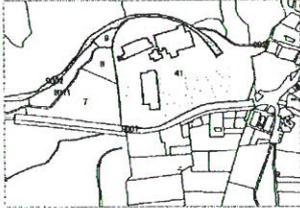
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 53006A096000410000DI

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

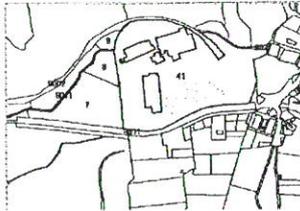


Referencia catastral: 53006A096090020000DJ

Localización: Polígono 98 Parcela 9002  
FERR JEREZ ALMARGEN. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	Q2801660H	CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 3 28020 MADRID [MADRID]

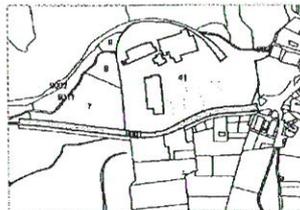


Referencia catastral: 53006A096090110000DW

Localización: Polígono 96 Parcela 9011  
ARROYO VALDEJUDIO. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
JUNTA DE ANDALUCIA	S4111001F	CL JUAN ANTONIO DE VIZARRON E.TORRETRIANA-I.CARTUJA 41092 SEVILLA [SEVILLA]



Referencia catastral: 53006A096090010000DI

Localización: Polígono 96 Parcela 9001  
CTRA JEREZ A ARCOS. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
JUNTA DE ANDALUCIA	S4111001F	CL JUAN ANTONIO DE VIZARRON E.TORRETRIANA-I.CARTUJA 41092 SEVILLA [SEVILLA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: AR49PPYKM6ZVWR3A (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/06/2021



02/2021



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 53006A096000410000D1

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: AR49PPYKM5ZVWR3A

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL**

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

**Listado de coordenadas**

Nº	X	Y									
1	247105.27	4070343.57	61	247566.68	4070824.98	2	247289.28	4070425.90	31	247472.44	4070748.74
2	247103.48	4070381.06	62	247586.43	4070816.52	3	247299.73	4070426.75	32	247463.69	4070780.76
3	247097.06	4070470.86	63	247662.05	4070761.21	4	247295.89	4070479.26	33	247450.32	4070825.68
4	247089.13	4070553.50	64	247685.19	4070750.49	5	247293.90	4070506.48	34	247448.73	4070825.21
5	247087.53	4070570.13	65	247734.29	4070748.80	6	247284.30	4070616.12	35	247430.53	4070819.80
6	247076.58	4070648.42	66	247816.92	4070743.58	7	247277.66	4070615.58	36	247430.46	4070820.03
7	247069.55	4070694.67	67	247843.74	4070765.78	8	247276.91	4070624.71	37	247423.46	4070843.67
8	247063.38	4070735.25	68	247827.45	4070719.26	9	247239.85	4070621.67	38	247419.25	4070857.74
9	247064.31	4070742.74	69	247794.61	4070701.44	10	247240.41	4070612.54	39	247387.92	4070848.42
10	247065.06	4070748.74	70	247782.85	4070698.27	11	247208.56	4070609.78	40	247391.43	4070836.62
11	247068.01	4070780.49	71	247776.97	4070696.68	12	247207.94	4070592.86	41	247278.79	4070803.11
12	247086.91	4070824.73	72	247760.60	4070694.42	13	247209.48	4070574.00			
13	247116.64	4070859.51	73	247768.21	4070639.23	14	247219.56	4070450.32			
14	247136.53	4070877.81	74	247776.69	4070578.61	15	247249.23	4070452.74			
15	247190.10	4070887.62	75	247777.12	4070575.48	16	247251.68	4070422.83			
16	247181.07	4070893.67	76	247775.99	4070572.24	17	247260.87	4070423.59			
17	247216.45	4070898.33	77	247740.25	4070470.17	1	247268.81	4070714.65			
18	247255.52	4070896.41	78	247706.57	4070465.68	2	247248.40	4070705.70			
19	247299.86	4070896.42	79	247648.88	4070463.32	3	247258.64	4070682.35			
20	247330.78	4070891.42	80	247588.85	4070459.64	4	247268.29	4070686.58			
21	247347.94	4070896.72	81	247538.48	4070460.86	5	247275.19	4070670.84			
22	247375.50	4070876.22	82	247493.22	4070439.22	6	247305.90	4070684.25			
23	247376.69	4070875.77	83	247453.04	4070419.58	7	247316.78	4070689.00			
24	247378.44	4070875.25	84	247437.41	4070411.94	8	247307.78	4070709.54			
25	247404.93	4070867.44	85	247415.80	4070401.92	9	247298.47	4070705.48			
26	247407.97	4070866.52	86	247398.33	4070391.96	10	247296.80	4070709.04			
27	247414.40	4070863.23	87	247380.48	4070381.66	11	247285.80	4070734.35			
28	247441.55	4070845.96	88	247345.47	4070362.50	12	247264.30	4070724.92			
29	247443.94	4070844.44	89	247300.96	4070340.78	13	247264.92	4070723.52			
30	247448.57	4070841.28	90	247283.17	4070335.79	14	247268.81	4070714.65			
31	247459.51	4070833.79	91	247264.82	4070333.03	1	247276.79	4070803.11			
32	247468.54	4070827.61	92	247246.37	4070330.49	2	247275.75	4070802.20			
33	247472.60	4070825.10	93	247225.70	4070328.49	3	247273.92	4070801.66			
34	247500.81	4070802.40	94	247204.27	4070330.16	4	247279.89	4070783.11			
35	247508.01	4070795.88	95	247173.08	4070333.83	5	247284.64	4070767.20			
36	247512.93	4070790.12	96	247139.51	4070338.66	6	247284.72	4070766.93			
37	247523.94	4070774.35	97	247108.29	4070343.14	7	247286.00	4070762.63			
38	247530.64	4070767.39	98	247105.27	4070343.57	8	247282.85	4070761.62			
39	247536.39	4070760.81	1	247094.18	4070684.95	9	247287.37	4070745.72			
40	247546.72	4070745.20	2	247100.51	4070673.16	10	247287.52	4070745.22			
41	247561.56	4070726.63	3	247108.29	4070677.33	11	247289.33	4070745.76			
42	247570.04	4070714.29	4	247097.49	4070697.48	12	247292.98	4070746.85			
43	247578.48	4070702.31	5	247089.70	4070693.30	13	247300.90	4070720.39			
44	247580.23	4070699.41	6	247091.55	4070689.86	14	247313.76	4070724.21			
45	247584.47	4070691.92	7	247094.18	4070684.95	15	247318.92	4070726.04			
46	247586.64	4070693.56	1	247127.84	4070708.58	16	247317.26	4070734.99			
47	247615.63	4070715.59	2	247109.66	4070700.63	17	247316.66	4070736.99			
48	247608.74	4070723.10	3	247118.85	4070679.61	18	247328.58	4070740.64			
49	247601.65	4070731.22	4	247268.94	4070745.25	19	247329.53	4070737.36			
50	247582.86	4070741.06	5	247259.28	4070767.49	20	247338.04	4070708.74			
51	247588.52	4070746.30	6	247251.53	4070764.10	21	247342.55	4070710.08			
52	247585.02	4070750.94	7	247238.96	4070792.85	22	247350.88	4070712.56			
53	247572.42	4070765.95	8	247216.52	4070783.03	23	247360.39	4070686.42			
54	247558.97	4070780.57	9	247214.74	4070787.11	24	247384.37	4070695.14			
55	247551.89	4070786.74	10	247199.02	4070780.23	25	247394.99	4070699.00			
56	247543.81	4070793.14	11	247198.10	4070782.33	26	247389.14	4070715.08			
57	247529.00	4070804.86	12	247129.17	4070752.19	27	247386.24	4070723.08			
58	247521.77	4070810.59	13	247112.04	4070744.70	28	247404.99	4070728.66			
59	247512.05	4070816.46	14	247127.84	4070708.58	29	247450.90	4070742.33			
60	247487.67	4070835.16	1	247260.87	4070423.59	30	247465.28	4070746.61			



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001800500TF47B0001YX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS [DS] GARRAPATA 11630 ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 14.022 m<sup>2</sup>

Año construcción: 2005

Valor catastral { 2021 }: 3.444.550,51 €

Valor catastral suelo: 67.434,23 €

Valor catastral construcción: 3.377.116,28 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
BANCO SANTANDER SA	A39000013	100,00% de propiedad	PS PEREDA 9 39004 SANTANDER (CANTABRIA)

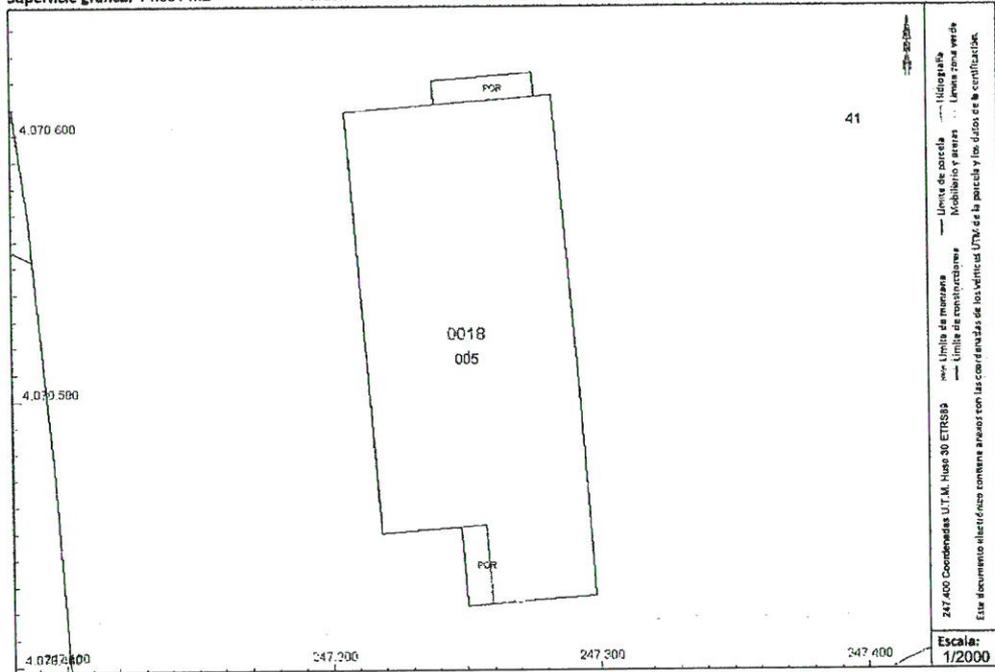
### Construcción

Esc./Pta./Ptra.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Pta./Ptra.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
/00/01	INDUSTRIAL	13.713	/00/02	SOPORT. 50%	171
/00/03	SOPORT. 50%	138			

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 14.331 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



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: NOTARIA 6 DE ARCOS DE LA FRONTERA [Cádiz]

Finalidad: NOT

Fecha de emisión: 24/06/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: P10A4Q6Z1M1H47CVQ (verificable en <https://www.solicitacatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/06/2021



FZ1580604

02/2021

025 2021000011



### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001800500TF47B0001YX

#### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 53006A096000410000DI  
Localización: Polígono 96 Parcela 41  
CAÑADA, ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BANCO SANTANDER SA	A30000013	PS PEREDA 9 38004 SANTANDER [CANTABRIA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: PYGAQ4KH2MM4YGVQ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/02/2021





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001800500TF47B0001YX

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: PYGAQ4KH2MW4YCVQ

## COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

### Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	247260.87	4070423.59									
2	247251.68	4070422.83									
3	247249.23	4070452.74									
4	247219.56	4070450.32									
5	247209.48	4070574.00									
6	247207.94	4070592.86									
7	247206.56	4070609.78									
8	247240.41	4070612.54									
9	247239.68	4070821.67									
10	247276.91	4070624.71									
11	247277.66	4070615.58									
12	247284.30	4070616.12									
13	247293.90	4070506.48									
14	247295.89	4070479.26									
15	247299.73	4070426.76									
16	247289.28	4070426.90									
17	247260.87	4070423.59									

02/2021



### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 002580100TF47B0001XX

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: BS GARRAPATA 3 11630 ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 10.020 m2 Año construcción: 1975

Valor catastral [ 2021 ]: 928.915,59 €  
 Valor catastral suelo: 46.744,22 €  
 Valor catastral construcción: 882.171,37 €

#### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
BANCO SANTANDER SA	A39000013	100,00% de propiedad	PS PEREDA 9 39004 SANTANDER [CANTABRIA]

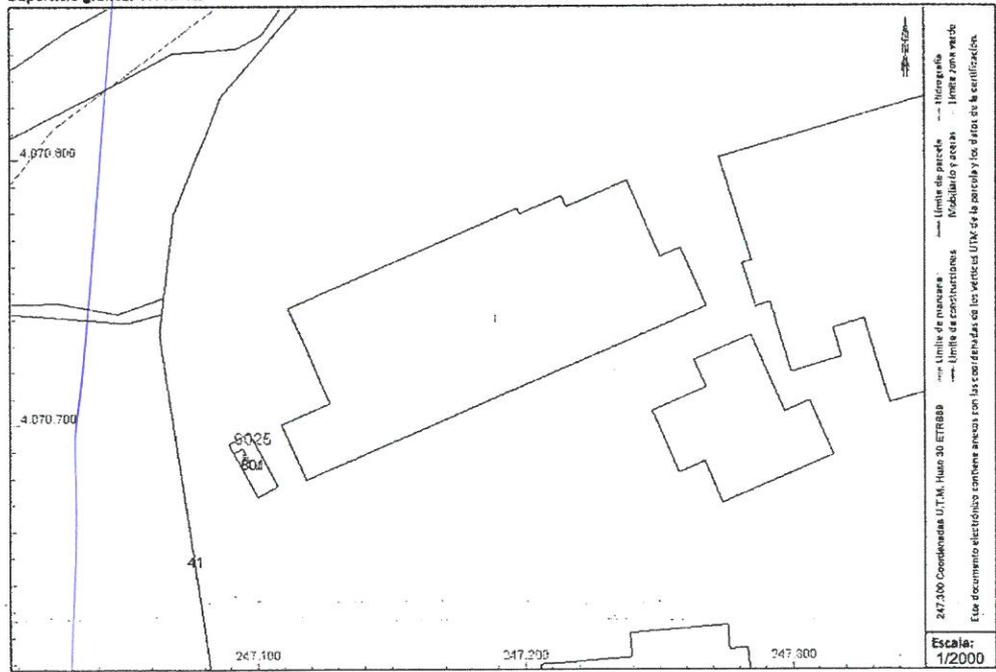
#### Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	INDUSTRIAL	8.662	1/00/00	ALMACEN	999
1/00/00	ALMACEN	35	1/00/00	OFICINA	162
1/01/01	OFICINA	162			

#### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 9.112 m2

Parcela construida sin división horizontal



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: NOTARIA 6 DE ARCOS DE LA FRONTERA [Cádiz]

Finalidad: NOT

Fecha de emisión: 24/06/2021

Fecha de firma: 24/09/2021

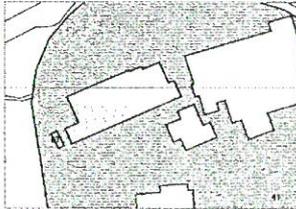
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: AFEA1KNCB8GG1GN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 002580100TF47B0001XX

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 53006A096000410000D1  
Localización: Polígono 96 Parcela 41  
CAÑADA, ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BANCO SANTANDER SA	A39000013	PS PEREDA 9 39004 SANTANDER [CANTABRIA]



02/2021



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 002580100TF47B0001XX

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: AFEA1KNCB5BGG1GN

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL**

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	247094.18	4070684.95									
2	247091.55	4070689.86									
3	247089.70	4070693.30									
4	247097.49	4070697.48									
5	247108.29	4070677.33									
6	247100.51	4070673.16									
7	247094.18	4070684.95									
1	247127.84	4070708.58									
2	247112.04	4070744.70									
3	247129.17	4070752.19									
4	247198.10	4070782.33									
5	247199.02	4070780.23									
6	247214.74	4070787.11									
7	247216.52	4070783.03									
8	247238.96	4070792.85									
9	247251.53	4070764.10									
10	247259.28	4070767.49									
11	247268.94	4070745.25									
12	247118.85	4070679.61									
13	247109.86	4070700.63									
14	247127.84	4070708.58									

# CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO

## ETIQUETA



### DATOS DEL EDIFICIO

Normativa vigente construcción / rehabilitación	Tipo de edificio	Otros
CONSTRUCCIÓN 1975	Dirección	Ci Jerez S/N
Referencia/s catastral/es	Municipio	Arcos De La Frontera
002580100TF47B0001XX	C.P.	11630
	C. Autónoma	Andalucía

ESCALA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	Consumo de energía kWh / m <sup>2</sup> año	Emisiones kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> año
<b>A</b> más eficiente		
<b>B</b>		
<b>C</b>	<b>95.89</b>	<b>18.09</b>
<b>D</b>		
<b>E</b>		
<b>F</b>		
<b>G</b> menos eficiente		

<b>REGISTRO</b>	26/1/2030
PRY/000687219/01/2020	Válido hasta dd/mm/aaaa

02/2021



## CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

### IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	00217205 / 00234216		
Dirección	C/ JEREZ S/N. POL. 96, PARC. 41		
Municipio	Arcos de la Frontera	Código Postal	11630
Provincia	Cádiz	Comunidad Autónoma	Andalucía
Zona climática	B3	Año construcción	1975
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	Anterior a la NBE-CT-79		
Referencia/s catastral/es	002580100TF47B0001XX		

### Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

<input type="radio"/> Edificio de nueva construcción	<input checked="" type="radio"/> Edificio Existente
<input type="radio"/> Vivienda <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Unifamiliar</li> <li><input type="radio"/> Bloque <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Bloque completo</li> <li><input type="radio"/> Vivienda individual</li> </ul> </li> </ul>	<input checked="" type="radio"/> Terciario <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Edificio completo</li> <li><input type="radio"/> Local</li> </ul>

### DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	Ignacio Inda Caro	NIF(NIE)	10883718A
Razón social	EUROCONTROL, S.A.	NIF	A28318012
Domicilio	C/ Zurbano 48		
Municipio	Madrid	Código Postal	28010
Provincia	Madrid	Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
e-mail:	certificadosenergeticos@eurocontrol.es	Teléfono	699923611
Titulación habilitante según normativa vigente	Ingeniero Industrial		
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:	CEXv2.3		

### CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m² año]	EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO <sub>2</sub> /m² año]																												
<table border="1"> <tr><td>≤ 35,0</td><td>A</td></tr> <tr><td>35,0 - 45,0</td><td>B</td></tr> <tr><td>45,0 - 55,0</td><td>C</td></tr> <tr><td>55,0 - 65,0</td><td>D</td></tr> <tr><td>65,0 - 75,0</td><td>E</td></tr> <tr><td>75,0 - 85,0</td><td>F</td></tr> <tr><td>≥ 85,0</td><td>G</td></tr> </table>	≤ 35,0	A	35,0 - 45,0	B	45,0 - 55,0	C	55,0 - 65,0	D	65,0 - 75,0	E	75,0 - 85,0	F	≥ 85,0	G	<table border="1"> <tr><td>≤ 6,0</td><td>A</td></tr> <tr><td>6,0 - 7,0</td><td>B</td></tr> <tr><td>7,0 - 8,0</td><td>C</td></tr> <tr><td>8,0 - 9,0</td><td>D</td></tr> <tr><td>9,0 - 10,0</td><td>E</td></tr> <tr><td>10,0 - 11,0</td><td>F</td></tr> <tr><td>≥ 11,0</td><td>G</td></tr> </table>	≤ 6,0	A	6,0 - 7,0	B	7,0 - 8,0	C	8,0 - 9,0	D	9,0 - 10,0	E	10,0 - 11,0	F	≥ 11,0	G
≤ 35,0	A																												
35,0 - 45,0	B																												
45,0 - 55,0	C																												
55,0 - 65,0	D																												
65,0 - 75,0	E																												
75,0 - 85,0	F																												
≥ 85,0	G																												
≤ 6,0	A																												
6,0 - 7,0	B																												
7,0 - 8,0	C																												
8,0 - 9,0	D																												
9,0 - 10,0	E																												
10,0 - 11,0	F																												
≥ 11,0	G																												

El técnico abajo firmante declara responsablemente que ha realizado la certificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha: 26/10/2020

IGNACIO  
INDA  
CARO

Firma del técnico certificador

**Anexo I.** Descripción de las características energéticas del edificio.

**Anexo II.** Calificación energética del edificio.

**Anexo III.** Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.

**Anexo IV.** Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente:

Fecha  
Ref. Catastral

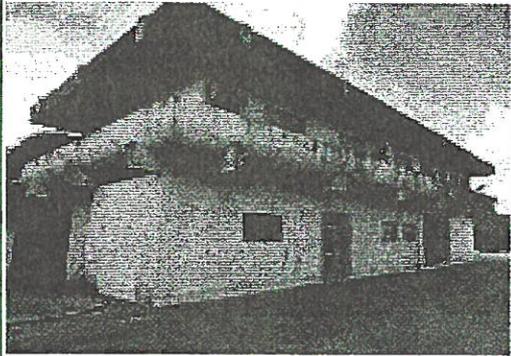
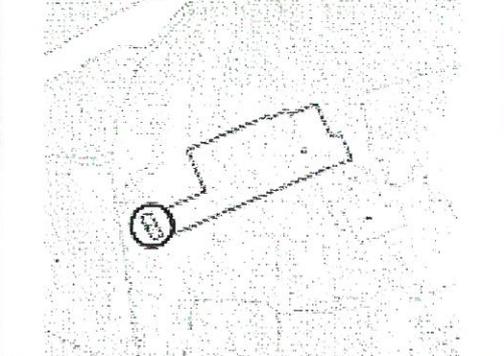
06/11/2020  
002580100TF47B0001XX

Página 1 de 8

## ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

### 1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

<b>Superficie habitable [m<sup>2</sup>]</b>	386.0
<b>Imagen del edificio</b>	<b>Plano de situación</b>
	

### 2. ENVOLVENTE TÉRMICA

#### Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Transmitancia [W/m <sup>2</sup> ·K]	Modo de obtención
Suelo con terreno	Suelo	195.0	1.00	Por defecto
Muro de fachada PB NE1	Fachada	41.81	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB NO1 entrada	Fachada	5.76	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB NE2 entrada	Fachada	4.52	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB SE1 entrada	Fachada	0.35	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB NE3	Fachada	7.8	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB NO2	Fachada	27.41	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB SO1	Fachada	74.05	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB SE2	Fachada	16.08	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB SO2	Fachada	2.79	2.38	Por defecto
Muro de fachada PB SE3	Fachada	15.35	2.38	Por defecto
Muro de fachada P1 NE1	Fachada	54.55	2.38	Por defecto
Muro de fachada P1 NO1	Fachada	23.31	2.38	Por defecto
Muro de fachada P1 SO1	Fachada	67.95	2.38	Por defecto
Muro de fachada P1 SE1	Fachada	23.31	2.38	Por defecto
Cubierta con aire PB	Cubierta	4.0	2.17	Por defecto
Cubierta con aire P1	Cubierta	173.0	2.17	Por defecto
Partición superior castillete	Partición Interior	20.0	1.70	Por defecto

02/2021



## Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Transmitancia [W/m <sup>2</sup> ·K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
Hueco V1	Hueco	1.34	5.70	0.66	Estimado	Estimado
Hueco P1	Hueco	3.7	5.70	0.66	Estimado	Estimado
Hueco V2 V3	Hueco	2.68	5.70	0.66	Estimado	Estimado
Hueco P2	Hueco	9.98	5.70	0.66	Estimado	Estimado
Hueco P3	Hueco	5.41	5.70	0.48	Estimado	Estimado
Hueco V4 V5 V6	Hueco	4.02	5.70	0.66	Estimado	Estimado
Hueco V7 V8 V9	Hueco	3.6	5.70	0.40	Estimado	Estimado
Hueco V10	Hueco	0.49	5.70	0.26	Estimado	Estimado
Hueco V11-V16	Hueco	8.05	5.70	0.66	Estimado	Estimado
Hueco V17-19	Hueco	4.02	5.70	0.66	Estimado	Estimado
Hueco V20-V22	Hueco	4.02	5.70	0.31	Estimado	Estimado
Hueco P4	Hueco	5.35	5.70	0.66	Estimado	Estimado

## 3. INSTALACIONES TÉRMICAS

## Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Calefacción refrigeración 50%	y Bomba de Calor		182.9	Electricidad	Estimado
<b>TOTALES</b>	<b>Calefacción</b>				

## Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Calefacción refrigeración 50%	y Bomba de Calor		218.2	Electricidad	Estimado
<b>TOTALES</b>	<b>Refrigeración</b>				

## Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Demanda diaria de ACS a 60° (litros/día)	0.0
--	-----

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
<b>TOTALES</b>	<b>ACS</b>				

**4. INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN (sólo edificios terciarios)**

Espacio	Potencia instalada [W/m <sup>2</sup> ]	VEEI [W/m <sup>2</sup> ·100lux]	Iluminación media [lux]	Modo de obtención
Edificio Objeto	3.04	1.52	200.00	Estimado
<b>TOTALES</b>	<b>3.04</b>			

**5. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN (sólo edificios terciarios)**

Espacio	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Perfil de uso
Edificio	386.0	Intensidad Baja - 8h

02/2021



## ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	B3	Uso	Intensidad Baja - 8h
----------------	----	-----	----------------------

### 1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
	<i>Emissiones calefacción</i> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]	D	<i>Emissiones ACS</i> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]	-
	15.32		0.00	
<i>Emissiones globales</i> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]	REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
	<i>Emissiones refrigeración</i> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]	A	<i>Emissiones iluminación</i> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]	B
	0.25		2.52	

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año	kgCO <sub>2</sub> /año
<i>Emissiones CO<sub>2</sub> por consumo eléctrico</i>	8.87	3422.21
<i>Emissiones CO<sub>2</sub> por otros combustibles</i>	9.22	3560.29

### 2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
	<i>Energía primaria calefacción</i> [kWh/m <sup>2</sup> año]	E	<i>Energía primaria ACS</i> [kWh/m <sup>2</sup> año]	-
	79.53		0.00	
<i>Consumo global de energía primaria no renovable</i> [kWh/m <sup>2</sup> año]	REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
	<i>Energía primaria refrigeración</i> [kWh/m <sup>2</sup> año]	A	<i>Energía primaria iluminación</i> [kWh/m <sup>2</sup> año]	B
	1.47		14.89	

### 3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN
<i>Demanda de calefacción</i> [kWh/m <sup>2</sup> año]	<i>Demanda de refrigeración</i> [kWh/m <sup>2</sup> año]

El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (sólo ed. terciarios, ventilación, bombeo, etc...). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales

### ANEXO III RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Sustitución de equipos de climatización con bomba de calor de alta eficiencia para cubrir el 100% de la demanda

#### CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m <sup>2</sup> año]	EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]
< 38.6 <b>A</b>	< 8.4 <b>A</b>
38.6-62.8 <b>B</b>	8.4-13.7 <b>B</b>
62.8-96.6 <b>C</b>	13.7-21.1 <b>C</b>
96.6-125.5 <b>D</b>	21.1-27.5 <b>D</b>
125.5-154.5 <b>E</b>	27.5-33.8 <b>E</b>
154.5-193.1 <b>F</b>	33.8-42.2 <b>F</b>
≥ 193.1 <b>G</b>	≥ 42.2 <b>G</b>

#### CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/m <sup>2</sup> año]	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m <sup>2</sup> año]
< 12.0 <b>A</b>	< 4.1 <b>A</b>
12.0-19.5 <b>B</b>	4.1-6.7 <b>B</b>
19.5-30.0 <b>C</b>	6.7-10.3 <b>C</b>
30.0-48.0 <b>D</b>	10.3-13.3 <b>D</b>
48.0-60.0 <b>E</b>	13.3-16.4 <b>E</b>
60.0-67.35 <b>F</b>	16.4-20.5 <b>F</b>
≥ 67.35 <b>G</b>	≥ 20.5 <b>G</b>

#### ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m <sup>2</sup> año]	16.84	69.4%	0.26	65.2%	0.00	%	7.82	0.0%	24.72	61.0%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m <sup>2</sup> año]	32.90 <b>C</b>	58.6%	0.51 <b>A</b>	65.2%	0.00	%	14.89 <b>B</b>	0.0%	48.30 <b>B</b>	49.6%
Emisiones de CO <sub>2</sub> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año]	5.57 <b>B</b>	63.6%	0.09 <b>A</b>	65.2%	0.00	%	2.52 <b>B</b>	0.0%	8.18 <b>A</b>	54.8%
Demanda [kWh/m <sup>2</sup> año]	67.35 <b>G</b>	0.0%	1.57 <b>A</b>	0.0%						

Nota: Los Indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA
<b>Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos )</b> Se estudia la instalación de equipos de climatización eléctricos, tipo inverter con bomba de calor de alta eficiencia energética ( SCOP>400; SEER>600), tipo split o multi-split en el local para cubrir así el 100% de la demanda de calefacción y refrigeración del establecimiento.
<b>Coste estimado de la medida</b> -
<b>Otros datos de interés</b>

02/2021



## Colocacion de Aislamiento interior

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m² año]		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO2/ m² año]	
< 18.0 A		< 8.4 A	
38.6-62.8 B		8.4-13.7 B	
67.8-96.6 C		13.7-21.1 C	
125.0-154.5 D		21.1-27.5 D	
154.5-193.1 E		27.5-33.8 E	
≥ 193.1 F		33.8-42.2 F	
		≥ 42.2 G	

## CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/m² año]		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m² año]	
< 12.0 A		< 4.1 A	
12.0-19.5 B		4.1-6.7 B	
19.5-30.0 C		6.7-10.3 C	
30.0-39.0 D		10.3-13.3 D	
39.0-48.0 E		13.3-16.4 E	
48.0-60.0 F		16.4-20.5 F	
≥ 60.0 G		≥ 20.5 G	

## ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m² año]	37.84	31.2%	0.59	21.2%	0.00	0.0%	7.62	0.0%	46.05	27.3%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m² año]	54.70 D	31.2%	1.16 A	21.2%	0.00 -	0.0%	14.89 B	0.0%	70.76 C	26.2%
Emisiones de CO2 [kgCO2/m² año]	10.54 C	31.2%	0.20 A	21.2%	0.00 -	0.0%	2.52 B	0.0%	13.26 B	26.7%
Demanda [kWh/m² año]	46.32 E	31.2%	1.24 A	21.2%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

## DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA

## Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)

Instalacion de trasdosado autoportante por el interior de la vivienda, con relleno de panel rígido de poliestireno extruido de 4cm.

## Coste estimado de la medida

-

## Otros datos de interés

## ANEXO IV PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADAS POR EL TÉCNICO CERTIFICADOR

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico certificador durante el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

<b>Fecha de realización de la visita del técnico certificador</b>	23/10/2020
---	------------

### COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR

Se toman las medidas del local necesarias y se hace inspección visual del local describiendo sus elementos constructivos, carpinterías, acristalamientos, etc. para definir la envolvente térmica del mismo.

Se comprueban los cerramientos de fachadas mediante inspección directa y medición de espesores.

Se trata de una edificación industrial de fabricación de productos cerámicos, y de un edificio administrativo adyacente.

El presente certificado se refiere al edificio adyacente de uso oficinas, ya que la nave de fabricación no es certificable dadas sus características de funcionamiento.

También se toman medidas y orientaciones a los edificios exteriores y otros elementos susceptibles de arrojar sombras sobre el local.

No existen equipos de producción de ACS. Existen equipos de climatización split, si bien no se puede comprobar su funcionamiento, estimándose que un 50% de los equipos están en condiciones de funcionamiento.

Se aporta Referencias catastrales y se comprueba año de construcción (1975).

Una vez realizada la calificación energética inicial del local, se COMPRUEBAN alternativas de mejora consistentes en:

- Sustitución de equipos de climatización por bomba de calor de alta eficiencia
- Colocación de aislamiento por el interior

Se podrá obtener información más detallada, incluida información sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones en el Reglamento Delegado (UE) n.º 244/2012, y en los apartados dedicados a eficiencia energética en los portales Web de las compañías suministradoras.

<http://www.gasnaturalfenosa.es/es/hogar/1285340344315/eficiencia+energetica.html>

<http://twenergy.com/>

[http://www.repsol.com/es\\_es/productos-servicios/glp/particulares/eficiencia-energetica/](http://www.repsol.com/es_es/productos-servicios/glp/particulares/eficiencia-energetica/)

[http://www.endesaonline.es/ES/grandesclientes/productos\\_servicios/energias\\_renovables/termica/index.asp](http://www.endesaonline.es/ES/grandesclientes/productos_servicios/energias_renovables/termica/index.asp)

Los datos usados para el cálculo son los tomados por el técnico en el momento de la visita de inspección, "in situ". No se ha contado con proyecto técnico ni memoria de calidades constructivas.

El técnico no se hace responsable de la existencia de vicios ocultos, alteraciones en las instalaciones y construcción del inmueble, que pudieran afectar a la calificación expresada en el presente certificado.

El cálculo de emisiones de dióxido de carbono y consumo de energía, son las obtenidas por el programa CE3X, para unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación. El consumo real de energía del edificio y sus emisiones de dióxido de carbono dependerán de las condiciones de operación y funcionamiento del edificio y de las condiciones climáticas, entre otros factores.

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580597

09/2020



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FV5495495



Cheque Bancario

Entidad Oficina D. C. Número de cuenta  
CCC 0049 5494 8 0 0000420027  
IBAN ES45 0049 5494 8000 0042 0027

Banco Santander, S.A.	Sucursal y fecha de emisión	ARCOS DE LA FRONTERA ARCOS DE LA FRONTERA	24/06/2021	EUR	*****591.000,00
	Por nuestra cta. páguese por este cheque a:	BANCO SANTANDER SA			
	Euros (en letras)	UN MILLON QUIENTOS NOVENTA Y UN MIL CON CERO			
	Entidad pagadora	Cualquier Oficina de Banco Santander, S.A.	Clave Entidad	Banco Santander, S.A. por poder	
		3434286	0049		
	Serie A Núm.	3.434.286 15	Código de identificación	7561 11	
⑈343428610049⑈ 5494 0000420027 7561 11					



Cheque Bancario

Entidad Oficina D. C. Número de cuenta  
CCC 0049 5494 8 0 0000420027  
IBAN ES45 0049 5494 8000 0042 0027

Banco Santander, S.A.	Sucursal y fecha de emisión	ARCOS DE LA FRONTERA ARCOS DE LA FRONTERA	29/06/2021	EUR	*****4.260,29
	Por nuestra cta. páguese por este cheque a:	BANCO SANTANDER SA			
	Euros (en letras)	CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA CON VEINTINUEVE			
	Entidad pagadora	Cualquier Oficina de Banco Santander, S.A.	Clave Entidad	Banco Santander, S.A. por poder	
		3434289	0049		
	Serie A Núm.	3.434.289 11	Código de identificación	7561 11	
⑈343428910049⑈ 5494 0000420027 7561 11					

09/2020



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FV5495494


**CaixaBank**  
 CENTRO EMPRESAS CADIZ  
 C. SEVILLA, 6 P2  
 11409 JEREZ DE LA FRONTERA  
 TELF. 95555150

Ent. Oficina D.C. N.º cuenta  
 CCC 2100 8564 08 2200020085  
 IBAN ES11 2100 8564 0822 0002 0085

Vencimiento 06 HAYO 2021  
 Eur. € 5.000,00 # €

Por esta pagare me comprometo a pagar, en el vencimiento indicado,

a BANCO SANTANDER SA  
 Euros (en letras) NUOVE MIL EUROS

Serie n.º 181 ARCOS DE LA FRONTERA 06 DE HAYO DE 2021  
6.905.034-1 8201-4 Fecha (en letras)  
SUPER JAROCAL SA

CaixaBank S.A. C/Real Pinar Sordo, 24  
 46002-Valencia, NIF A6363518 R.M. de Valencia  
 tomo 10370, folio 1, hoja V-176353, inscripción 2ª

855644 2120020085d 8201d

FZ1580596

02/2021



Page 1 of 1

Fecha: 29/06/2021  
Hora: 13:19:28  
Año: 2021  
Número: 0

Comunicación Registral de Asiento de Presentación

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD ARCOS DE LA FRONTERA**

Datos Entrada

N° Entrada: 3942  
Fecha: 29/06/2021 Hora: 13:19:28  
Naturaleza: Escritura Pública  
N° Protocolo: 1327/2021  
Notario: LUIS MARTÍNEZ-VILLASEÑOR GONZÁLEZ DE LARA  
Presentante: JOAQUIN RODRIGUEZ PEREZ

Datos Presentación

Asiento: 1220 Diario: 134  
Fecha Presentación: 29/06/2021

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA a día veintinueve de junio del dos mil veintiuno.



(\*) C.S.V. : 21100218DF6A646D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21100218DF6A646D

02/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FZ1580595

**Notificación Registral Fehaciente  
de Asiento de Presentación**

MARIA JESUS VOZMEDIANO TORRES, Registrador de REGISTRO DE LA PROPIEDAD ARCOS DE LA FRONTERA, CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

**Datos Entrada**

**Nº Entrada:** 3942

**Nº Protocolo:** 1327/2021

**Notario:** LUIS MARTÍNEZ-VILLASEÑOR GONZÁLEZ DE LARA

**Presentante:** JOAQUIN RODRIGUEZ PEREZ

**Datos Presentación**

**Asiento:** 1220      **Diario:** 134

**Fecha Presentación:** 29/06/2021

Se hace constar que el documento se encuentra incurso en la situación prevista en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JESÚS VOZMEDIANO TORRES registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA a día treinta de junio del dos mil veintiuno.



(\*) C.S.V. : 211002195C71EF99

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 211002195C71EF99



**Ayuntamiento de Arcos de la  
Frontera**

**Justificante de comunicación**

A las 19:18 del día 06/07/2021 he comunicado al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera la escritura número **1327 de 2021 de D./Dña Luis Martínez-Villaseñor González de Lara** y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, a través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 06/07/2021 a las 19:21 con el siguiente código de comunicación:

20210706191800034161d64870c04c

La comunicación al ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 (letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias.

02/2021

FZ1580594



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE CÁDIZ  
GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Suministro de información  
Expediente: 13599503.98/21 Documento: 00853513

**RECEPCIÓN DEL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN**

La información remitida por la Notaría de D./Dña. LUIS MARTINEZ-VILLASEÑOR GONZALEZ DE LARA, número de Protocolo 001327/2021, relativa a los inmuebles que se relacionan, se ha registrado como suministro de información que no determina el inicio de un procedimiento de incorporación<sup>1</sup> catastral, debido a las siguientes circunstancias:

- La información ya se encuentra incorporada en el Catastro Inmobiliario en lo que afecta a los siguientes inmuebles (total inmuebles:3):

- 53006A0 9600041 0000 DI - ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
- 0025801 00TF47B 0001 XX - ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
- 0018005 00TF47B 0001 YX - ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

1 de julio de 2021

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): CKMZQ1GR81K8MZR6

Documento firmado con CSV y selo de la Dirección General del Catastro  
CSV: CKMZQ1GR81K8MZR6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/07/2021

<sup>1</sup>Artículo 14 y artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

ES **PRIMERA COPIA** que concuerda fielmente con su original, obrante bajo el número indicado en mi protocolo corriente de instrumentos públicos donde queda anotada; y para **la parte compradora, sin efectos ejecutivos** la expido en cuarenta y seis folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie FZ, número 1580639 y los cuarenta y cinco anteriores correlativos. En Arcos de la Frontera, uno de julio de dos mil veintiuno. DOY FE. -----



0266753928

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Información Registral expedida por

**MARIA JESUS VOZMEDIANO TORRES**

Registrador de la Propiedad de ARCOS DE LA FRONTERA

Pedro Almodovar 4-6 - ARCOS DE LA FRONTERA

tlfno: 0034 956 701356

correspondiente a la solicitud formulada por

**ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT**

con DNI/CIF: A86819596



Interés legítimo alegado:

venta

Identificador de la solicitud: F20UH71U1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA

C/ Pedro Almodovar, 4 y 6. Arcos de la Frontera. C.P. 11630

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA FINCA DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº: 9035 de ARCOS DE LA FRONTERA

Fecha: 15/04/2021 Solicitud Solicitante:

DESCRIPCION

CODIGO REGISTRAL UNICO: 11002000244008.

RUSTICA: Parcela de tierra que formo parte de la finca denominada el Retiro de este termino municipal de Arcos de la Frontera. Tiene una extensión superficial de diez hectáreas quince áreas quince centiáreas y sesenta y ocho mileareas, sobre cuya finca, hacia el lindero Noroeste de la misma, pero en su interior y sin que se hayan alterado por tanto sus linderos, se ha construido una fabrica de ceramica integrada por los siguientes edificios: A) Fábrica propiamente dicha. Consiste en una nave con cimientos de hormigón cerramientos de ladrillo, cubierta de uralita, con varias lineas de uralita traslucida, con varias habitaciones traslucida, con varias habitaciones adosadas y que ocupan una superficie total construida de seis mil seiscientos catorce metros y ocho decímetros cuadrados (6.614.48 m2). La longitud total es de ciento cincuenta y cinco metros y la anchura varia dependiendo de la maquinaria, hornos y enseres que alberga, ya que en cuarenta metros de largo tiene una anchura de veintitres metros, en otros setenta y cinco, la anchura es de cuarenta y dos metros y finalmente en otros cuarenta metros tiene una anchura de cincuenta y tres metros. Asimismo, la altura tambien varia siendo por lo general de once metros cinco centímetros, excepto en la parte que cobija las máquinas de moldes, cargas de vagones, secaderos y taller, en que la altura maxima de la nave es de trece metros, cinco centímetros, ello cubriendo unos mil doscientos metros cuadrados del total indicado. La nave que se describe no presenta practicamente división. Tiene una sola planta excepto en la zona de taller, que hay dos; próxima a ella y adosada a la misma pared, se encuentran tres habitaciones destinadas, respectivamente a vestuario y ducha de seis metros cincuenta y siete decímetros de largo, comedor con longitud de tres metros treinta centímetros de largo. Tienen identica anchura cinco metros ochenta centímetros. Dentro de la nave, en un plano superior estan situadas la sala termica, el secadero y maquinaria de encañar, el puente de mando y el horno. Aparece adosada, igualmente otra pequeña habitación que contiene el ventilado de tiro del horno, con su correspondiente chimenea con dimensiones de cuatro sesenta centímetros de ancho, por seis metros cincuenta centímetros de largo, o sea, los seis mil seiscientos catorce metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados que ocupa la fábrica, se integran por: los seis mil cuatrocientos noventa metros cuadrados que mide la nave principal, los noventa y seis metros noventa y ocho decímetros cuadrados de los servicios del personal, y los veintisiete metros cincuenta centímetros cuadrados de la habitación que ocupa el ventilador de tiro del horno. El acceso tiene lugar por tres puertas orientadas al Norte otras dos al Este y una al Sur. B) EDIFICIO destinado a oficinas y viviendas del guarda y portero. Segregado según nota al margen de la inscripción tercera formando la finca registral 13.766 que a su vez se dividió en las fincas números 13.767 y 13.768. C) EDIFICIO destinado a ampliación de la fábrica de ladrillos en construcción. Ocupa un de trece mil novecientos metros cuadrados en una sola planta. La instalación está situada entre el edificio descrito como letra A/ y la carretera N-342, en un paraje cercano al arroyo La Garrapata, y consiste en: a) una nave con cubierta a dos aguas compuesta por: un pabellón de ciento noventa metros de largo por treinta y nueve metros de ancho, esto es siete mil cuatrocientos diez metros cuadrados de superficie construida, y otro, adosado al anterior por su lado más largo, de ciento sesenta metros de largo por treinta y nueve de ancho, esto es, seis mil doscientos cuarenta metros cuadrados de superficie construida. Tiene una altura de pilares externos de siete metros. En su interior no existe división salvo la zona destinada a vestuarios de personal, almacén y taller de mantenimiento que tiene una superficie de quinientos veinte metros cuadrados, b) otro recinto auxiliar de doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, adosado a la nave principal destinado a ubicar las instalaciones complementarias. La cimentación es por pilotes y encepados, con losa de hormigón armado apoyado en una retícula de pilotes, la estructura estará formada por pilares y pórticos metálicos de alma llena y sección variable, correas de perfiles dos como viga continua. Las cubiertas serán de chapa prelacada, la fachada de fábrica de ladrillo visto y lucernarios en cubierta con chapa de fibra de vidrio traslucido. Las puertas de acceso de la nave serán de perfilera metálica y chapa tipo Pegaso, basculantes y ventanales de aluminio. En su interior se instalarán los componentes de la maquinaria en las siguientes zonas: zona de molienda, con dos alimentadores, un desmenuzador y un desintegrador,

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

una amasadora y demás elementos integrantes, cintas transportadoras, un secadero semi-continuo, prehorno túnel, horno túnel, y vagonetas. Tiene acceso a través del carril ya existente que parte del kilómetro veintinueve de la carretera N-342, y la nave posee cuatro entradas principales, una en la fachada que da a la carretera, otra en su fachada posterior y dos que dan a su fachada izquierda, según se mira desde la citada carretera. Linda: Norte, tierras de la Garrapata de las Hermanas Sánchez Sánchez, separada en parte por la vía del ferrocarril en construcción de Jerez Almargen y otra tierras de don Antonio Fernández Berani, Este, con la finca registral número 9.034 y 9.036, Sur, con la finca registral número 9.036 y la carretera Jerez a Ronda, y al Oeste con tierras de don Antonio Fernández Bernal y tierras de olivar pertenecientes a la Hacienda de Cerro Gordo propiedad de don Francisco José de las Cuevas Amado.

Cuota:

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO COORDINACIÓN: No consta.

FECHA FIRMA BASE GRAFICA:

FOTO CATASTRO:

#### TITULARES ACTUALES

Nombre del titular: BANCO SANTANDER SA, con C.I.F. número A-39.000.013 por Título de Adjudicación Por Ejecución de Hipoteca Carácter: , titular/es del 100,000000% del pleno dominio, Fecha título: veinte de Febrero del año dos mil catorce, Autoridad: Juzgado de Lo Mercantil Nº 1 de Cadiz, Sede autoridad: Cadiz, Inscripción: 7ª, de fecha 19/05/2014.

Datos de la última inscripción: Tomo: 1219 Libro: 586 Folio: 46 Inscripción: 7 Fecha: 19/05/2014

Cargas

DE PROCEDENCIA:

- CENSO. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)

Con una memoria de misa que consiste en una pensión de doscientas misas cada año, que constituyen carga espiritual del vínculo fundado en la ciudad de Arcos de la Frontera, por don Pedro Angulo Bohórquez y doña Catalina Ayllón de Lara y que se han de aplicar la mitad en la iglesia de San Pedro de esta ciudad, por Colecturía y la otra mitad en la iglesia del Convento de San Agustín de esta misma ciudad, por las almas del citado Sr. Angulo Bohórquez y su mujer doña Catalina Ayllón de Lara, y demás difuntos de sus descendientes, con la condición de que si los poseedores fueron morosos en el pago se cobren dichas misas duplicadas y aumentando el estipendio de ellas en la mitad del señalado en el sínodo de este Arzobispado, inscrita por la 8ª de la finca 2.550 al folio 130 vuelto del tomo 139 libro 58 de esta ciudad, según resulta de dos certificaciones expedidas en la ciudad de Sevilla, según resulta de dos certificaciones expedidas en la ciudad de Sevilla, el veinte de abril de mil novecientos once, por el Doctor don Enrique Almaraz y Santos, Arzobispo de Sevilla, como complemento de otro certificado expedido también en Sevilla el diecisiete de abril de mil novecientos once por dicho Sr., presentado el veinte de abril de citado año.

- CENSO. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)

Con una memoria de misa consistente en trescientos reales y ocho arrobas de aceite y una de cera de cada año, inscrito a favor del Convento de San Agustín de esta ciudad, por la 7ª de la finca 2.550 al folio 130 del tomo 139 del archivo, libro 58 de los de esta ciudad, según resulta de dos certificaciones expedidas en la ciudad de Sevilla, el veinte de abril de mil novecientos once, por el Doctor don Enrique Almaraz y Santos, Arzobispo de Sevilla, como complemento de otro certificado expedido también en Sevilla el diecisiete de abril de mil novecientos once por dicho Sr. presentado el veinte de abril de citado año.

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Con la nota al margen de la 3ª antes citada, que textualmente dice: "Conforme al artículo 2, base 5ª, 5-2 del R.D. de diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y uno, número 1.464, la finca de este número queda afecta a favor del Tesoro del reintegro de las cantidades que la empresa Juanjo S.L. ha percibido de subvención, y de las liquidaciones que procedan por las bonificaciones o exenciones disfrutadas, en los supuestos de renuncia a los beneficios o incumplimiento de las condiciones que originen la declaración de caducidad de la concesión de los mismos. Por orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de veintiocho de julio de mil novecientos ochenta y tres, los beneficios concedidos, según resulta de certificación expedida el catorce de octubre de mil novecientos ochenta y tres, por don Miguel Antonio Sánchez Pardal, Secretario General del Gran Área de Expansión Industrial de Andalucía, Cádiz, Campo de Gibraltar, son los siguientes: Una subvención total de 3.969.476 pesetas, como resultado de aplicar a la inversión aprobada de 39.694.755 pesetas, un porcentaje del 10%, que se desglosa en una subvención básica del 5%, y otra subvención por localización de otro 5%, preferencia en la obtención de crédito oficial y reducción de hasta el 95% de la cuota de licencia oficial, durante el período de la instalación. La concesión de estos beneficios queda supeditada al cumplimiento por parte de la empresa de las condiciones que se especifican en la referida certificación, expediente CA-216-AA. Así resulta de una instancia suscrita en esta ciudad el día de hoy, veinte de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, por don Antonio Armario Salas, mayor de edad, casado, con D.N.I. 31.461.968, en nombre y representación de Juanjo S.L., con domicilio en esta ciudad, Alfonso X El Sabio, 7, que se presentó por duplicado en unión de la certificación referida y de la orden del M.O.P.U. citada, a las trece horas de hoy, asiento 915, folio 174, Diario 67. No sujeto al impuesto. Arcos de la Frontera, veinte de junio de mil novecientos ochenta y cuatro."

Formalizada en escritura autorizada NO CONSTA,

Inscripción: 3ª Tomo: 488 Libro: 206 Folio: 115 Fecha: 02/09/1975

- OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN: Se hace constar que la Obra Nueva declarada en la inscripción 4ª se encuentra en construcción, por lo queda pendiente de hacer constar la finalización de la misma con la prestación de las garantías legales exigidas a los efectos en los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1.999, de 5 de Noviembre.

Formalizada en escritura con fecha 15/12/03, autorizada en ARCOS DE LA FRONTERA, MANUEL IGNACIO COTORRUELO SÁNCHEZ, nº de protocolo 1575.

Inscripción: 4ª Tomo: 956 Libro: 448 Folio: 149 Fecha: 11/02/2004

AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de doscientos ocho euros satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arcos de la Frontera a tres de julio de dos mil nueve.-

Anotación letra B, del tomo 959, libro 449, folio 56 con fecha tres de Julio del año dos mil nueve.

**AFECCION:** esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **LIBERACION:** De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de dos mil setecientos siete euros y sesenta céntimos de euro satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arcos de la Frontera a tres de julio de dos mil nueve.-

Anotación letra C, del tomo 959, libro 449, folio 56 con fecha tres de Julio del año dos mil nueve.

**AFECCION:** Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando se compruebe la exención que se ha alegado al presentar el documento que ha motivado la inscripción. Arcos de la Frontera, a cuatro de enero de dos mil diez.-

Inscripción Dª, del tomo 959, libro 449, folio 56 con fecha cuatro de Enero del año dos mil diez.

**AFECCION:** (inscripción/anotación 7ª) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.. **LIBERACION:** Queda liberada por la cantidad de setenta y seis mil trescientos sesenta y seis euros con treinta y tres céntimos, por autoliquidación. Según carta de pago 6002682928794. Arcos de la Frontera a fecha de la firma. Nota número 1 al margen del asiento 7, del tomo 1.219, libro 586, folio 46 con fecha diecinueve de Mayo del año dos mil catorce.

#### DOCUMENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

Es **NOTA INFORMATIVA** conforme al Art. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, expedido el día de la fecha, y cuyos datos en cuanto a documentos pendientes de despacho, corresponden a la situación existente al momento del cierre del Libro Diario a las 17:00 horas del día de ayer o, en su defecto, del último día hábil.

#### ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o base de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. Esta información no surte los efectos regulados en el Art. 354-a del Reglamento Hipotecaria.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales

<http://www.registadores.org>

Pág. 5

expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

Nº.2-2º, Inciso 2ºD ad. 3º Ley 8/89. Honorarios (I.V.A. incluido): 3,64 euros . Número de Arancel: 4.f

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

## ADVERTENCIAS

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

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

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

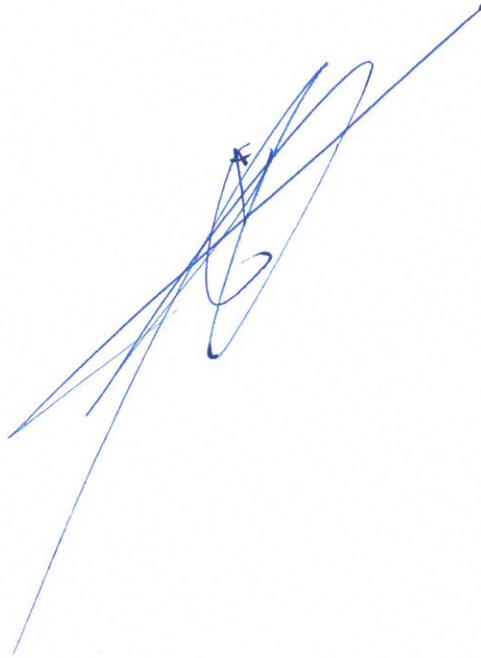
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad

<http://www.registadores.org>

Pág. 6

---

expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





**4. APROBACION UTILIDAD PUBLICA POR AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
ARCOS DE LA FRONTERA

SECRETARÍA

## COMUNICACION DE ACUERDO

**DON BERNARDO MUÑOZ PEREZ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ), - - - -**

**CERTIFICO :** *Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 30 de Abril de dos mil tres, adoptó el siguiente acuerdo:*

PUNTO 4º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE PARA LA DECLARACIÓN DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL DE AMPLIACIÓN DE FÁBRICA DE PRODUCTOS CERÁMICOS PROMOVIDO POR JUANJO, S.L.- Se da cuenta de informe que emite el Sr. Arquitecto Municipal que literalmente transcrito dice como sigue:

"I.- Se adjunta informe FAVORABLE del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la COPT de fecha 2 de Abril de 2003.

II.- En base a lo anterior se informa FAVORABLEMENTE la Aprobación Definitiva del Anteproyecto, debiendo cumplimentarse en el proyecto que se redacte todos los condicionantes expuestos en el informe técnico a la aprobación inicial del Expediente."

A continuación se da cuenta de informe que emite el Sr. Secretario General que literalmente transcrito dice como sigue:

"I.- Se trae para su Aprobación Definitiva el Expediente para la declaración de Utilidad Pública e Interés Social de Ampliación de Fábrica de productos Cerámicos promovido por la entidad Juanjo, S.L., el cual se tramita al amparo del art. 16.3.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 1/92), aplicable en nuestra Comunidad en virtud de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que determina que los planes i instrumentos en curso de aprobación en los que haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley, continuarán tramitándose conforme con la ordenación de dichos procedimientos vigente en el referido momento. La nueva L.O.U.A. regula su tramitación en los Artículos 42 y 43.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
ARCOS DE LA FRONTERA**

**SECRETARÍA**

**II.-** La competencia de Aprobación Definitiva le corresponde al Ayuntamiento de conformidad al art. 22.8 del Decreto 77/94 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose a los órganos a los que se atribuyen. Y conforme al art. 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**III.-** Dicho Expediente cuenta con Informe Favorable del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la COPT, así como del Jefe de los Servicios Técnicos Municipales.

Se informa favorablemente la Aprobación Definitiva.""

Pasado al trámite de votación queda aprobado definitivamente por unanimidad de los asistentes en número de 19 que en relación a los 21 que integran la Corporación es mayoría absoluta legal, **el expediente de Declaración de Utilidad Pública e Interés Social de Ampliación de Fábrica de productos cerámicos promovido por JUANJO, S.L.-**

*Y para que conste, expido la presente con la salvedad que establece el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 28 de Noviembre de 1986 de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde en Arcos de la Frontera a **2 de Mayo de 2003.-***

**Vº Bº  
EL ALCALDE,**



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**SALIDA**  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
 -7 ABR. 2003  
 Registro General  
 Delegación Provincial  
 CÁDIZ 3 13676

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
 Delegación Provincial de Cádiz

14 ABR 2003

**ENTRADA**  
 REGISTRO GENERAL DE LA FRA  
 REGISTRO GENERAL  
 10 10 2003  
 3417 HORA

211

Fecha: 7 de abril de 2003.

DESTINATARIO:

Su referencia: .

SR. ALCALDE-PRESIDENTE

Nuestra referencia: Urb. RDH

Excmo. Ayuntamiento

Asunto: Rtdo. informe expte SNU 17/03.

**11630 – ARCOS DE LA FRONTERA**

En relación con el expediente que a continuación se identifica:

- **DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA LA AMPLIACIÓN DE FABRICA DE PRODUCTOS CERAMICOS EN CARRETERA A-382, p.k. 29,000, PROMOVIDA POR JUANJO, S.L.**

Se informa que el citado expediente se encuentra afectado por la entrada en vigor el pasado día 20 de enero de 2003 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) que atribuye la competencia para la aprobación de las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable al Ayuntamiento, salvo de afecte a actuaciones de incidencia o trascendencia municipal o la ordenación estructural del planeamiento general.

Entendemos que por tratarse de un procedimiento iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley debe seguir tramitándose de acuerdo con las pautas procedimentales previstas en la fecha de su inicio (registro de entrada municipal), sin perjuicio del órgano competente para resolver y del derecho aplicable que será aquel que estuviera en vigor en el plazo máximo para la resolución, fijado en seis meses.

Adjunto se remite el informe preceptivo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y dado que el expediente se inició antes de la entrada en vigor de la LOUA y que se resuelve dentro de los seis meses desde su inicio, el procedimiento es el establecido en la Ley 1 / 1997 y la competencia, al no tener incidencia o trascendencia supramunicipal ni afectar a la ordenación estructural, es del Ayuntamiento.

Una vez adoptada la resolución municipal que proceda deberá ordenarse su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con lo previsto en el art. 43.1.f) en asimilación de este procedimiento con los Proyectos de Actuación. En el caso de que la actuación precise de Plan Especial su publicación viene establecida en el artículo 41 de la LOUA.

EL DELEGADO PROVINCIAL.

Fdo.: D. JOSE J. DE MIER GUERRA.



**INFORME A LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL POR EL AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRA. DEL EXPEDIENTE TRAMITADO EN SUELO NO URBANIZABLE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL PARA AMPLIACIÓN DE FABRICA DE PRODUCTOS CERAMICOS EN CARRETERA DE A-382, P.K. 29,000, PROMOVIDA POR JUANJO S.L..**

---

El expediente del asunto de referencia tiene entrada en el Registro General de esta Delegación Provincial en fecha 20.02.03, mediante oficio del Teniente - Alcalde Delegado de Urbanismo se solicita de esta Delegación Provincial la emisión de informe preceptivo en virtud de lo establecido en el art. 25 del Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Dado que el día 20.01.03 entró en vigor la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las competencias delegadas, en el suelo no urbanizable en virtud de ese Decreto, ya no operan ( Orden de 18.03.03, BOJA 62 de 01.04.03 ). Actualmente las competencias para autorizar este tipo de expedientes son las asignadas por la L.O.U.A., que en este caso, al no tratarse de una actuación con incidencia o trascendencia supramunicipal, es del Ayuntamiento.

- |   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| 1 | Nº EXPEDIENTE:                | 17 / 03 S.N.U.   |
| 2 | DESCRIPCIÓN:                  | CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL PARA AMPLIACIÓN DE FABRICA DE PRODUCTOS CERÁMICOS.   |
| 3 | MUNICIPIO:                    | 11006 ARCOS DE LA FRA.   |
| 4 | DIRECCIÓN:                    | CTRA. A-382 Km.29  |
| 5 | PROMOTOR:                     | JUANJO, S.L..  |
| 6 | ACTIVIDAD:                    | Actividad (AM) ampliación<br>Tipo (IND) Construcciones e instalaciones industriales. |
| 7 | LOCALIZACIÓN:                 |  |
| 8 | SUPERFICIE:                   | Parcela 138.843,53 m².<br>Construida existente<br>Construida proyectada 13.900 m².   |
| 9 | EJECUCIÓN:                    | (NS) No se conoce  |
|   | ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: | Informe Ambiental Favorable de 07.02.03.   |
|   | INFORMES OTROS ORGANISMOS:    |  |
|   | OBSERVACIONES:                |  |

## 1.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL.

Fecha de solicitud:  
Acuerdo municipal de iniciación de expte: 08.11.02

Publicación anuncio de información pública: B.O.P. nº 284 de fecha 10.12.02  
Alegaciones: No se produjeron alegaciones.  
Informes de legalidad: Técnico 07.11.02  
Jurídico  
Secretario 07.11.02

Informes sectoriales:  
Certificado municipal de no emisión:

## 2.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

Figura de planeamiento general: Plan General de Ordenación Urbana. A.D. 01/12/94  
Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Carácter General (subzona B2) Olivar y cultivos de secano.

Determinaciones del planeamiento:

		Utilid. pública e interés social	Proyectado
Usos			Utilid. Pública e interés social
Superficies	Parcela	$\geq 10.000 \text{ m}^2$	138.843,53 $\text{m}^2$
	Construida existente		$\text{m}^2/\text{m}^2$
	Construida proyectada	$0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$	13.900 $\text{m}^2$ . ( $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ )
Superficie mínima de zonas verdes		25%	
Aparcamientos		1 plaza por cada 100 $\text{m}^2$ .	
Altura máxima		2 plantas y 7 m	1 Plantas
Separaciones	A linderos	15 m.	15 m.
	A otras edificaciones		
	Al núcleo de población		
Vertido y depuración			Tanque de oxidación total.

## 3.- CONSIDERACIONES.

La actuación propuesta consiste en la ampliación ( 13.900  $\text{m}^2$ . ) de una fábrica de productos cerámicos, la parcela de 138.843,53  $\text{m}^2$ . está clasificada por el Plan General como Suelo No Urbanizable de Carácter General (subzona B2) Olivar y cultivos de secano.

La normativa del Plan General en su artículo IX.3.2 establece que los usos permitidos en cada subclase de suelo no excluyen cualquier otro que sea declarado de utilidad pública e interés social, siempre que se considere adecuado a la naturaleza del mismo. El mismo artículo regula que la ubicación de este tipo de instalaciones no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de formación.

El proyecto cumple con la normativa urbanística de aplicación siempre y cuando se entienda que la actuación es de utilidad pública e interés social a emplazar necesariamente en el medio rural y quede justificado el destino del 25-% de la parcela a zona verde, que la edificabilidad propuesta sumada a la existente no supere el  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . permitido y que cumpla la dotación de aparcamientos exigida ( 1 plaza / 100  $\text{m}^2$ . construidos ).

En cuanto a garantías y prestación compensatoria se estará a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la Ley 7 / 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 4.- CONCLUSIONES.

Se informa favorablemente condicionado a lo expuesto y sin perjuicio de otras autorizaciones.

Cádiz, a 2 de abril de 2003.

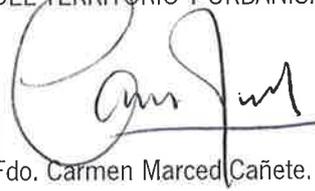
POR LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO



Fdo: Ramón Domínguez Hierro.  
Arquitecto técnico.



VºBº  
JEFA DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo. Carmen Marced Cañete.

CARRERA GENERAL JEREZ-ANTEQUERA

CARRIL DE ACCESO

FLANO DE CONJUNTO escala: 1/1000



- 1. Ubicación existente
  - 2. Servida de servicio
  - 3. Zona de cocido
  - 4. Zona de secado
  - 5. Zona de acceso
  - 6. Talud
  - 7. Aparcamiento
  - 8. Fca. de ladrillos
  - 9. Oficina
- AMPLIACIÓN PROPUESTA
- ESTRUCTURAL



Arroyo de la Corripata

Ferrocarril abandonado

SECCION a-a' escala: 1/500

escala: 1/500

## III PLANOS

SITUACION



EMPLAZAMIENTO



SUPERFICIE PARCELA (FINCA REGISTRAL 9035) 101.515,70 m<sup>2</sup>

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 001800500TF47B0001YX

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Ubicación: 0303 GARRAPATA  
13200 ARCO DE LA FRONTERA (CADIZ)

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Parcela catastral: 14.022 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 2005

**INDICACION**

Edificio	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio	101.515,70	101.515,70
Edificio	101.515,70	101.515,70

**PARCELA**

Superficie gráfica: 14.022 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela constituida en donde horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Tránsito a datos catastrales' en el portal de la 'SEU'.

Madrid, 21 de Julio de 2021

001800500TF47B0001YX

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 03005A00004100000X

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Ubicación: Alameda 41  
13000 ARCO DE LA FRONTERA (CADIZ)

Clase: URBANO  
Uso principal: Agrario  
Parcela catastral: 7.030 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1957

**INDICACION**

Edificio	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio	7.030,00	7.030,00
Edificio	7.030,00	7.030,00

**PARCELA**

Superficie gráfica: 25.000 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela constituida en donde horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Tránsito a datos catastrales' en el portal de la 'SEU'.

Madrid, 21 de Julio de 2021

POL. 96 - PARC. 41

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 001800600TF47B0001GX

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Ubicación: 0303 GARRAPATA, PISO PEDI  
13000 ARCO DE LA FRONTERA (CADIZ)

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Parcela catastral: 079 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1960

**INDICACION**

Edificio	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio	079,00	079,00
Edificio	079,00	079,00

**PARCELA**

Superficie gráfica: 2.084 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 17,4000 %  
Tipo: Parcela constituida en donde horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Tránsito a datos catastrales' en el portal de la 'SEU'.

Madrid, 21 de Julio de 2021

001800600TF47B0001GX

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
CTRA. JEREZ-ARCOS, Km 29-ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

EL INGENIERO TECNICO  
José Luis Sánchez Chacón  
Colegiado 1.419

PETICIONARIO  
SUPER JAROCAL S.L.

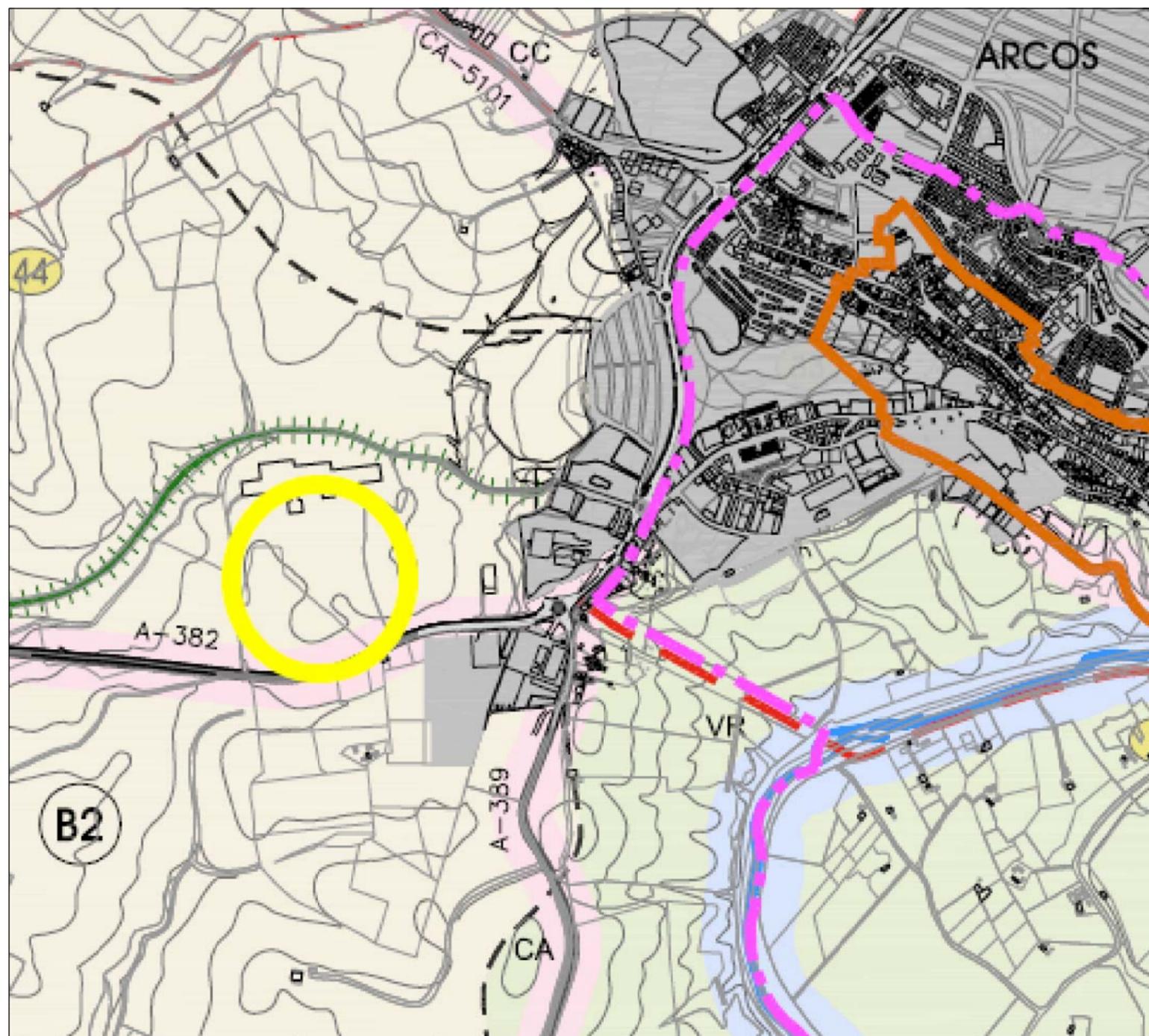
FECHA  
AGOSTO 2.021

PLANO  
Nº: 1

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA  
S/E

PLANEAMIENTO



EDIFICACIONES EXISTENTES



PLANEAMIENTO GENERAL	PGOU ARCOS DE LA FRONTERA
CLASIFICACION SUELO	NO URBANIZABLE DE CARACTER NATURAL O RURAL
CATEGORIA SUELO	B2 OLIVAR Y CULTIVOS DE SECANO

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
CTRA. JEREZ-ARCOS, Km 29-ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

EL INGENIERO TECNICO  
José Luis Sánchez Chacón  
Colegiado 1.419

PETICIONARIO  
SUPER JAROCAL S.L.

FECHA  
AGOSTO 2.021

PLANO  
Nº: 2

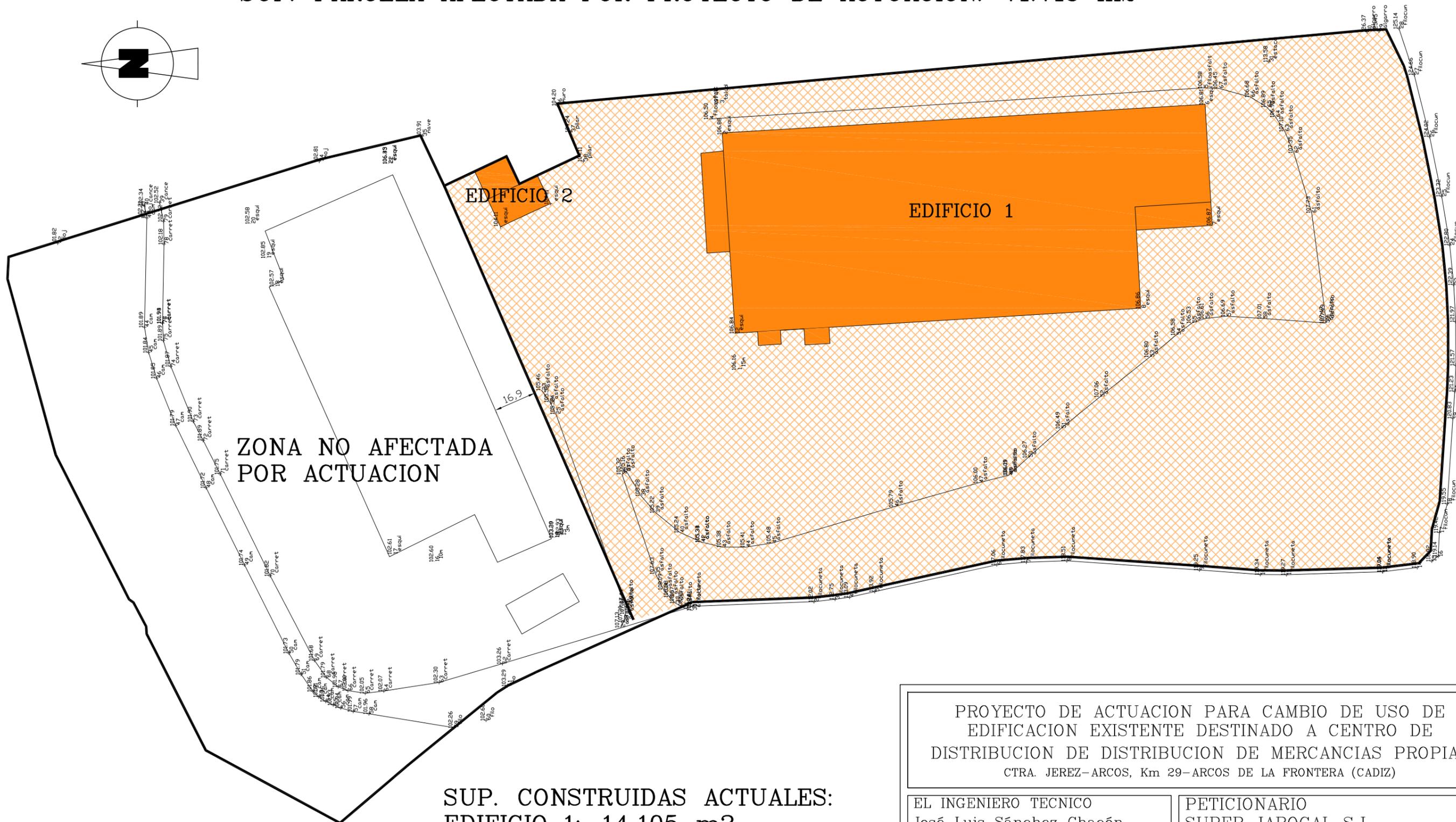
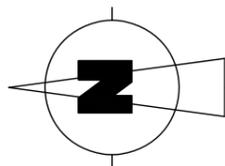
PLANEAMIENTO EN VIGOR Y EDIFICACIONES EXISTENTES

ESCALA  
S/E

SUPERFICIES CATASTRALES EDIFICACIONES ACTUALES EN FINCA REGISTRAL N.9035	
EDIFICACION 1 (ANTIGUA AMPLIACION FABRICA 2005)	13.900,00 m2
EDIFICACION 2 (COBERTIZOS 1.983)	1.850,00 m2 (en parcela 216 m2)
EDIFICACION 3 (FABRICA ORIGINAL 1.975)	6.614,58 m2
EDIFICACION 4 (ANTIGUAS OFICINAS 1.975)	344,00 m2

AFFECTADAS POR P.A.

SUP. PARCELA AFECTADA POR PROYECTO DE ACTUACIÓN: 71.715 m<sup>2</sup>



SUP. CONSTRUIDAS ACTUALES:  
 EDIFICIO 1: 14.105 m<sup>2</sup>  
 EDIFICIO 2: 216 m<sup>2</sup>

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
 CTRA. JEREZ-ARCOS, Km 29-ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

EL INGENIERO TECNICO  
 José Luis Sánchez Chacón  
 Colegiado 1.419

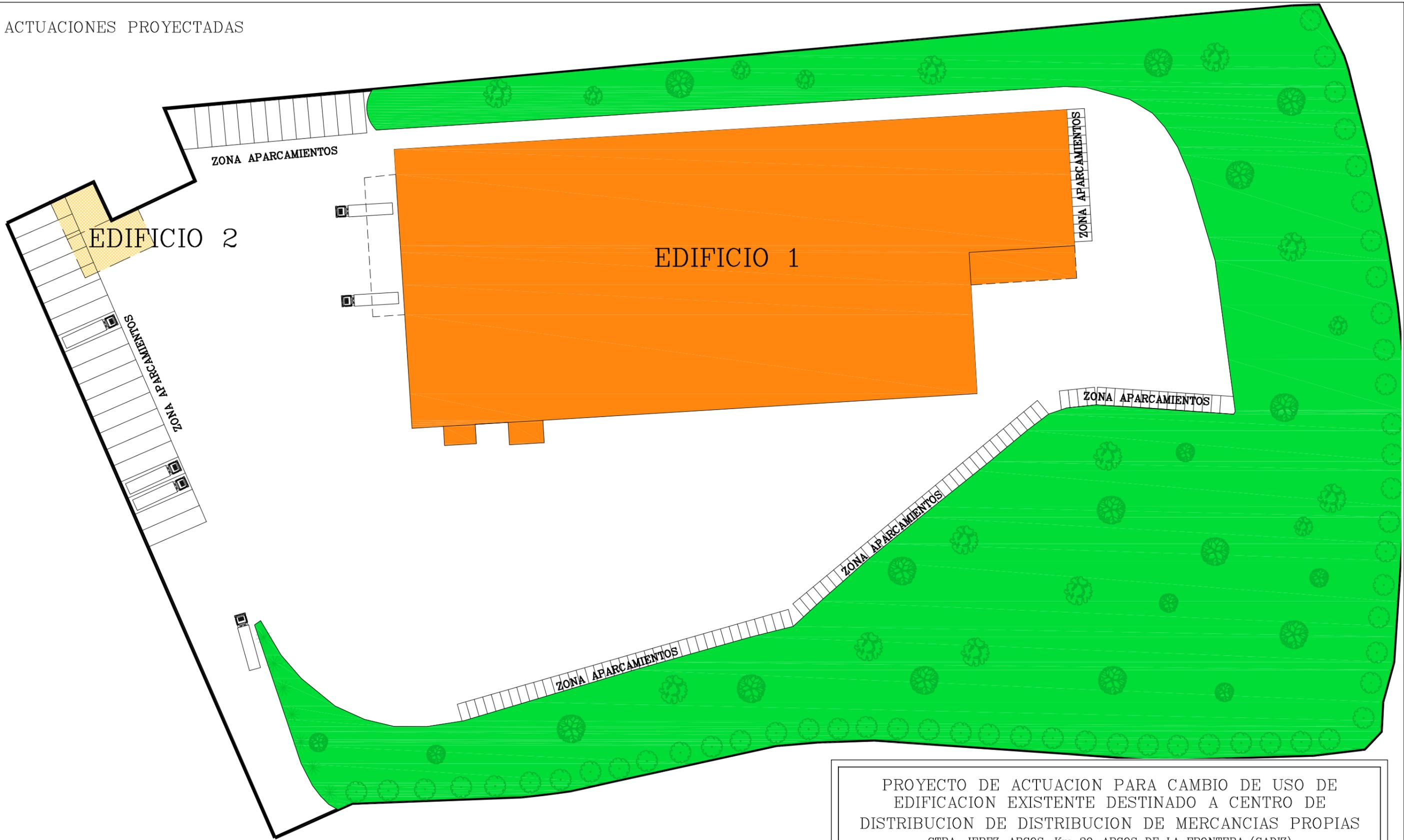
PETICIONARIO  
 SUPER JAROCAL S.L.

FECHA  
 AGOSTO 2.021

PLANO  
 Nº: 3

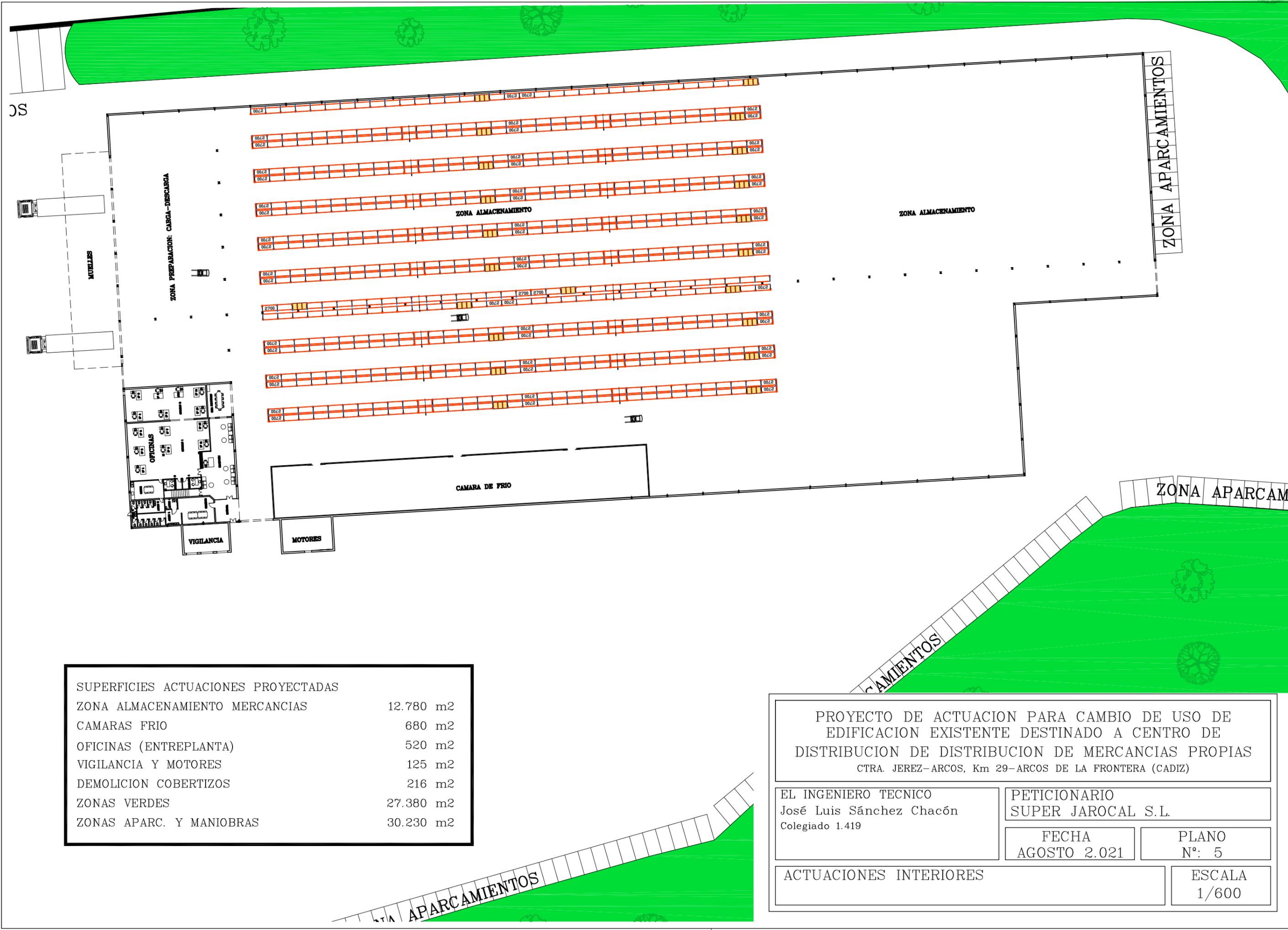
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y ZONA DE ACTUACION

ESCALA  
 1/1500



EDIFICIO 1: CAMBIO DE USO  
EDIFICIO 2: DEMOLICON

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS CTRA. JEREZ-ARCOS, Km 29-ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)			
EL INGENIERO TECNICO José Luis Sánchez Chacón Colegiado 1.419		PETICIONARIO SUPER JAROCAL S.L.	
FECHA AGOSTO 2.021		PLANO Nº: 4	
ACTUACIONES EXTERIORES			ESCALA 1/1000



SUPERFICIES ACTUACIONES PROYECTADAS	
ZONA ALMACENAMIENTO MERCANCIAS	12.780 m <sup>2</sup>
CAMARAS FRIO	680 m <sup>2</sup>
OFICINAS (ENTREPLANTA)	520 m <sup>2</sup>
VIGILANCIA Y MOTORES	125 m <sup>2</sup>
DEMOLICION COBERTIZOS	216 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	27.380 m <sup>2</sup>
ZONAS APARC. Y MANIOBRAS	30.230 m <sup>2</sup>

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
 CTRA. JEREZ-ARCOS, Km 29-ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

EL INGENIERO TECNICO  
 José Luis Sánchez Chacón  
 Colegiado 1.419

PETICIONARIO  
 SUPER JAROCAL S.L.

FECHA  
 AGOSTO 2.021

PLANO  
 N°: 5

ACTUACIONES INTERIORES

ESCALA  
 1/600



-  PUNTO DE CONEXION ELECTRICIDAD EXISTENTE
-  LINEA ELECTRICA M.T. EXISTENTE
-  LINEA ELECTRICA M.T. EXISTENTE
-  PTO. CONEXION POSIBLE LINEA ELECTRICA M.T. EXISTENTE
-  ALTERNATIVAS CONEXION ABASTECIMIENTO AGUA
-  FOSA SEPTICA

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMBIO DE USO DE EDIFICACION EXISTENTE DESTINADO A CENTRO DE DISTRIBUCION DE DISTRIBUCION DE MERCANCIAS PROPIAS  
 CTRA. JEREZ-ARCOS, Km 29-ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

EL INGENIERO TECNICO  
 José Luis Sánchez Chacón  
 Colegiado 1.419

PETICIONARIO  
 SUPER JAROCAL S.L.

FECHA  
 AGOSTO 2.021

PLANO  
 N°: 6

INFRAESTRUCTURAS

ESCALA  
 S/E