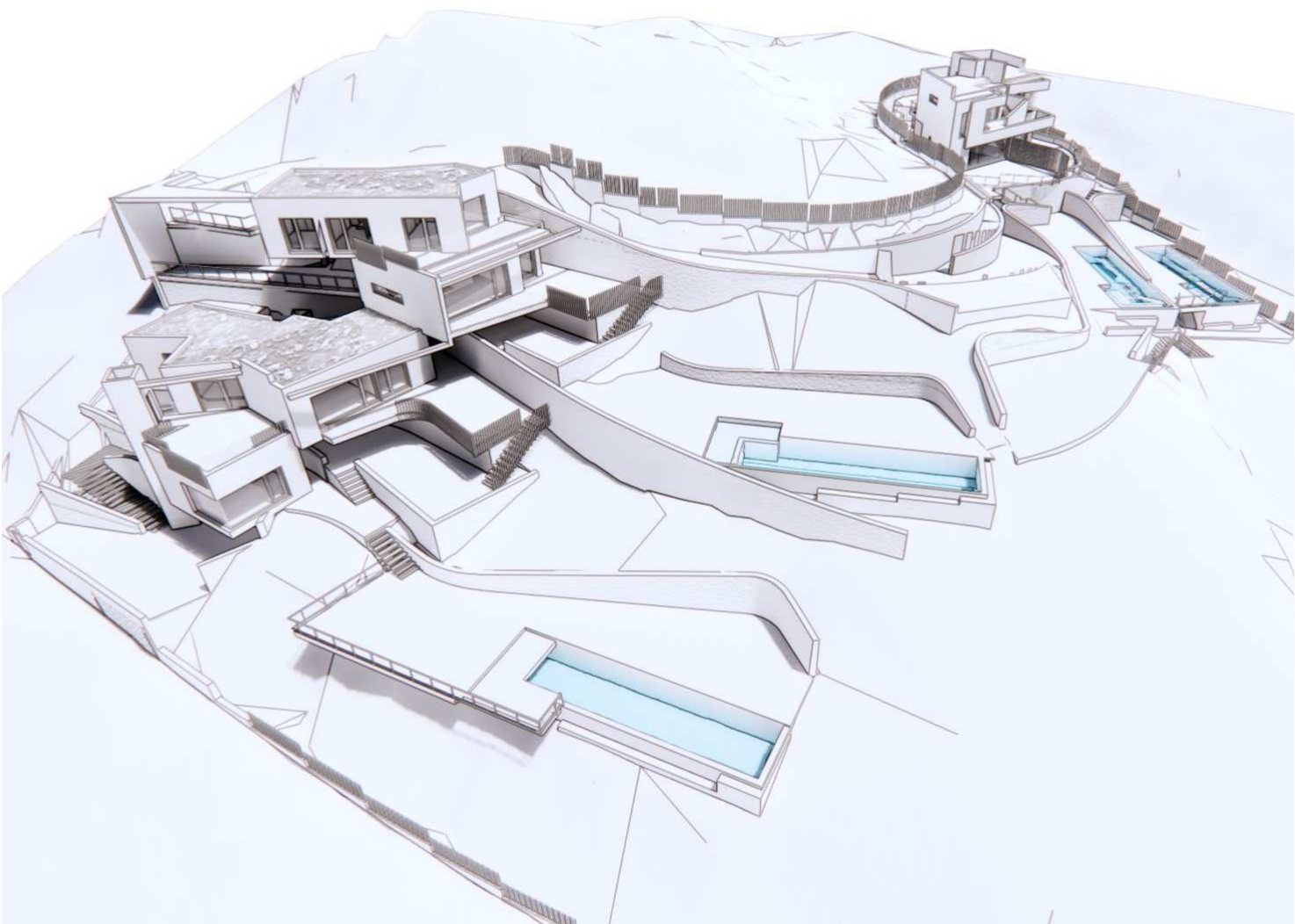




Promotor: Antonio J Pérez Santana, Valan Pisos SL
Situación: SUNP.A-3 Sector1 UE1 Parc 5.3.9 Y 5.3.8 TORREJARAL
VELEZMALAGA

Francisco J Moreno López
José M Carralero García. Arquitectos

Fecha: 07/09 (09/22)



INDICE



Proyecto: CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE
Situación: SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA
Promotor: VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

INDICE	1
MEMORIA.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	1
1.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	3
1.2. Promotor del Estudio de Detalle.....	3
1.3. Autores del Proyecto.....	4
1.4. Legislación aplicable.....	6
1.5. Naturaleza y procedimiento.....	6
1.6. Datos del solar.....	7
1.7. Parcelación resultante.....	7
2. INFORMACION URBANISTICA. MEMORIA.....	9
2.1. Características físicas de la finca.....	9
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	9
2.3. Estructura de la Propiedad.....	9
2.4. Determinaciones del plan.....	10
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
3.1. Descripción de la Ordenación.....	11
3.2. Alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes.....	15
3.3. Ajuste a la Normativa Urbanística.....	16
RESUMEN EJECUTIVO.....	19
INDICE DE PLANOS.....	21
ANEXOS. TITULOS DE PROPIEDAD	23

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Con nº de registro 2019018917, 28/06/19, solicitante Alicia Ramírez Domínguez y con nº de expediente 143/19CER el Servicio de Urbanismo y Arquitectura de Ayuntamiento de Vélez Málaga emite Certificado urbanístico sobre las condiciones de edificación de

Parcela catastral 7048109UF9674N0001SQ
SUNP A-3 Sector 1 UE1 parcelas 5.3.8 TorreJaral

Que se resume en

Calificada por PGOU	SUO.A-3 antiguo SUNP A-3	UE1 sector1
Ordenanza	UAD-3	
Superficie parcela según PP	2946	
Techo máximo	452.25	
Nº máximo viviendas	7	
Fachada mínima admisible	7.00	
Longitud máxima agrupación	50m, separados 7.00m	
Altura máxima	7.00 PB+1+ático	

Identifica que la parcela está afectada por la Servidumbre de protección (100m) del Dominio Público Marítimo Terrestre, donde no se puede edificar y donde las instalaciones que se ubiquen serán descubiertas y con los usos permitidos por le art 25.2 de la Ley de Costas, debiendo contar cualquier uso con la autorización de la Comunidad Autónoma

*Se **deberá tramitar Estudio de Detalle** al efecto de la edificación conjunta y deberá contar, la actuación que se pretenda en la zona afectada por la Servidumbre de Protección, con autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.*

En la aplicación práctica el solar posee 2 porciones ocupables por edificación por lo que la actuación edificatoria ha de ser conjunta como se pretende.

Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP). El artículo 31 de la LOUA

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El presente documento tiene por objeto, para el desarrollo edificatorio de los solares 5.3.8 y 5.3.9 del sector 1 SUNP.A-3 del P.G.O.U de Vélez-Málaga y con las determinaciones que para esta figura de planeamiento se fijan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ordenar la disposición de los volúmenes y establecer alineaciones del mismo.

1.1.PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La promotora del presente documento es:

Antonio Javier Perez Santana
DNI 46232779L
C/ Roger de Flor, 87 3º puerta 2 08009 Barcelona

En copropiedad con



Proyecto: CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE
Situación: SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA
Promotor: VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

Valan Pisos SL, CIF B-66531831, con dirección de notificación Rambla Catalunya 94, 2º-2ª. 08008 Barcelona, administrador único, Valentín Campá Castellá, DNI 40980766X C/ Ganduxer, 40 piso 2 08021 Barcelona

1.2. AUTORES DEL PROYECTO

El presente Proyecto ha sido redactado por los Arquitectos

Francisco Javier Moreno López, Colegiado nº 891 del C.O.A. de Málaga.

José María Carralero García, Colegiado nº 446 del C.O.A. de Málaga.

1.3. DOCUMENTO PREVIO. ANTECEDENTES

Se destaca cromáticamente los párrafos que aportan modificación respecto a los documentos anteriores.

Con fecha 27/07/2020 se presenta Estudio de Detalle en

parcela 5.3.8 y 5.3.9 de la UE-1 Sector del SUNP A.3 del PGOU de Vélez Málaga.

para su trámite según expediente Municipal 15/20PLAN, que posee informe Municipal favorable.

Con referencia S/REF: MA/AU/44/21, N/Ref: 10-18-21 MNZ/amv SER01/21/29/0024 de la Dirección General de la Costa y el Mar, Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo Málaga emite primer informe desfavorable, que resumidamente observa:

- El frente de las parcela en cuestión, el límite de Servidumbre del DPMT posee una discrepancia que ronda en margen entre 2.09 a 2.49 metros.
- Respecto a movimientos de tierras, plataformas, senderos interiores entendemos que cumple con el articulado 25.2, que se desarrollará.

Con fecha 20/05/22 se aporta documentación reformada, recibiendo el 21/7/22 nuevo informe de Demarcación de Costas donde se observa

Según la documentación aportada, los terraplenes y desmontes tienen altura mayor a 3 metros. A pesar de ello, no se incluye una evaluación previa de la necesidad e incidencia sobre el dominio público y sobre la zona de servidumbre de protección de los desmontes y terraplenes indicados, lo cual, en cualquier caso, deberá ser estudiado por la Delegación Territorial correspondiente de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el Art. 49 del Reglamento General de Costas, aprobado por el R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

No indicándose localización de esta incidencia.

1.4. SUBSANACIÓN DE INCIDENCIAS

Desde el proyecto no se ha pretendido ejecutar movimientos de tierras significativos, y en la documentación aportada no se identifican zona alguna en la zona de servidumbre de DPMT donde se supere el límite de 3.00m

Analizando pormenorizadamente solo aparecían 2 extremos que por la dificultad de los accesos rodados y condicionado por el rasanteado de los viales públicos, se observa localmente el incumplimiento.

1. Margen al Suroeste del grupo A con vial rodado público
2. Margen del grupo B al Noroeste con sendero peatonal público.

Caso 1. Este extremo se encuentra en una zona de topografía original con pendiente muy elevada (>75%), causada por el desmonte ejecutado para el rasanteado del vial A. Se proyectaba un sótano para vehículos que con un pequeño pliegue del muro a vial que permita obtener un acceso ajustado al ámbito de estacionamiento y acceso al imprescindible de ascensor unifamiliar (+25.47 cota de vivienda ascenso de +10.30m). Se proyecta sótano a la cota de vial +15.17 su cubierta a +18.27, ciertamente en un punto extremo del acceso se superará en desmonte límite de 3.00 en 1.67m del perfil natural.

Caso 2. Ha de considerarse que las casas del grupo no poseen contacto con vial público rodado, y tanto por las Ordenanzas Municipales, como por mantener unas condiciones de uso razonables se consideraba necesario proyectar un vial interior de poco más de 3.50m de ancho que permita la aproximación de vehículo y usuarios, disponiendo zona de estacionamiento en unas condiciones funcionales adecuadas. En la conexión de este vial con la planta bajo rasante de las viviendas puntualmente se supera en 0.77m el desmonte límite de 3.00m,

A criterio del técnico que suscribe considera que es un ámbito urbano de cierto relieve, con viales exteriores con pendientes de cierta importancia, además el topográfico sobre el que se trabaja en alguna zona es el modificado de las obras de urbanización, precisamente el sendero peatonal se ha ejecutado terraplenando sobre el perfil natural, y nos produce derrames de tierras de relevancia que desvirtúan el perfil natural y complican la implantación.

Entiendo que el incumplimiento era algo puntual, de extensión menor, y ello no produce un mayor o mejor aprovechamiento, solo es fruto de las circunstancias de una topografía difícil, que no desvirtúa el sentido de la protección del dominio público.

A pesar de todo ello con el presente documento se suprimen estos accesos rodados, eliminándolos o buscando accesos más complejos y costosos que no afectan a la zona de servidumbre.

No se ha observado otras zonas donde se superen estos límites.

En la zona de servidumbre de DPMT no se proyectan movimientos de tierras que condicionen muros de contención de altura superior a 3.00m. No siendo necesario ni ejecutándose en cualquier caso desmontes o terraplenes superiores a este límite.

El presente documento no modifica los volúmenes proyectados en el anterior documento, se transcribe al único efecto de completar un documento refundido completo.

Estos cambios se reflejan en los planos siguientes:

Nº plano	Cambios realizados
ED.4	Se suprime acceso tangente a aparcamientos desde vial A Se suprime acceso rodado a agrupación B Se modifican algo las plataformas de piscina y escaleras exteriores agrupación B Se incluye texto MUROS DE CONTENCION. En la zona de servidumbre de DPMT no se proyectan movimientos de tierras que condicionen muros de contención de altura superior a 3.00m. No siendo necesario ni ejecutándose en cualquier caso desmontes o terraplenes superiores a este límite.
ED.4.1	Se realizan más secciones incluyendo sección coincidente con límite servidumbre DPMT Reseñando: Línea AZUL - Perfil natural Línea ROJA TRAZOS - Límite +/-3.00m terraplén/desmonte LOS MUROS DE CONTENCIÓN SERÁN DE MAMPOSTERIA, O REVESTIDOS DE PIEDRA NATURAL PRESERVANDO LOS AMBITOS DE TALUDES CON AJARDINAMIENTO DE ESPECIES AUTOCTONAS. MUROS DE CONTENCION. En la zona de servidumbre de DPMT no se proyectan movimientos de tierras que condicionen muros de contención de altura superior a 3.00m. No siendo necesario ni ejecutándose en cualquier caso desmontes o terraplenes superiores a este límite.
ED.14	Plano adicional donde en perspectiva axonométrica se observa y acota desniveles entre plataformas deduciendo desmontes/terraplenes proyectados.

1.5. FORMALIZACIÓN DE LA RESPUESTA.

Los volúmenes proyectados se retrasan los suficiente respetando el nuevo límite de servidumbre. Por ello la respuesta en las 2 huellas ocupables del solar es distinta:

- Agrupación denominada A, al Oeste, puede reajustarse comprimiento los volúmenes, ya que la huella posee forma trapezoidal perdiéndose algo de la separación pretendida entre las viviendas proyectadas. Bien es cierto que se encontraban adosadas localmente pero preservando ciertos ámbitos ajardinados entre ellas. Estos ámbitos han quedado muy reducidos.



Proyecto: CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE
Situación: SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA
Promotor: VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

- Agrupación denominada B, al Este, la respuesta sería imposible o a lo sumo muy limitada. La huella ocupable, más su geometría solo permitiría la definición de una vivienda. Si bien la propiedad parte de renunciar a cierto número de viviendas, esta situación condicionan a una en este espacio para macizar la agrupación A con las otras posibles. Cuestión inaceptable por parte de la propiedad. Por ello y argumentado en el art 287.c Edificación conjunta de parcelas donde literalmente expone:

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

Por ello desde el presente documento se proyecta una separación a lindero público - sendero menor a la fijada de forma general por la ordenanza UAD-3.

Por todo lo demás el presente documento traslada cotas altimétricas de volúmenes y de plataformas, estructuras de contención, idénticas a las del anterior documento. Tan solo que gráficamente se desarrollan nuevas secciones para aclarar la lectura de estos conforme al articulado referido por el técnico de la Demarcación de Costas.

1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

1.2. NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO.

Los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos que previene el artículo 15.1 de la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

1. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
2. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado precepto, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

1. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
2. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
3. Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
4. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP).

El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

1.3. DATOS DEL SOLAR

Dada las condiciones físicas y urbanísticas del solar, el promotor ha considerado necesario la adquisición de 2 parcelas. Por lo que con la presente se pretende la **agrupación** de estas para su desarrollo conjunto de la agrupación.

Los solares objeto de esta tramitación son:

5.3.8 7048108UF9674N0001EQ 34179

5.3.9 7048109UF9674N0001SQ 34180

inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga con los siguientes datos

Parcela	Finca nº	Tomo	Libro	Folio
5.3.8	34179	1553	545	178
5.3.9	34180	1553	545	181

5.3.8

Linda al Noroeste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.7; al Este en una línea de tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 14; al Sureste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.9 y al Oeste, en una línea de tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 3.

5.3.9

Linda al Noroeste, en tres líneas de tramo curvo con vial público rodado designado con el número 14 y con el límite de la Unidad de Ejecución; al Este, en una línea de tramo recto con el vial peatonal-2; al Sur, en una línea de tramo recto con la Zona Libre Publica 5.4; al Oeste, en una línea de tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 3, y al Noroeste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.8

Las parcelas sobre la que se plantea este Estudio de Detalle es la definida en el Plan Parcial SUNP.A-3 Sector 1 UE1 parcelas 5.3.9 Y 5.3.8 Torrejaral Vélez Málaga

El solar objeto no contiene ninguna edificación en la actualidad.

1.4. PARCELACIÓN RESULTANTE.

La actuación pretende la edificación conjunta de las 2 parcelas reseñadas, por lo que resulta necesaria la agregación de estas, sin producir un desarrollo parcelario por unidades de viviendas resultantes.

Las viviendas resultantes poseerán ámbitos de uso y disfrute privativos, manteniendo espacios de mantenimiento y uso compartido.

Se pretende el desarrollo de 4 unidades de vivienda.

2. INFORMACION URBANISTICA. MEMORIA

2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA FINCA.

La zona de actuación posee 2 fragmentos de fachada con acceso rodado, el mayor en la parte más baja al Oeste, otro tramo menor al Norte en la parte más elevada. Posee un linde sinuoso conforme a la traza de un paso peatonal peldañado que relaciona la calle superior con la Ctra N340. Solo posee un linde medianero con otra parcela en el frente Noroeste.

Desde el punto de vista geomorfológico, visualmente podemos identificar esquistos con mayor o menor meteorización superficial que a medio plazo hacen estables los taludes, como los practicados para el desarrollo viario.

El relieve del solar parte de un rompiente de faldas, más suaves al Este y muy pronunciadas al Oeste. El vial peatonal al Este discurre sensiblemente por una pequeña vaguada con dirección al mar.

Los límites viarios, junto con los urbanísticos y servidumbres, predeterminan 2 ámbitos edificables y ocupables separados:

Zona A, al Oeste con forma poligonal y elevada pendiente. Las condiciones prácticas de ocupación y aprovechamiento edificatorio, condicionaron al promotor a ampliar la propiedad inicial con objeto de obtener rendimiento edificatorio razonable. Esta zona posee acceso rodado desde vía pública. Posee un desnivel desde +18.91 a +33.98 es decir +15.07 m, que en su desarrollo mantiene una pendiente del 45%. La huella ocupable delimita una extensión de 318.52 m².

Zona B, al Este un apéndice curvilíneo a cotas más bajas que los senderos peatonales que lo circundan, discurriendo en el fondo de una vaguada. Esta zona no posee acceso rodado desde vía pública. La huella ocupable delimita una extensión de 170.90 m².

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

No existen edificaciones, arbolado ni servidumbres. En cuanto a infraestructuras y servicios urbanos las parcelas encuentran los servicios en todos los viales periféricos y en condiciones de uso efectivo.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Es coincidente el promotor con la plena propiedad del solar, definida anteriormente.

2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN

Según los datos de la Reparcelación de la UE-1 del Sector 1 del SUNP A-3 TorreJaral

Finca resultante	Superficie parcela	Edificabilidad	Nº viviendas
5.3.8	200	100	1
5.3.9	2946	452.25	7
	3146	552.25	8

Según medición real la superficie resulta $191.61+2.911,18=3.102,78 \text{ m}^2$

De lo que se deduce una ratio de $69.03 \text{ m}^2/\text{vivienda}$

Ordenanza UAD-3

Según los datos aplicables en el capítulo 9 de la ordenanza, artículo 284 y siguientes, se resumen:

Parcela mínima	200 m ²
Fachada mínima	10.0m
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad	0.7 m ² /m ²
Longitud máxima de agrupación	<50m separadas 7 m, 5 m entre pareadas
Disposición en zonas de nuevo desarrollo	3500 m ²
Ordenanza de valla	según ordenanza gnal art 226, valla a vial
Valla medianera	hasta 1.80m ciego
Retranqueo de fachada	5.0 m
	TN >3.00 a 5.00 – garaje alineado a vial
	En parcelas con pendiente acusada art.208 por ED
Profundidad máxima	20.0 m
Separación fondo parcela	5.0 m
Altura máxima	7.0 m / PB+1
Condición de ático	Diedro pend 50% H<3.50
	Retranqueo 3.0m
	Ocupación <30% plantas inf H<2.70m
	Remate pérgola/belvederes permitidos
Altura libre	>2.50 m
Sótano	Admitido
Edificación conjunta	S>3000 y Ø40m
	Cond. Urbanísticas no aplicable por parc. individual
	Separación entre edificaciones 1.5 H

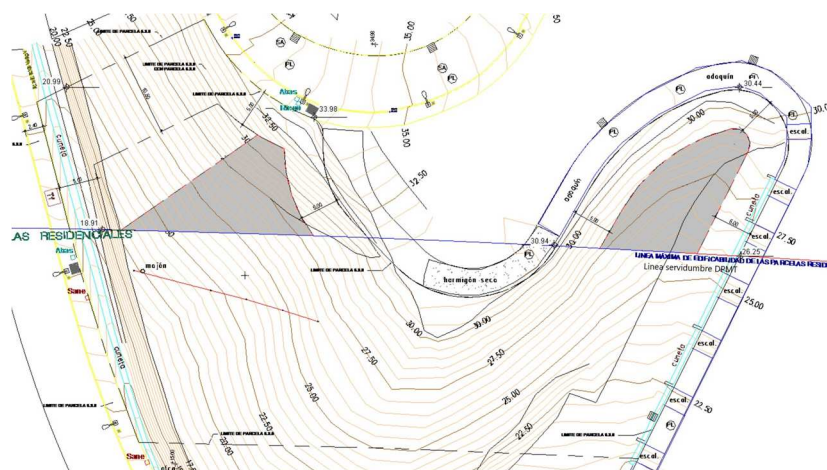
El solar no posee afección alguna a servidumbres salvo la Servidumbre de protección (100m) del Dominio Público Marítimo Terrestre, donde no se puede edificar y donde las instalaciones que se ubiquen serán descubiertas y con los usos permitidos por le art 25.2 de la Ley de Costas, debiendo contar cualquier uso con la autorización de la Comunidad Autónoma

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1.1 APROVECHAMIENTO

Tras el análisis de las opciones de implantación resulta, cuando menos muy complejo llegar al límite de densidad de viviendas definido en el Plan, tanto por la forma del espacio ocupable como por la situación del relieve topográfico.



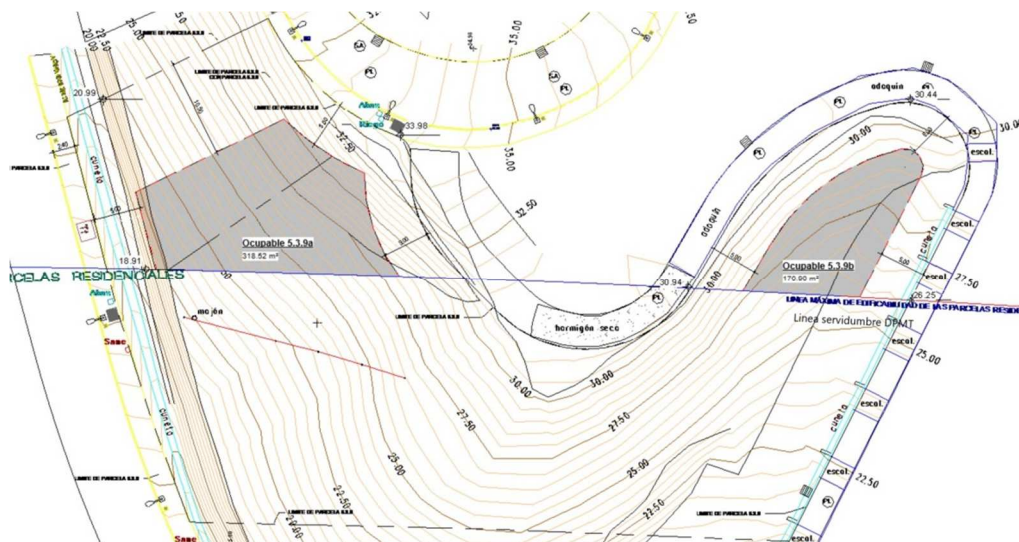
Un límite superficie construida por vivienda baja, que no llega a los 70 m² como valor medio

$$452.25 \text{ m}^2 / 7 \text{ viviendas} = 64.61 \text{ m}^2/\text{viv}$$

$$552.25 \text{ m}^2 / 8 \text{ viviendas} = 69.03 \text{ m}^2/\text{viv}$$

en implantaciones difíciles como es el caso, requiriendo un desarrollo importante de escaleras, dotación de ascensores, hace inviable llegar al número de viviendas previstos.

Por ello se opta por incorporar una parcela anexa, con lo que el proyecto de viviendas posee variables, que permitan un diseño final escalonado y abierto adaptado al relieve del lugar.



Tras realizar anteproyectos de todas distintas variables posibles:

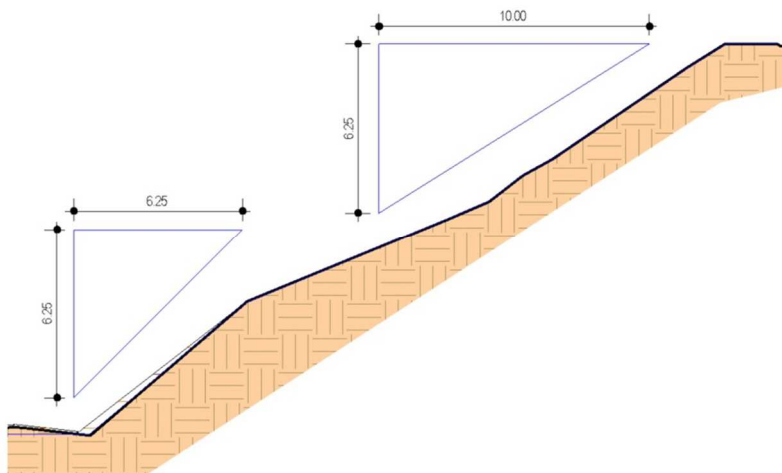
sin agrupación de parcela 2 viviendas en zona A, más 4 viviendas en zona B

se opta por incorporar una parcela adicional y se realizan anteproyectos de agrupando parcelas con 2+4 viviendas, también 2+3 viviendas, finalmente se decide un diseño de 2+2 viviendas.

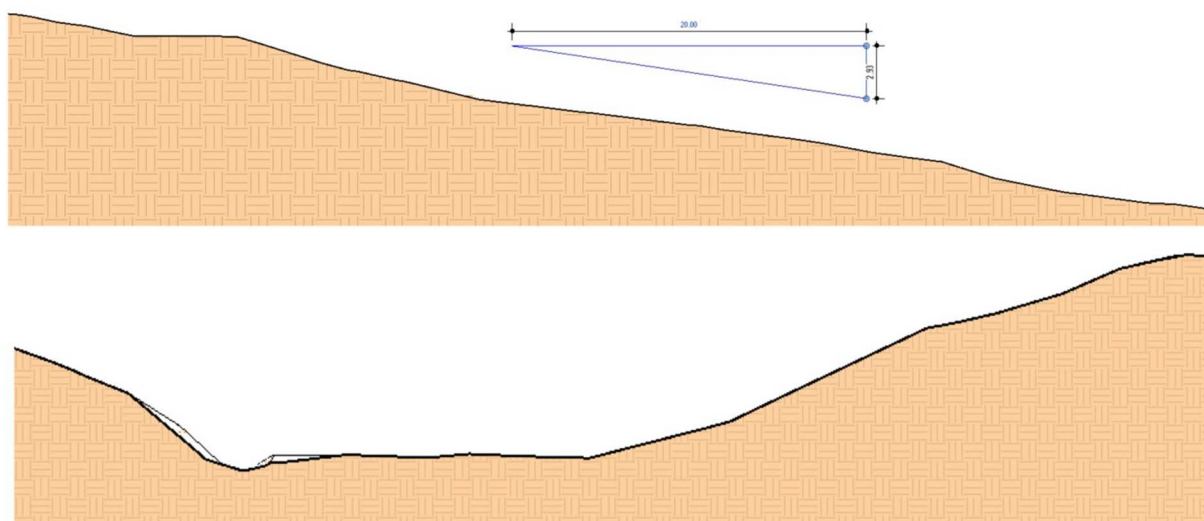
Esta circunstancia nos permite lógicamente un desarrollo más amplio en cada caso con un valor medio de 138.06 m²

3.1.2 RELIEVE TOPOGRÁFICO

La zona ocupable al Oeste, que denominamos A, posee acceso a nivel inferior y superior, con desnivel entre +15 y +34 metros, en pendientes próximas al 50%



La zona B, se desarrolla en el interior de una cañada con una buena orientación hacia el Sur, y una pendiente más amable alrededor del 30%



Estas zonas ocupables si partimos con la premisa de agotar el número de viviendas requerirían una ocupación límite, con un diseño muy cerrado, cuestión no deseable para estos tipos edificatorios.

En cualquier caso el relieve nos enfrenta con una planta muy determinada frente una sección muy abierta.

3.1.3 URBANIZACIÓN INTERIOR

El proyecto ha de resolver una cuestión funcional necesaria, como es el acceso rodado al grupo B. Este solo puede producirse desde un extremo de conexión a vial público. Si bien el acceso peatonal está garantizado, parece obvio que un mundo donde la premisa de accesibilidad universal es primaria, la edificación resultante pueda tener una respuesta correcta.

Ha de resolverse cuidando la posición y trazado de este vial interno, ya que entendemos que supone una importante afección a la privacidad del conjunto.

3.1.4 ESPACIO LIBRE RESULTANTE

Independientemente de los retranqueos edificatorios a lindes, aparecen 2 ámbitos libres en la parcela:

Tras la agrupación A, al Noroeste, espacio resultante de la separación exigida a linde de 10.50 m con una fuerte pendiente

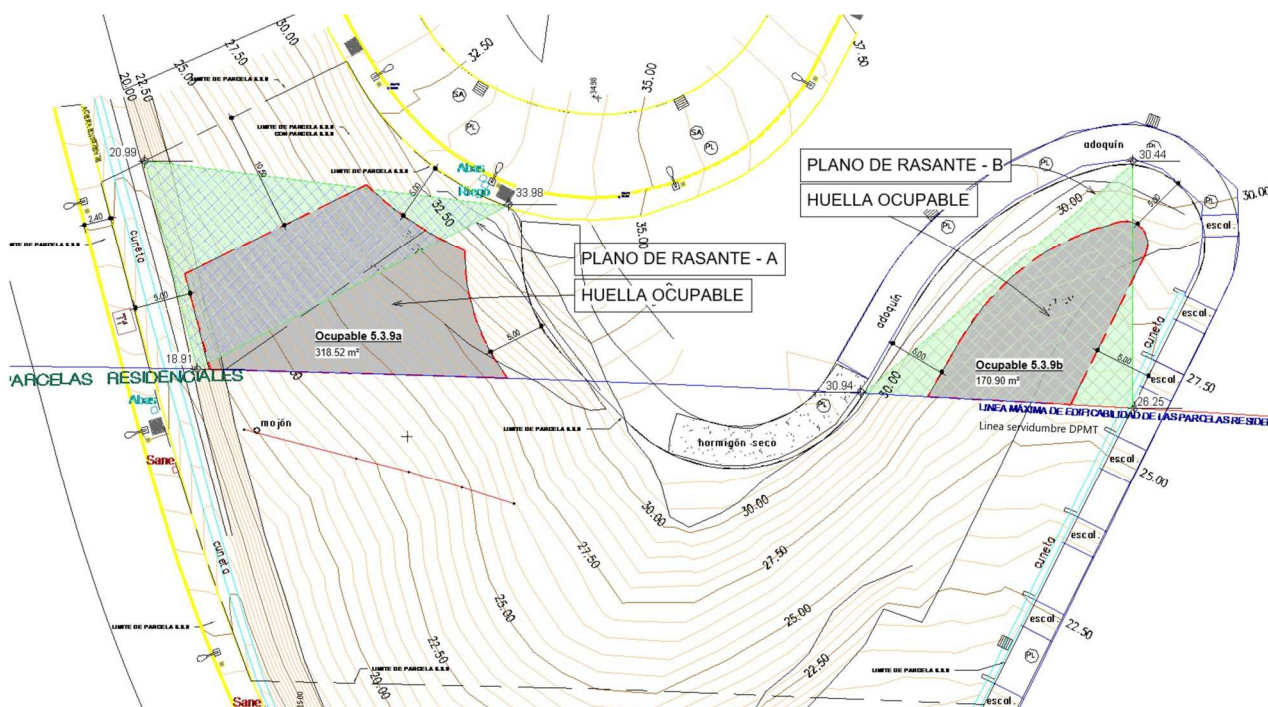
Ámbito de servidumbre Marítima, todo ello al Sur, con faldas al Este y Oeste y exposición de una panorámica completa al mar.

Se proyecta la generación de plataformas amables, con la premisa de evitar crear desniveles importantes, obteniendo espacios generosos exteriores de disfrute entorno a piscinas y zonas de recreo comunes o privadas. Son espacios que con los límites de muros sinuosos de contención pretenden relacionar una continuidad de los recorridos, atravesando las piezas edificadas. Se buscan que estos ámbitos privados cuiden las visuales, preservando la intimidad entre plataformas, cuestión de cierta complejidad por su relación escalonada.

3.1.5 PLANO DE RASANTE

La aplicación al caso de los criterios del PGOU para establecer el plano de rasante, con la limitación de altura del volumen edificado es compleja. El solar es único, aunque la delimitación de espacio ocupable, en 2 zonas, nos parece ilógico la construcción de un único plano de rasante.

Por ello y a nuestro criterio técnico se ha tratado cada agrupación de forma independiente. La pauta ha sido entender 2 ámbitos edificables autónomos, determinados por el límite público y la delimitación de protección marítima.



Con esta premisa hemos construido 2 planos de rasante, justificando con ello la volumetría resultante.

3.1.6 VOLUMEN RESULTANTE

En la documentación gráfica se definen una aproximación ocupable, a unas razonables cotas altimétricas resultante de unos movimientos de tierras. Y por ello el objeto de este Estudio de Detalle es:

- Preciso en la altimetría
- Aproximado en su extensión, superficie de cada planta
- Nada determinista en el perímetro grafiado.

Aunque todo ello parte de un diseño interior de viviendas acordado con la propiedad.

Volumen agrupación A

Como se ha expuesto es una posición topográficamente abrupta. La edificación necesariamente ha de ser escalonada, y esta disposición siempre tiene una doble lectura, el volumen apoya o no en el terreno. La idea de proyecto propone unos pocos volúmenes descansando en la superficie topográfica, combinados con otros que sobre-elevan, apareciendo espacios de alturas variables, vacíos de contacto que permiten visuales, situaciones de paso o estancia. Imaginamos que son posiciones de cobijo, en contacto directo con la tierra, zonas umbrías transversales. La continuidad de estas plataformas en las que proyectamos límites de contención de trazas sinuosas, adaptadas sensiblemente a las líneas de mínima pendientes, buscando énfatiza un fluir bajo los volúmenes, como si fuese brisa.

Esto crea una posición dinámica liberada del ilógico perímetro ocupable, dando pie a una superposición de terrazas superpuestas para la contemplación del horizonte.

La impresión general, podría enfatizar cierta ingravidez, similar a los fragmentos de rocas que ruedan por la pendiente, como los arrastres erosionados del terreno en el lugar.



Agrupación B

La posición en el fondo de una suave cañada orientará el volumen para ir abriéndose hacia el Sur. La edificación se ordena conforme las estructuras de contención que se extienden al mar. En este conjunto edificación y terraza acompañan su sentido.

Esta posición es simple, se propone plantear una planta bajo rasante donde ocultar el vial rodado, el vehículo, o dependencias anexas.

3.2. ALINEACIONES DE EDIFICACION Y ORDENACION DE VOLUMENES

La superficie construible define las 2 agrupaciones referidas, visible en el plano ED.3 donde se acotan las huellas ocupables por la edificación salvando las distintas separaciones a linderos:

- Al Oeste, agrupación A, con conexión viaria a los denominados en el Plan Parcial viales públicos 3 y 14
- Al Este, agrupación B, rodeado por el vial denominado en el Plan Parcial peatonal-2, requiere vial interior para acceso rodado

Se ajusta fondos edificados como separaciones a linderos públicos y privados

Todas la piezas edificables completan su volumen de aprovechamiento en planta baja más una, con acceso exterior a terrazas descubiertas.

3.3. AJUSTE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En el **Anejo** de la presente Memoria, **Declaración de circunstancias y Normativa Urbanística**, se relacionan de modo pormenorizado los aspectos de cumplimiento de la Normativa que es de aplicación en el presente caso.

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE	EMPLAZAMIENTO:	SUNP A-3 Sector 1 UE1 parc 5.3.8 y 5.3.9
ENCARGANTE:	Valan Pisos SL Antonio Javier Pérez Santana	ARQUITECTO	Fco J Moreno Jose M Carralero

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA ☐	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial ☐
	Adaptado parcialmente a LOUA ☐		Aprobación provisional ☐
	Adaptado totalmente a LOUA ☒		Aprobación definitiva sin publicar ☐

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

Requiere tramite de Estudio de Detalle al efecto de la edificación conjunta y deberá contar, la actuación que se pretenda en la zona afectada por la Servidumbre de Protección, con autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU/PPO		
Calificación urbanística detallada	URBANO		
Ordenanza de aplicación	UAD3		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	200		3.102,78
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	6.0 m / Max 50m		>6.00 m
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas	1+7		<8
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Adosada		Adosada
Altura máxima, nº de plantas	PB+1+ático		PB+1+casetón
Altura máxima, metros	7.0 m		<7.0 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	552.25 m ²		552.25 m ² t (0.178m ² /m ²)
Ocupación planta baja	50%		<50%
Ocupación planta primera			
Ocupación otras plantas	15% casetón		<15%
Separación a lindero público	5.00 m		>3.50 (*)
Separación a lindero privado	Adosado		Adosado
Separación entre edificios	7.00 m		>7.00
Profundidad máxima edificable	15 m		15.00
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles	s. PGOU/PP		
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1 pza / viv		>4 pza
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

Todas las parcelas mantendrán servidumbre recíprocas de paso de vehículos y desarrollo de infraestructuras, equipamiento y estructura común.

El espacio libre resultante poseerá zonas de uso y disfrute privativo, así como lo restante se mantiene para uso y disfrute común, sin aprovechamiento edificatorio alguno.

(*) Siguiendo la excepción que permite el artículo 287.c se fija una separación a lindero público $\geq 3.50\text{m}$ para la agrupación B.

En Málaga a de de

Fdo: Francisco J. Moreno López/José M^a Carralero García
Arquitectos

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

RESUMEN EJECUTIVO



Proyecto: CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE
Situación: SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA
Promotor: VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

Según el Artículo 25.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo en los siguientes términos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

En cumplimiento del citado artículo, se incluye el Resumen Ejecutivo de las parcelas 5.3.8 y 5.3.9 de la UE1 del Sector 1 del SUNP A-3 "TORREJARAL" del PGOU 96 de Vélez-Málaga.

1. AMBITO.

Los solares objeto de tramitación tienen referencia catastral

5.3.8 7048108UF9674N0001EQ 34179

5.3.9 7048109UF9674N0001SQ 34180

inscritas en el Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga

Parcela	Finca nº	Tomo	Libro	Folio
5.3.8	34179	1553	545	178
5.3.9	34180	1553	545	181

Según Plan Parcial sector 1 SUNP A-3, "Torrejaral" PGOU'96 de Vélez-Málaga, son parcelas 5.3.8 y 5.3.9.

Según medición actualizada poseen una superficie de 191,61+2.911,18=3.102,79 m² encontrándose libres de edificación.

2. OBJETIVOS.

La ordenación volumétrica planteada es afín a la establecida en el Plan Parcial para el resto de las manzanas, acotada por las determinaciones de la ordenanza aplicable:

- Se establecen piezas edificables de longitud y separación ajustada a normativa;
- Aproximar la implantación del aprovechamiento asignado
- Aproximar la implantación topográfica según ordenanza

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide y se firma el presente Resumen Ejecutivo en Vélez-Málaga, a ventidos de julio de dos mil veinte.

Francisco Javier Moreno López

Arquitecto Colegiado 891

José María Carralero García

Arquitecto Colegiado 446



INDICE DE PLANOS



Proyecto: CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE
Situación: SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA
Promotor: VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

INFORMACION	CONTEXTO	URBANISTICO			SITUACION	ED.1
		TOPOGRAFICO			NATURAL	ED.2
		URBANISTICO		HUELLA EDIFICABLE		ED.3
PROYECTO	IMPLANTACION	TOPOGRAFICO	MODIFICADO	MOV.TIERRAS	PLANTA	ED.4
					SECCIONES	ED.4.1
					LINDES	ED.5
					LINDES	ED.6
		VOLUMEN	ALTURA		PLANO DE RASANTE	
	SECCIONES				ED.8	
	OCUPACION		NIVELES +15.17 A +28.57		ED.9	
			NIVELES +30.42 A +34.67		ED.10	
	DISTRIBUCION				ESQUEMA	ED.11
					ESQUEMA	ED.12
					PRESENTACION	ED.13
	IMPLANTACION		ACLARACION		MOVIMIENTO DE TIERRAS	

ANEXOS. TITULOS DE PROPIEDAD



Proyecto: CONJUNTO VIVIENDAS ADOSADAS AGRUPACION y ESTUDIO DE DETALLE
Situación: SUNP.A-3 SECTOR 1 UE1 PARC 5.3.8 Y 5.3.9 TORREJARAL VELEZ MALAGA
Promotor: VALAN PISOS SL / Antonio Javier Pérez Santana

ES COPIA SIMPLE

A.M.G.

3 6º A; titular del D.N.I. y NIF número 01.067.645-P. -----

Y DON FRANCISCO GENEROSO TEJEDOR TEJEDOR, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con doña María Sojo Arroba, jubilado, vecino de Madrid-28042, con domicilio en la calle Zurrón, número 45, 2º A; titular del D.N.I. y NIF número 11.494.848-T. -----

Y de otra (como parte compradora): -----
DON ANTONIO JAVIER PÉREZ SANTANA, nacido el día 30 de julio de 1967, soltero, empresario, con domicilio en Barcelona-08009, calle Roger de Flor, número 87, 3º puerta 2; y provisto de D.N.I. y NIF número 46.232.779-L. -----

Y DON VALENTIN CAMPÁ CASTELLÁ, nacido el día 4 de junio de 1.967, divorciado, empresario, de vecindad civil catalana, con domicilio en Barcelona-08021, calle Ganduxer número 40, piso 2º; provisto de D.N.I. y NIF número 40.980.766-X. -----

De los documentos identificativos exhibidos por los comparecientes, deduzco fotocopia que conservaré en mis archivos, sin que de los mismos se dé traslado a las copias que de la

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR DOÑA CONCEPCIÓN SOJO ARROBA, DOÑA MARÍA SOJO ARROBA Y DOÑA ÁNGELES SOJO ARROBA A FAVOR DE DON ANTONIO JAVIER PEREZ SANTANA Y LA SOCIEDAD MERCANTIL "VALAN PISOS, S.L.U." -----

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO. ---
En Madrid, a trece de diciembre de dos mil diecinueve.-----

Ante mí, LUIS ENRIQUE GARCIA LABAJO, Notario del Ilustre Colegio de esta Capital, con residencia en la misma,-----
----- = COMPARECEN: = -----

De una parte (como vendedora): -----
DOÑA MERCEDES GARCÍA SÁNCHEZ, nacida el día 12 de junio de 1958, abogada, vecina de Madrid, con domicilio a estos efectos en la calle Bretón de los Herreros, número 61, escalera 1, 1º F, y con D.N.I. y NIF número 05.234.600-F.-----

DOÑA ANGELES (o ANGELINES como figura en su D.N.I.) SOJO ARROBA, nacida el día 10 de agosto de 1.943, casada, jubilada, vecina de Zamora, con domicilio en la calle Cardenal Mella número

presente se expidan para mantener la privacidad
de los datos que contienen.-----

----- = INTERVIENEN: =-----

1.- **DOÑA MERCEDES GARCÍA SÁNCHEZ**, en nombre
y representación como apoderada especial para
este acto de **DOÑA CONCEPCION SOJO ARROBA**, nacida
el día 30 de noviembre de 1.953, soltera,
jubilada, vecina de Getafe (Madrid), con
domicilio en la Calle Alcalde Jesús Prieto,
número 5, 7, 3º A; provista de D.N.I. y N.I.F.
número **01.087.149-P.**-----

Ejerce esta representación en su condición
de apoderada especial para este acto, en virtud
de poder que su representada le tiene conferido
en escritura otorgada en Madrid ante mí, el
notario autorizante el día 3 de diciembre de
2.019, con el número 2.500 de orden de
protocolo.-----

Juicio de suficiencia de la representación
alegada.- De conformidad con lo dispuesto en el

artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre
de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden
Social, y de su redacción según Ley 24/2005, de
18 de noviembre, de reformas para el Impulso a
la Productividad, yo, el notario, hago constar
que he tenido a la vista copia autorizada de la
escritura de poder antes reseñada, y que a mi
juicio, las facultades representativas
acreditadas, son suficientes para el
otorgamiento de la escritura de compraventa, por
ser especial para este acto. -----

Asegura que las facultades de que hace uso
en la presente se encuentran íntegramente
vigentes, no habiéndole sido revocada ni
condicionada, así como no haberse alterado la
capacidad legal ni de obrar de su representada. -

2.- **DON FRANCISCO GENEROSO TEJEDOR TEJEDOR**,
en nombre y representación como apoderado de su
esposa de **DOÑA MARÍA SOJO ARROBA**, mayor de edad,
con su misma vecindad y domicilio, jubilada, y
con D.N.I. y N.I.F. número **01.067.396-N.** -----

Ejerce esta representación en su condición
de apoderado con poder general, en virtud de
poder que le tienen conferido su representada en

condicionada, así como no haberse alterado la capacidad legal ni de obrar de su representada. -

3.- **DOÑA ANGELES (o ANGELINES como figura en su D.N.I.) SOJO ARROBA**, en su propio nombre y derecho. -----

4.- **DON JAVIER PÉREZ SANTANA**, en su propio nombre y derecho. -----

5.- **Y el señor Campá Castellá**, en nombre y representación como Administrador Único de la Entidad Mercantil denominada "**VALAN PISOS S.L.**", de nacionalidad española y con domicilio en 08008 Barcelona, en la Rambla Catalunya, número 94 2º 2ª; constituida por tiempo indefinido en escritura llevada a efecto ante el notario de Barcelona don Jaime Agustín Estribó, el día 6 de mayo de 2.015, bajo el número 813 de orden de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44812, folio 41, hoja B-468233, inscripción 1ª. -----

Dicha Sociedad tiene por objeto, el que a continuación se indica: "**A) La adquisición por cualquier título intervivos de fincas, así como su enajenación, también por cualquier título, la explotación, bien en forma directa o bien por**

escritura otorgada en Málaga ante el notario don Julián Madera Flores el día 11 de marzo de 2.004, con el número 1.075 de orden de protocolo.-----

Juicio de suficiencia de la representación

alegada.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social, y de su redacción según Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el Impulso a la Productividad, yo, el notario, hago constar que he tenido a la vista copia autorizada de la escritura de poder antes reseñada, y que a mi juicio, las facultades representativas acreditadas, son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa.-----

Asegura que las facultades de que hace uso en la presente se encuentran íntegramente vigentes, no habiéndole sido revocada ni

arriendo de inmuebles; la construcción, promoción y explotación, transmisión, división, urbanización, parcelación, permuta de edificios, incluso industriales, y de toda clase de bienes, ya sean de naturaleza urbana y rústica, así como la contratación de todo tipo de servicios relacionados con ellos, entendiéndose con ello el tráfico inmobiliario en el más amplio sentido.-----

B) La explotación directa o mediante arrendamiento (excluyéndose el arrendamiento financiero en concepto de arrendador) de toda clase de bienes inmuebles y la ejecución de obras por cuenta propia o ajena, así como el asesoramiento técnico en el ámbito de la construcción inmobiliaria e industrial.-----

C) La intermediación en la compraventa de todo tipo de bienes inmuebles ya sean de naturaleza rústica o urbana".-----

De conformidad con lo previsto en el

artículo 20 de la Ley 14/2.013, de 27 de septiembre de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, se hace constar que el **Código de actividad** correspondiente a la actividad principal integrante del objeto social, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) es el distinguido con el número **6810**. -----

Con N.I.F. número **B-66531831**.-----

Se encuentra debidamente facultado para este acto en virtud de su meritado cargo, para el cual fue designado **-por tiempo indefinido-** en la propia escritura fundacional, cuya copia auténtica de la misma tengo a la vista y juzgo suficiente para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa. -----

Juicio de suficiencia de la representación

alegada.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social, y de su redacción según Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el Impulso a la Productividad, yo, el notario, hago constar que he tenido a la vista copia autorizada de la

escritura de constitución antes reseñada, la cual consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil, y que a mi juicio, las facultades representativas acreditadas, por razón de su cargo, son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa.-----

Asegura que las facultades de que hace uso en la presente se encuentran íntegramente vigentes, así como no haberse alterado la capacidad legal ni los datos identificativos de la Sociedad, por él representada.-----

Igualmente, asegura que tanto el objeto o actividad de la Sociedad como el domicilio social no han variado con respecto de los consignados en la documentación fehacientemente a mi presentada.-----

**CONSTANCIA DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR
REAL CONFORME A LA LEY 10/2010 DE 28 DE ABRIL
DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y DE LA FINANCIACIÓN
DEL TERRORISMO.-** Yo, el Notario, hago constar

que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la Sociedad otorgante, que impone la referida Ley, cuyo resultado que dejo unido a la presente, consta en informe sobre titularidad real de empresas, obtenido por mis propios medios telemáticos en soporte papel, a través de la Plataforma Digital SIGNO, Datos de Titularidad Real (BDTR), creada por acuerdo del Consejo General del Notariado de 24 de marzo de 2012 (BOE 28 de abril 2012), siendo el resultado del informe correspondiente, la que consta en acta llevada a efecto ante el notario de Barcelona don Jaime Agustín Estribó, el día 6 de mayo de 2.015, bajo el número 814 de orden de protocolo, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma. Dicho informe lo dejo incorporado al presente documento. -----

CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y CALIFICACIÓN.
Tienen, a mi juicio, los señores comparecientes, según intervienen, capacidad legal bastante para formalizar la presente escritura de **COMPRVENTA** y, al efecto, -----

----- = **EXPONEN:** = -----

tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 3, y al Noroeste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.8. **CUOTA**

EN EL PAGO DE LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA: Le corresponde una cuota de participación en los gastos de urbanización de UN ENTEROS Y DOS MIL SEISCIENTAS OCHENTA Y UNA DIEZMILÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (1,2681 %) -----

Manifiestan igualmente que la citada parcela está calificada con la Ordenanza de residencial vivienda unifamiliar adosada en la Subzona UAD 3, cuyas condiciones generales de ordenación, edificación, y usos se regulan en el capítulo 9 del Título V de la normativa del PGOU, y las condiciones particulares derivadas del TR del Plan Parcial y del Proyecto de reparcelación del sector para la parcela 5.3.9., según certificado expedido por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga. ---

INSCRIPCIÓN.- Inscrito en el Registro de la Propiedad N° 3 de Vélez-Málaga, Tomo 1553, Libro 545, Folio 181, **Finca número 34180**, inscripción 1ª. -----

TÍTULO.- Les pertenece a dichas señoras, el **PLENO DOMINIO**, de la finca descrita con carácter

I.- Que **DOÑA CONCEPCIÓN SOJO ARROBA, DOÑA MARÍA SOJO ARROBA Y DOÑA ÁNGELES SOJO ARROBA** son dueñas en pleno dominio y por el título y en la proporción que a continuación se dirá, de la siguiente finca, la cual no constituye el domicilio conyugal de las casadas:-----

URBANA.- Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 5.3.9. de la Zona 5.3., de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de Planeamiento 1 del **SUNP.A-3 "Torre Jaral"**, del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a Uso Residencial. Tiene una extensión superficial de **dos mil novecientos cuarenta y seis metros cuadrados (2946 m²)**. **LINDA:** al Noroeste, en tres líneas de tramo curvo con vial público rodado designado con el número 14 y con el límite de la Unidad de Ejecución; al Este, en una línea de tramo recto con el vial peatonal-2; al Sur, en una línea de tramo recto con la Zona Libre Pública 5.4; al Oeste, en una línea de

gravada con carácter real por la cantidad de 65.816,70 €, correspondientes a los gastos relacionados con la urbanización del Sector. ---

Libre de cualquier otra carga o gravamen.---

Asevero yo, el Notario, que la información registral obtenida por FAX, por no haber sido posible la obtención telemáticamente por imposibilidad técnica, consistente en nota simple, la cual dejo unida a la presente escritura, es coincidente con lo anteriormente expuesto, en cuanto a titularidad, descripción y cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes. -----

Yo, el Notario, advierto expresamente a los comparecientes, que en todo caso, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la primera copia de la presente. -----

AREA DE TANTEO Y RETRACTO URBANISTICO.- De conformidad con lo preceptuado en los artículos 83 y 84.1 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de Julio, hace constar expresamente la parte vendedora, que no tiene constancia de que la finca descrita anteriormente se encuentre

privativo, en la siguiente proporción:-----

A DOÑA CONCEPCIÓN SOJO ARROBA, una mitad indivisa y una tercera parte indivisa de la restante mitad, o lo que es lo mismo CUATRO SEXTAS PARTES.-----

A DOÑA MARIA SOJO ARROBA, una tercera parte indivisa de la restante mitad, o lo que es lo mismo UNA SEXTA PARTE.-----

A DOÑA ANGELES SOJO ARROBA, una tercera parte indivisa de la restante mitad, o lo que es lo mismo UNA SEXTA PARTE.-----

Y en las tres, por título de adjudicación de la Junta de Compensación según resulta de escritura de reparcelación llevada a efecto en Vélez-Málaga, ante el Notario Don Juan Deus Valencia, el día 11 de octubre de 2005, bajo el número 1.961 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada no exhibe, de lo que advierto oportunamente.-----

CARGAS.- La finca descrita se encuentra

reparcelación a unas cargas totales de 139.313,05 €, y que las cantidades satisfechas hasta la fecha ascienden a 127.489,75 €, quedando pendiente de abonar por esta parcela la cantidad de **ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS (11.823,30 €)**, que no han resultado exigidas, porque aún no han finalizado los trabajos de urbanización y las obras no han sido recepcionadas por el Ayuntamiento. -----

Manifiesta la parte vendedora que está previsto que las cargas urbanísticas señaladas sean objeto de liberación mediante condonación por aprobación de la Asamblea de la Junta de Compensación con preliquidación de las mismas. -

No obstante se solicita del Registro de la Propiedad la cancelación por caducidad al amparo del artículo 20 del RD 1093/ de 4 de julio. -----

Yo el Notario, advierto a las partes, de la obligación de comunicar a la Junta de Compensación el cambio de titularidad. -----

DATOS CATASTRALES.- La finca anteriormente descrita tiene como referencia catastral la que resulta de documento presentado, que es el

incluida en área de tanteo y retracto urbanístico. Al respecto, yo, el Notario, hago constar que no consta anotación marginal alguna en la nota simple obtenida del Registro de la Propiedad.-----

SITUACION ARRENDATICIA.- Manifiesta la parte vendedora que la finca objeto de esta escritura está libre de toda situación arrendaticia, y que dicha finca no está afectada por ningún tipo de convivencia conyugal, familiar o análoga, que haga legalmente necesario por tal causa el consentimiento de terceras personas no presentes en este acto.-----

GASTOS DE COMUNIDAD.- Según resulta de Certificación expedida por el Secretario-Gerente de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de Planeamiento nº 1 del SUNP A- 3 "Torre Jaral" del PGOU de Vélez-Málaga, la parcela objeto de este instrumento se encuentra afecta por el proyecto de

hoy. -----

2°) Que la parte transmitente manifiesta que la finca descrita se encuentra al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). -----

3°) Que por virtud de esta escritura el nuevo adquirente queda obligado a pagar el mencionado Impuesto, en calidad de sujeto pasivo, a partir del día 1 de Enero del siguiente año. -----

4°) Que la parte vendedora me exhibe el recibo acreditativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), correspondiente a la última anualidad vencida, del que obtengo fotocopia que dejo unida a esta escritura para que forme parte integrante de ella. -----

Y advierto expresamente al propietario adquirente: -----

"Que la Hacienda Local puede dirigirse al nuevo titular de la finca descrita para exigirle el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de ejercicios en los que él no era propietario, y ello para garantizar el abono de la deuda derivada del mencionado Impuesto." -----

siguiente: **7048109UF9674N0001SQ.** -----

No obstante, en cumplimiento del Artículo 170 del Reglamento Notarial, yo, el Notario, he obtenido telemáticamente de la Oficina del Catastro correspondiente, Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica para dejarla incorporada a esta escritura, en el que constan los números de referencia catastral.-----

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración.-----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. De conformidad con lo previsto en el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, yo, el Notario, hago constar:-----

1°) Que el **sujeto pasivo** y obligado al pago es el **titular** de la finca descrita, al día de

Advierto de que la finca objeto de la presente escritura quedará afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente en régimen de responsabilidad subsidiaria.-----

II.- Que tienen convenido formalizar la presente escritura y lo llevan a efecto con sujeción a las siguientes,-----
----- = ESTIPULACIONES: =-----

PRIMERA.- DOÑA CONCEPCIÓN SOJO ARROBA, DOÑA MARÍA SOJO ARROBA Y DOÑA ÁNGELES SOJO ARROBA, las dos primeras debidamente representadas, en la proporción en que a cada una de ellas corresponde y la totalidad en su conjunto, venden y transmiten a DON ANTONIO JAVIER PEREZ SANTANA Y LA SOCIEDAD MERCANTIL "VALAN PISOS, S.L.U.", que debidamente representada, compran y adquieren, en la proporción de un CINCUENTA POR CIENTO cada uno de ellos, en pleno dominio y

como cuerpo cierto, la finca descrita en el exponendo I de esta escritura, con cuanto a la misma, le sea inherente y accesorio, en las condiciones físicas, jurídicas y urbanísticas en que se encuentra, que conoce y acepta la parte compradora, al corriente en el pago de los gastos de Comunidad, Contribuciones y Arbitrios, en concepto de libre de arrendatarios y en el estado de cargas expresado anteriormente. -----

SEGUNDA.- **PRECIO.-** Tiene lugar esta venta por el precio de **TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 €)**. -----

A los efectos del artículo 177 del Reglamento Notarial, modificado por el Real Decreto 1/2010 (BOE de 19 de enero), con entrada en vigor el día 20 de enero de 2010, manifiestan las partes que el medio de pago empleado para la presente transmisión se ha efectuado en la siguiente forma: -----

a) TREINTA MIL EUROS (30.000 €) que declara tenerlos recibidos la parte vendedora, antes de este acto, de la parte compradora en proporción a sus derechos, mediante seis transferencias bancarias, por los importes de: dos de **10.000**

2903 6002 0024 4161, y **21.514,72 euros**,
21.514,73 euros y 86.058,90 euros, con cargo a
la cuenta número ES98 2100 1101 6502 0016 4389,
otorgando a favor de la parte compradora la más
firme y eficaz carta de pago por dicha cantidad,
salvo buen fin. De dichos cheques deduzco
fotocopia que dejo incorporadas a la presente. -

TERCERA.- DEPOSITO NOTARIAL.-----

Como ha quedado señalado en la Clausula
anterior, la parte compradora ha retenido a la
vendedora la cantidad de la cantidad **ONCE MIL
OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS
(11.823,30 €)**, coincidente con la cantidad
pendiente de liquidar por las cargas
urbanísticas que afectan a la finca transmitida,
y que con la finalidad de garantizar su
cumplimiento y a instancia de las partes, me
requieren para que yo el notario acepte
recibirlas en concepto de depósito que se registrá
por las siguientes reglas: -----

1.- Objeto de depósito: es la cantidad de
**ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y TREINTA
CÉNTIMOS (11.823,30 €)** que se instrumentalizan
mediante seis cheques bancarios nominativos por

euros y cuatro de **2.500 euros**, a la que otorga
la más firme y eficaz carta de pago por dicha
cantidad. De dichos medios de pago deduzco
fotocopia que dejo incorporadas a la presente
escritura.-----

**b) la cantidad ONCE MIL OCHOCIENTOS
VEINTITRÉS EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS (11.823,30
€)**, coincidente con la cantidad pendiente de
liquidar por las cargas urbanísticas que afectan
a la finca transmitida, son retenidos por la
parte compradora, con objeto de depósito al que
más adelante se hace constar.-----

c) Y el resto, es decir, **DOSCIENTOS
CINCuenta Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS
Y SETENTA CÉNTIMOS (258.176,70 €)**, que lo recibe
la parte vendedora en este acto de la parte
compradora, mediante seis cheques bancarios
nominativos, por los siguientes importes:
**21.514,73 euros, 21.514,72 euros, 86.058,90
euros**, con cargo a la cuenta número ES24 2100

los siguientes importes: **985,28 euros, 985,27 euros y 3.941,10 euros**, con cargo a la cuenta número ES24 2100 2903 6002 0024 4161; **985,27 euros, 985,28 euros y 3.941,10 euros**, con cargo a la cuenta número ES98 2100 1101 6502 0016 4389, que me entregan en este acto, a mí el notario.-----

2.- Contenido del depósito y entrega. Yo notario como depositario lo conservaré hasta su devolución a favor de quién corresponda, lo que tendrá lugar en favor de la parte vendedora, en la proporción de sus correspondientes derechos una vez resulte acreditada la cancelación registral de la afección urbanística, y además, la certificación por parte del órgano de representación de la Junta de Compensación de la liquidación total de la deuda urbanística.-----

3.- Vencimiento. En todo caso el plazo de duración del depósito será de dos años, computado desde la fecha de este otorgamiento

por lo que vencerá el día 13 de diciembre de 2020. Transcurrido el mismo y llegado el día de su vencimiento, las partes me facultan a mí el notario para sin más condiciones que el lapso del tiempo prescrito, restituir la cantidad depositada a favor de cualesquiera de los vendedores. -----

Acepto el presente depósito en las condiciones que en este acto aceptan ambas partes, lo que haré constar en diligencias sucesivas. -----

CUARTA.- TRIBUTOS Y GASTOS.- Todos cuantos gastos e impuestos se originen con motivo de la presente escritura, serán de la parte compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si se devengare y los derivados del depósito y los de la cancelación registral de la carga urbanística que será de cuenta de la parte vendedora. -----

QUINTA.- NORMAS DE COMUNIDAD.- La parte compradora declara conocer y aceptar las normas o régimen de Comunidad por que se rige la parcelación de que forma parte la finca

presente contrato. -----

**CONSTANCIA DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR
REAL CONFORME A LA LEY 10/2010 DE 28 DE ABRIL
DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y DE LA FINANCIACIÓN
DEL TERRORISMO.-** A los efectos de la citada ley,

las partes comparecientes me requieren a mí, el Notario, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 4 de la indicada Ley 10/2010, para que recoja las siguientes manifestaciones: -----

Que NO se trata de negocio indirecto, simulado o fiduciario, ni intervienen por persona interpuesta. -----

COMUNICACIÓN AL REGISTRO.- La parte adquirente me manifiesta a mí, el Notario, su voluntad de que practique el asiento de presentación por vía telemática al Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, el cual caducará si, en el plazo de los sesenta días hábiles siguientes a su práctica, no se presenta en el Registro copia auténtica de la presente escritura, de lo que advierto. -----

PROTECCION DE DATOS. De conformidad con lo

anteriormente descrita.-----
SEXTA.- La parte compradora por el solo hecho del presente otorgamiento, toma posesión de la finca transmitida.-----

SEPTIMA.- IMPUESTOS. Las partes declaran que la presente compraventa queda sujeta al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, no habiendo repercutido la vendedora a la compradora a esta compraventa cantidad alguna por aplicación del I.V.A.-----

OCTAVA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE- Los señores comparecientes, aceptan esta escritura y se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa de cualquier otro que ahora o en lo sucesivo pudiera corresponderles, para cuantas cuestiones pudieran derivarse de la interpretación, cumplimiento, resolución y ejecución del

de 28010-Madrid, su sucesor en el protocolo o en su caso ante la Dirección General de Registros y Notariado. -----

----- = **RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES:** = -----

Hago de palabra las reservas y advertencias legales y en particular, a efectos fiscales, advierto a las partes aquí comparecientes: -----

De las obligaciones que a las partes incumben en su aspecto material, formal y sancionador, y consecuencias de la inexactitud de sus declaraciones; las del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre, advirtiendo expresamente a las partes de la obligatoriedad de presentar a liquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados esta escritura, dentro del plazo de treinta días hábiles a contar desde hoy; en la oficina de tributos en cuya circunscripción radique el Registro en el que deberá procederse a su inscripción o anotación del bien o actos de mayor valor, así como de la afección de/los bien/es al pago del impuesto correspondiente a las transmisiones que de el/los se hubieran realizado, y de las

previsto en la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de Diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los Derechos Digitales yo, el Notario, informo a los comparecientes de que sus datos personales recogidos en este instrumento público van a ser tratados informativamente e incorporados a los ficheros de protocolo y documentación notarial y de administración y organización de la Notaría y, en su caso, cedidos a aquellas Administraciones Públicas que legalmente tengan derecho a ella, para lo cual **prestan** su consentimiento y **aceptan** la incorporación de sus datos (y la copia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley).-----

Puede/n ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos previstos en la normativa citada, ante el Notario autorizante, con despacho actualmente en la calle Zurbarán, número 20, bajo derecha,

artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de Marzo. No obstante lo anterior, yo, el Notario, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, y a solicitud de los comparecientes, comunicaré al Ayuntamiento correspondiente, mediante envío de Copia Simple electrónica del presente instrumento público, el acto jurídico que se solemniza en la presente escritura, y ello, a los efectos de la liquidación, si procede, del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. -----

De lo establecido en el Artículo 17 de la Ley del Notariado, relativo al medio de pago empleado en la presente escritura. -----

De la obligación de ser presentado el oportuno impreso de inscripción en la dependencia del Catastro correspondiente, en el plazo de dos meses. -----

----- = OTORGAMIENTO: -----

Así lo dicen y otorgan los señores

responsabilidades y multas en que pudieran incurrir en el caso de no efectuar dicha presentación, o hacerlo fuera de plazo.-----

De la necesidad de presentar copia de esta escritura a liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Advierto, yo, el Notario, expresamente a las partes aquí comparecientes, que de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (antiguo Plus Valía), sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del

García Labajo.- Rubricados.- Hay sello de la
Notaría. -----

-----DOCUMENTOS UNIDOS -----

comparecientes, después de leer por sí mismos
esta escritura, la encuentran conforme, se
ratifican y firman conmigo.-----

----- = AUTORIZACION: = -----

Doy fe que el consentimiento ha sido
libremente prestado y de que el otorgamiento se
adecua a la voluntad debidamente informada de
los intervinientes, a los que identifico por el
medio supletorio del apartado c) del artículo 23
de la Ley Orgánica del Notariado, es decir, por
lo que resulta de sus Documentos de Identidad
exhibidos, y del total contexto de este
instrumento público, que va extendido en
dieciséis folios de papel timbrado de uso
exclusivo para documentos notariales, serie FA,
números 0322184, 0322185, 0322186, 0322187,
0322188, 0322189, 0322190, 0322191, 0322192,
0322193, 0322194, 0322195, 0322196, 0322197,
0322198 y el del presente.= Siguen las firmas de
los comparecientes.- Signado: Luis Enrique

01/2019

FA0320493



LUIS ENRIQUE GARCÍA LABAJO
NOTARIO DE MADRID
C/ Zurbaián, 20 - Bajo - Dcha.
Tel. 91 702 17 18 - Fax 91 702 17 19
28010 MADRID

**ESCRITURA DE APODERAMIENTO PARA VENDER OTORGADO
POR DOÑA CONCEPCION SOJO ARROBA.**

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS .-----

En Madrid, a tres de diciembre de dos mil
diecinueve.-----

Ante mí, **LUIS ENRIQUE GARCÍA LABAJO**, Notario
del Ilustre Colegio de esta Capital, con
residencia en la misma,-----

----- = COMPARECE: = -----

DOÑA CONCEPCION SOJO ARROBA, nacida el día
30 de noviembre de 1.953, soltera, jubilada,
vecina de Getafe (Madrid), con domicilio en la
Calle Alcalde Jesús Prieto número 5 7 3º A;
proviesta de D.N.I. y N.I.F. número **01.087.149-P**.

Del documento identificativo exhibido por la
compareciente, conservo fotocopia en mis
archivos, sin que del mismo se dé traslado a las
copias que de la presente se expidan para
mantener la privacidad de los datos que
contiene.-----

----- = INTERVIENE: = -----

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

CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y CALIFICACIÓN.

Tiene, a mi juicio, capacidad legal bastante
para formalizar la presente escritura de

APODERAMIENTO y, al efecto,-----

----- = DICE Y OTORGA: = -----

Que confiere poder tan amplio y bastante
como en derecho se requiera y sea necesario, a
favor de **DOÑA MERCEDES GARCÍA SÁNCHEZ**, mayor de
edad, abogada, vecina de Madrid, con domicilio a
estos efectos en la calle Bretón de los Herreros
número 61 escalera 1, 1º F, y con D.N.I. y NIF
número 05.234.600-F, para que en nombre y
representación de la poderdante, y en relación
exclusivamente a la participación indivisa de la
que es dueña la poderdante de 4/6 partes (66,67
%) de las siguientes fincas:-----

1.- Parcela número 5.3.9. de la Zona 5.3. de
la Unidad de Ejecución 1 del Sector de
Planeamiento 1 del SUNP A-3 "Torre del Jaral"
del P.G.O.U. de Vélez- Málaga, destinada a uso
residencial.-----

Inscrita en el Registro de la Propiedad de
Vélez-Málaga al tomo 1553, libro 545, folio 181,



FA0320492

finca **34.180**; y con Referencia Catastral número 7048109UF9674N0001SQ. -----

2.- Parcela número 6.1.1. dentro de la Unidad de Ejecución UE-2 1 del Sector de Planeamiento del SUNP A-3 "Torre del Jaral" del P.G.O.U. de Vélez- Málaga. -----

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, finca registral **41.393**; y con Referencia Catastral número 7049702UF9674N0001QQ. -----

Y, **3.-** Parcela número 4.1.1. dentro de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector de Planeamiento del SUNP A-3 "Torre del Jaral" del P.G.O.U. de Vélez- Málaga. -----

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, finca registral **34.169**; y con Referencia Catastral número 7050602UF9675S0001PE.

Para que sobre los derechos de los que es titular la poderdante, pueda ejercitar las

siguientes, -----

-----= **FACULTADES:** = -----

Venderlas, separada o conjuntamente a la persona física o jurídica que por bien tuviere dicha finca, por el precio y condiciones que libremente estipule, siendo su precio confesado recibido, de presente o aplazado, y en este último caso, firmar y cancelar en su día, cuantas garantías, personales o reales estipule; recibiendo en su nombre el precio y otorgando carta de pago correspondiente; y realizar cuanto sea necesario hasta lograr la inscripción de dicha venta en el Registro de la Propiedad correspondiente. -----

Y al efecto del ejercicio de todas las facultades anteriores, suscribir y otorgar los documentos públicos y privados que fueren necesarios, incluso de aclaración o subsanación.

Obtener copias de este poder, que podrá sustituir, en todo o en parte, en favor de otras personas. -----

La señora compareciente deja salvada de forma expresa la figura jurídica de la múltiple representación y/o conflicto de intereses. -----

07/2019



FA0320491

SECRETARIA

Igualmente confiere poder para que en su nombre manifieste que la finca que se transmite no constituye su domicilio conyugal. -----

PROTECCION DE DATOS.- De conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de Diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los Derechos Digitales yo, el Notario, informo a la compareciente de que sus datos personales recogidos en este instrumento público van a ser tratados informativamente e incorporados a los ficheros de protocolo y documentación notarial y de administración y organización de la Notaría y, en su caso, cedidos a aquellas Administraciones Públicas que legalmente tengan derecho a ella, para lo cual **presta** su consentimiento y **acepta** la incorporación de sus datos (y la copia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley). -----

Puede ejercer sus derechos de acceso,

rectificación, cancelación y oposición en los términos previstos en la normativa citada, ante el Notario autorizante, con despacho actualmente en la calle Zurbarán, número 20, bajo derecha, de 28010-Madrid, su sucesor en el protocolo o en su caso ante la Dirección General de Registros y Notariado. -----

----- = **OTORGAMIENTO:** = -----
Hago de palabra las reservas y advertencias legales, y leída esta escritura a los comparecientes, por su opción, la otorgan y firman conmigo. -----

----- = **AUTORIZACION:** = -----
Doy fe que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la voluntad debidamente informada de la interviniente, a la que identifico por el medio supletorio del apartado c) del artículo 23 de la Ley Orgánica del Notariado, es decir, por lo que resulta de su Documento de Identidad exhibido y del total contexto de este instrumento público, que va extendido en cuatro folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, serie FA, números 0320527, 0320526,

Fecha	06/05/2015	Titularidad	Titularidad Acreditada	Notario	Jaime Agustín Justibó	Nº Doc.	813	Tipo Documento	Protocolo ordinario	Operación	Constitución de sociedad limitada	Transmisión
Nombre/Razón Social	Apellidos	CAMPA CASTELLA	NIF/Nº Doc.	40980766X	Nacionalidad	España	% Titularidad	100 %	Tipo	Directa		

DATOS OBTENIDOS DE LA BASE DE DATOS DE TITULARES REALES

RAZÓN SOCIAL: VALAN PISOS, S.L.
Nº IDENTIFICACION: B66531831

SOCIEDAD CONSULTADA

INFORMACIÓN SOBRE TITULARIDAD REAL (ART 4 LEY 10/2010)

13 de Diciembre de 2019 a las 12:58



FA0320490

01/2019

0320525 y el del presente.= Sigue la firma del compareciente.- Signado: Luis Enrique García Labajo.- Rubricados.- Hay sello de la Notaría. --

ES COPIA de su original, obrante en mi protocolo general, donde queda anotada. Y para el poderdante, la expido en cuatro folios de papel timbrado exclusivo para Notarías, serie FA, números 0320493, 0320492, 0320491 y 0320490, en Madrid, a tres de diciembre de dos mil diecinueve.- DOY FE.=



0247085536

Ley 8/1989 de 13 de abril y R.D. 1426/1989 de 17 de noviembre

DOCUMENTO SIN CUANTÍA

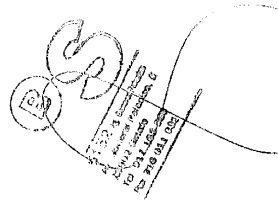
Avenida de la Aurora 55, entreplanta
Tel. 952 04 10 67 Fax 952 34 41 00
29006 MÁLAGA

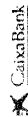
CERTIFICA

Y para que conste a los efectos oportunos, expido el presente certificado en Málaga a 05 de Diciembre de 2019.

Fdo. Fernando García Jiménez

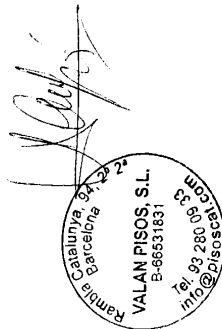
www.harcourt.com





Estado y movimientos - Detalle del movimiento

Información general	ES24 2100 2903 8002 0024 4161
	2100 2903 80 02 00244161
Información de cuenta (IBAN)	8635-CENTRE EMPRESES BON-VIA LAIETA-PL URQUINAONA, 9, BARCELONA
	-2.500,00 euros
Información de pago	20/09/2019
	20/09/2019
Información de concepto	TRANSFERENCIA
	Reserv Inca53B.U
Información de remite	VALAN PISOS, S.L.
	U1579118605-160468
Información de otros datos	ES8210346160000968323
	Angels Sojo Arroba
Información de cuenta destino	VALAN PISOS, S.L.
	SUNPAJALALSECCUE1539
Información de nombre del beneficiario	Angels Sojo Arroba
	Angels Sojo Arroba
Información de nombre del ordenante	VALAN PISOS, S.L.
	SUNPAJALALSECCUE1539
Información de concepto informado por el ordenante	Angels Sojo Arroba
	Angels Sojo Arroba



Cheque bancario

IBANES45 2100 2337 4099 9999 9927

Oficina y fecha de emisión: TRIBUNAL 13-12-2019

Pagado por este cheque y por nuestra cuenta a: ANGEL SOJO ARROBA

Euros (en letras): VEINTIUN MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y TRES CENTIMOS *

Entidad pagadora: CaixaBank S.A. C. HORTALEZA, 90 28004 MADRID

Serie 381 n°1.176.752-1 7501-4

Caduce a los seis meses de su emisión

117675212100 2337 9999999927 7501



Cheque bancario

IBANES45 2100 2337 4099 9999 9927

Oficina y fecha de emisión: TRIBUNAL 13-12-2019

Pagado por este cheque y por nuestra cuenta a: MARIA SOJO ARROBA

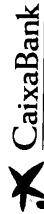
Euros (en letras): VEINTIUN MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS *

Entidad pagadora: CaixaBank S.A. C. HORTALEZA, 90 28004 MADRID

Serie 381 n°1.176.751-0 7501-4

Caduce a los seis meses de su emisión

117675112100 2337 9999999927 7501



Cheque bancario

IBANES45 2100 2337 4099 9999 9927

Oficina y fecha de emisión: TRIBUNAL 13-12-2019

Pagado por este cheque y por nuestra cuenta a: CONCEPCION SOJO ARROBA

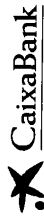
Euros (en letras): OCHENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA CENTIMOS ****

Entidad pagadora: CaixaBank S.A. C. HORTALEZA, 90 28004 MADRID

Serie 381 n°1.176.753-2 7501-4

Caduce a los seis meses de su emisión

117675312100 2337 9999999927 7501



IBANES45 2100 2337 4099 9999 9927

Cheque bancario	
Oficina y fecha de emisión	TRIBUNAL
Plazo, por este cheque y por su valor	13-12-2019
Euro (en letras)	*****3.941,10 **

CONCEPCION SOJO ARROBA

TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON DIEZ CENTIMOS *****

Entidad pagadora

CaixaBank, S.A.
C. HORTALEZA, 90
28004 MADRID

Clave entidad

2100 - 2337

Serie 381 nº1.176.756-5 7501-4

Califica a los seis meses de su emisión

350925 387514



IBANES45 2100 2337 4099 9999 9927

Cheque bancario	
Oficina y fecha de emisión	TRIBUNAL
Plazo, por este cheque y por su valor	13-12-2019
Euro (en letras)	*****985,27 **

MARIA SOJO ARROBA

NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTISIETE CENTIMOS *****

Entidad pagadora

CaixaBank, S.A.
C. HORTALEZA, 90
28004 MADRID

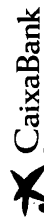
Clave entidad

2100 - 2337

Serie 381 nº1.176.754-3 7501-4

Califica a los seis meses de su emisión

350925 387514



IBANES45 2100 2337 4099 9999 9927

Cheque bancario	
Oficina y fecha de emisión	TRIBUNAL
Plazo, por este cheque y por su valor	13-12-2019
Euro (en letras)	*****985,28 **

ANGELES SOJO ARROBA

NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS *****

Entidad pagadora

CaixaBank, S.A.
C. HORTALEZA, 90
28004 MADRID

Clave entidad

2100 - 2337

Serie 381 nº1.176.755-4 7501-4

Califica a los seis meses de su emisión

350925 387514

MIGUEL ÁNGEL DELGADO GIL
NOTARIO
C/ Miguel Ángel Blanco, 5 - Bajo
952 53 09 98 952 53 16 04
29793 - TORROX (Málaga)



«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NÚMERO SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE (739) .-----

En TORROX, mi residencia, a veinte de mayo de
dos mil veinte.-----

Ante mí, **MIGUEL ÁNGEL DELGADO GIL**, Notario de
esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Andalucía.---

===== COMPARECEN: =====

De una parte: -----

DON ANTONIO MANUEL CAZALLA ANTEQUEFA, mayor de
edad, divorciado, constructor, vecino de Vélez-
Málaga, provincia de Málaga, con domicilio en
Almayate, Cortijo Los Padillas, 20; provisto de
DNI/NIF número 52.583.276-D.-----

Y de la otra: -----

DOÑA MARÍA ALICIA RAMÍREZ DOMÍNGUEZ, mayor de
edad, casada, abogada, vecina de Vélez-Málaga,
provincia de Málaga, con domicilio en Torre del Mar,
calle San Andrés, 28; provista de DNI/NIF número
52.573.244-M.-----

Identifico a los señores comparecientes por su

reseñada documentación.-----

===== INTERVIENEN: =====

1).- **DOÑA MARÍA ALICIA RAMÍREZ DOMÍNGUEZ** en
nombre y representación de:-----

- **DON ANTONIO JAVIER PÉREZ SANTANA**, mayor de
edad, soltero, industrial, vecino de Sant Jordi,
término municipal de Sant Josep, con domicilio en
calle Crta. Sa Canal, Km. 3; con DNI/NIF número
46.232.779-L.-----

Hace uso del poder que le confirió el día 19 de
mayo de 2020, ante la Notaria de Ibiza, Doña María
Eugenia Roa Nonide, con el número 719 de protocolo.

- **"VALAN PISOS, S. L."**, de nacionalidad
española, que tiene por objeto social: A) La
adquisición por cualquier título intervivos de
fincas, así como su enajenación, también por
cualquier título; la explotación, bien de forma
directa o bien por arriendo, de inmuebles, la
construcción, promoción y explotación, transmisión,
división, urbanización, parcelación, permuta de
edificios, incluso industriales y de toda clase de
bienes, ya sean de naturaleza urbana y rústica, así
como la contratación de todo tipo de servicios
relacionados con ellos, entendiéndose con ello el



tráfico inmobiliario en su más amplio sentido. B) La explotación directa o mediante arrendamiento (excluyéndose el arrendamiento financiero en concepto de arrendador) de toda clase de bienes inmuebles y la ejecución de obras por cuenta propia o ajena, así como el asesoramiento técnico en el ámbito de la construcción inmobiliaria e Industrial.

C) La intermediación en la compra y venta de todo tipo de bienes inmuebles, ya sean de naturaleza rústica o urbana. C.N.A.E. 6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria. Tiene su domicilio social en 08008 - Barcelona, Rambla Catalunya, 94, 2º, puerta 2.-----

Constituida mediante escritura autorizada en Barcelona, el día seis de mayo de dos mil quince, ante el Notario Don Jaime Agustín Justribo, con el número ochocientos trece de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44.812, folio 41, hoja 468.233, inscripción 1ª. Su C.I.F. es el número B66531831.-----

Hace uso del poder especial que le confirió el administrador único de la mercantil, Don Valentín Campá Castelliá, el día doce de mayo de dos mil veinte, ante la Notaria de Barcelona Doña María Dolores Giménez Arbona, con el número seiscientos setenta y cuatro de su protocolo.-----

Tengo a la vistas copias autorizadas de los dos poderes mencionados, en los que se salva la figura de la múltiple representación, considerando yo, el notario, que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para formalizar la presente escritura de compraventa, con todas las condiciones, pactos y cuantía que en la misma se contienen.-----

Me asegura la vigencia íntegra de los poderes invocados, así como de sus facultades representativas, que no le han sido revocados, que no ha variado la capacidad ni el estado civil del señor Pérez Santana, así como me asegura la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa.-----

Habiendo yo el Notario informado a la legítima representación de esta entidad de lo dispuesto en el art. 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2



de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, ésta hace constar que el bien objeto de la presente escritura no tiene la condición de activo esencial de la sociedad; y que, en cualquier caso, el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado de la entidad. -----

Identificación de la titularidad real: -----

A efectos de la Ley 10/2010 de 28 de Abril, manifiesta la representación de la persona jurídica no financiera otorgante que las personas físicas que tienen en la misma, bien de forma directa, o bien de forma indirecta a través de otra persona jurídica, la propiedad o control, incluso mediante el uso de un poder general, de más del veinticinco por ciento, de dicha persona jurídica otorgante, son las que constan en escritura otorgada el día seis de mayo de dos mil quince, ante el Notario de Barcelona Don Jaime Agustín Justribó, con el número ochocientos

trece de protocolo, sin que haya variado dicha titularidad.-----

Ello viene corroborado con el informe sobre titularidad real que he consultado a través de la plataforma SIGNO.-----

2).- Y **DON ANTONIO MANUEL CAZALLA ANTEQUERA** en su propio nombre y derecho.-----

Tienen, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente intervienen, capacidad legal para otorgar la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y al efecto:-----

===== EXPONEN: =====

I.- Que **DON ANTONIO MANUEL CAZALLA ANTEQUERA** es dueño, en pleno dominio, con carácter privativo, de la siguiente finca: -----

URBANA.- Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 5.3.8. de la Zona 5.3., de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de Planeamiento 1 SUNP. A-3 "Torre Jaral", del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a Uso Residencial. Tiene una extensión superficial de doscientos metros cuadrados (200 m²). Linda: al Noroeste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.7.; al Este, en una línea de tramo curvo con el vial público rodado



designado con el número 14; al Sureste, en una línea de tramo recto con la finca resultante 5.3.9.; y al Oeste, en una línea de tramo curvo con el vial público rodado designado con el número 3.-----

Cuota en el pago de la liquidación definitiva:

Le corresponde una cuota de participación en los gastos de urbanización de 0,0394 %.-----

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Vélez-Málaga, al tomo 1.553, libro 545, folio 178, finca 34.179, sección 03, inscripción 2ª.-----

Referencia catastral: Figura catastrada con el número de referencia **7048108UF9674N0001EQ**.-----

Yo, el Notario, doy fe bajo mi responsabilidad de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con **el artículo 41 del Real Decreto Legislativo 1/2004**

de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), la certificación catastral (acreditativa de la

referencia catastral y/o descriptiva - gráfica) solicitada a efectos del presente otorgamiento, que incorpore a esta matriz.-----

Se incorpora anexo con las coordenadas georreferenciadas de la finca.-----

Título: El de permuta, según escritura otorgada el día cinco de noviembre de dos mil nueve ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Luis García Villar.

Cargas.- Manifiesta la parte transmitente que la finca anteriormente descrita se encuentra libre de toda carga y gravamen, salvo una afección.-----

Situación arrendaticia.- Igualmente manifiesta la parte transmitente que la finca antes descrita se encuentra libre de arrendamientos y de ocupantes.-

Comunidad: Asimismo manifiesta la parte transmitente que la finca se halla al corriente en sus obligaciones respecto a la comunidad de propietarios en la que se encuentra integrada, NO entregándose el correspondiente certificado que establece el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, exonerando la parte compradora a la vendedora de tal obligación.-----

La parte adquirente declara en este acto conocer y aceptar las normas que rigen la comunidad de



propietarios.-----

Impuesto de bienes inmuebles: Según informe de deudas pendientes en concepto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) correspondiente a la finca descrita obtenido por vía telemática a instancia de los comparecientes que dejo unido a esta matriz, formando parte de la misma y para insertar en sus traslados, resulta que la finca descrita no presenta deudas pendientes de pago por razón de dicho impuesto.-----

Información registral: La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de la parte vendedora, del título de propiedad que me exhibe, y de nota simple del Registro de la Propiedad, obtenida con fecha dieciocho de mayo de dos mil veinte, que yo el Notario tengo a la vista y dejo unida a la presente, dándose en este acto, por íntegramente reproducida.-----

Advertencia: No obstante lo anterior, yo el Notario advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre las manifestaciones de la parte vendedora, antes expresadas.-----

II.- Expuesto cuanto antecede los señores comparecientes.-----

===== OTORGAN: =====

PRIMERO: DON ANTONIO MANUEL CAZALLA ANTEQUERA VENDE a DON ANTONIO JAVIER PÉREZ SANTANA y a "VALAN PISOS, S. L.", que COMPRAN por mitades indivisas, la finca descrita en el expositivo I de la presente escritura, como cuerpo cierto y vista; libre de toda carga y gravamen y al corriente de sus obligaciones tributarias.-----

SEGUNDO.- El precio de esta compraventa es NOVENTA MIL EUROS (90.000,00 €).-----

MEDIOS DE PAGO.- En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 del Reglamento Notarial, según las manifestaciones y bajo la exclusiva responsabilidad de quien comparece y resulta interesado en la presente operación, se dejan identificados como sigue los



medios de pago empleados por el pagador para satisfacer el precio -o valor- a su perceptor.-----

- **ENTREGADOS ANTES DE LA FIRMA.**-----

La cantidad de **NUEVE MIL EUROS (9.000,00 €)** abonados por Don Antonio Javier Pérez Santana en concepto de reserva, mediante transferencia bancaria, el día y de las cuentas de abono y cargo que figuran en el justificante bancario que me presentan del cual obtengo fotocopia que legitimo en este acto y dejo unida esta matriz.-----

La cantidad de **NUEVE MIL EUROS (9.000,00 €)** abonados por "Valan Pisos, S. L." en concepto de reserva, mediante transferencia bancaria, el día y de las cuentas de abono y cargo que figuran en el justificante bancario que me presentan del cual obtengo fotocopia que legitimo en este acto y dejo unida esta matriz.-----

La cantidad de **DOCE MIL EUROS (12.000,00 €)** abonados por "Valan Pisos, S. L.", mediante transferencia bancaria, el día y de las cuentas de

abono y cargo que figuran en el justificante bancario que me presentan del cual obtengo fotocopia que legitimo en este acto y dejo unida esta matriz.---

Y la cantidad de **VEINTICUATRO MIL EUROS (24.000,00 €)** abonados por "Valan Pisos, S. L.", mediante transferencia bancaria, el día y de las cuentas de abono y cargo que figuran en el justificante bancario que me presentan del cual obtengo fotocopia que legitimo en este acto y dejo unida esta matriz.-----

Y el resto del precio, es decir, **TREINTA Y SEIS MIL EUROS (36.000,00 €)**, que se corresponde con la cantidad que Don Antonio Javier Pérez Santana tiene que abonar por su mitad indivisa, queda aplazado en este acto y se hará efectivo antes del día treinta de septiembre de dos mil veinte.-----

Condición resolutoria:-----

En garantía de la cantidad aplazada la transmisión del dominio de la finca vendida, se sujeta, conforme a los artículo 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, a **condición resolutoria explícita**, de modo que la falta de pago de la indicada cantidad, facultará a la parte vendedora para resolver de pleno



derecho la compraventa, revirtiendo, incluso frente a tercero, el dominio de la finca, con sus mejoras que no serán indemnizables a dicha parte vendedora, fijándose como domicilio de los compradores, a efectos de la preceptiva notificación notarial o judicial de la resolución, el indicado en la comparecencia de esta escritura.-----

La parte vendedora consiente que la parte compradora, una vez pagada la mencionada cantidad, y mediante la justificación de la misma aportando los justificantes de pago, pueda cancelar por sí sola la condición resolutoria antes establecida.--

La parte vendedora otorga a la parte compradora carta de pago por las cantidades entregadas.-----

TERCERO: Todos los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa serán satisfechos por la parte compradora excluido en su caso el impuesto municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos que será satisfecho por la parte vendedora; **y los gastos e impuestos que se deriven**

de la condición resolutoria serán satisfechos por Don Antonio Javier Pérez Santana.-----

CUARTO: DON ANTONIO MANUEL CAZALLA ANTEQUERA apodera a **DOÑA MARÍA ALICIA RAMÍREZ DOMÍNGUEZ**, para que pueda otorgar en su nombre la escritura de cancelación de condición resolutoria una vez abonado el precio aplazado, otorgando la correspondiente carta de pago por el mismo.-----

PRESENTACION TELEMATICA.-----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001 en su redacción dada por la ley 24/2005, los comparecientes me solicitan a mí el Notario la necesidad de remitir copia electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener inscripción en el Registro de la propiedad pertinente.-----

La copia autorizada electrónica se expide por el Notario autorizante, conforme al Art. 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al Art. 224.4 del Reglamento Notarial, **con la única y exclusiva finalidad** de su remisión al Registro de la Propiedad competente, a efectos de causar el asiento de presentación y la posterior inscripción. **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.-----

Se considera como presentante de este título, a

DOÑA MARÍA ALICIA RAMÍREZ DOMÍNGUEZ, cuyos datos constan en la comparecencia; a la que se apodera, con las más amplias facultades, en la tramitación de las operaciones aquí relacionadas, y hasta la conclusión final de las mismas, entre las que se incluyen el poder solicitar la remisión electrónica de copia simple/autorizada, en su caso, tanto a la Administración Tributaria, como al Registro competente, apoderándola igualmente para que realice los trámites necesarios en relación con el pago de tributos, inscripción de los documentos, según lo dispuesto en la Orden 23 de marzo de 2007-BOJA 67- de 4 de Abril; en la Resolución de 9 de Abril de 2007-BOJA 75- de 17 de Abril y en los artículos 196 y 249.2 del Reglamento Notarial, así como obtención de copias de los mismos, o cualquier otra

actuación/documentación necesaria para el buen fin de los servicios encargados.-----

PROTECCIÓN DE DATOS.- El Notario es el Responsable del tratamiento de los datos que se derivan de este documento público y tiene por finalidad su otorgamiento y facturación.-----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de la fe pública notarial en virtud de la Ley del Notariado y es necesario para el otorgamiento del documento.-----

Asimismo, el notario actúa en calidad de encargado de tratamiento en relación al protocolo notarial cuyo Responsable de Tratamiento es la Dirección General de los Registros y el Notariado con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración de las Administraciones Públicas.-----

Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo los datos se conservarán como archivo público de manera indefinida.-----

Esta oficina notarial tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P dpd@bufetemorenotorres.com; teléfono:



976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1, 7ºA, 50004 Zaragoza.-----

Los datos se comunicarán a las Administraciones Públicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.-----

Usted tiene reconocido el derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI y mediante correo a la cuenta anteriormente indicada o carta certificada a la atención del Delegado de Protección de datos.-----

Le hacemos notar que respecto del protocolo tales derechos tienen una serie de limitaciones por razón de su finalidad característica de archivo.--

Se le reconoce, igualmente, el derecho a poner una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado.-----

===== OTORGAMIENTO: =====

Así lo dicen y otorgan los comparecientes a mi presencia, a quienes hago de palabra las reservas y advertencias legales en especial las de orden fiscal, tanto de carácter formal, como material y sancionadora, en entre ellas:-----

1.- Con relación al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la obligación de presentar copia de esta escritura en la Oficina Liquidadora competente en el plazo de treinta días y la afección del objeto fiscal al pago del Impuesto y responsabilidades en caso de incumplimiento.-----

2.- La del Artículo 249.2 del Reglamento Notarial, en conexión con el 418 del Reglamento Hipotecario, no solicitándose los señores comparecientes que realice la remisión por telefax de la comunicación suscrita de haberse autorizado la presente escritura. -----

3.- La del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en concreto, que la referencia catastral, deberá figurar en las escrituras o documentos donde consten los actos o



negocios de trascendencia real sobre bienes inmuebles, así como en los que se pongan de manifiesto cualquiera otra alteración, estando obligados los otorgantes a acreditar al notario la referencia catastral haciendo constar que el incumplimiento de esta obligación se considera infracción tributaria simple.-----

4.- Con relación al Impuesto de Bienes Inmuebles que la finca transmitida en esta escritura queda afecta al pago de las cantidades pendientes del indicado impuesto, si las hubiera y en particular de su derecho a obtener la información prevista en el artículo 65 de la ley reguladora de las haciendas locales al que los otorgantes renuncian exonerándose a mí, el Notario, de la obtención de dicha información.-----

5.- En relación con la Ley 8/99 de 6 de Abril que modifica la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960, hago yo, el Notario, las siguientes advertencias: 1ª Que la finca adquirida responde en

cualquier caso de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios por la anualidad en curso y la inmediatamente anterior; 2ª Que el transmitente queda obligado a comunicar al Secretario de la Comunidad o a quien ejerza sus funciones el cambio de titularidad; en caso de incumplir tal obligación quedará respondiendo de forma solidaria frente a la Comunidad con el adquirente por las cantidades adeudadas a dicha Comunidad de Propietarios.-----

6.- IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE

LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. Yo el Notario hago la advertencia expresa de que conforme a lo dispuesto en el **Artículo 254.6 de la Ley Hipotecaria.** modificado por el artículo 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos** de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las

Page 1 de 2



18/05/2020 09:59

951264963

REGISTRO VELEZ-MAL-3

PAGE: 02/03

responsabilidad derivada de la creación sectorial.
La inscripción de esta a su discapacidad es para su uso exclusivo y tiene carácter irrevocable y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda permitida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
De conformidad con la legislación de la Dirección General de los Registros y del Catastro de 17 de febrero de 1999 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en los Registros de la Dirección General de los Registros y del Catastro a cualquier otro sistema de información, excepto en los casos expresamente autorizados por la Dirección General de los Registros y del Catastro.
En la consulta comparativa con la normativa española y aplicable al Registro, se reconocen a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad contemplados en el RGPD citada, 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.aepd.es. Sin perjuicio de ello, si el interesado desea ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección info@registrocatastro.es.

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL URBANÍSTICA Y SOBRE DOMINIO PÚBLICO:
En cumplimiento del artículo 53.3 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 2/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad SE ADVIERTE con efectos inmediatos informados, que en el geportal registrocatastro.gob.es está disponible lista y gratuitamente de los datos de las parcelas que forman parte del dominio público, para que puedan ser consultados con las autoridades competentes.
Para las parcelas que no figuren aún inscritas en el registro de la propiedad, SE INFORMA de su derecho de oposición y solicitar su inscripción por los trámites legalmente establecidos, y/o de solicitar dictamen reglamentario sobre la posible afectación o invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que pueden derivarse de la clasificación urbanística, medioambiental o patrimonial de las parcelas, en el geportal registrocatastro.gob.es. SE RECOMIENDA además la consulta con las autoridades urbanísticas y ambientales competentes.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FIRMA DE VELEZ MAL-290320072340

Página: 2 de 2



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7048108UF9674N0001EO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TN SINDO A-3 T JARAL SEC1 UE1 038 Suelo 297249 VELEZ-MALAGA (MALAGA)

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral (2020): 8.692,35 €
Valor catastral suelo: 8.592,26 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad
Apellidos Nombre / Razón social: CAZALLA ANTEQUERA ANTONIO MANUEL
NIF/NIE: 525032760
Derecho: 100,00% de propiedad
Domicilio fiscal: BO ALDEHUELA 21 ALMAYATE 29148 VELEZ-MALAGA (MURCIA) (MALAGA)

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 216 m²



Este certificado cumple los datos inscriptos en la base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 96 DE TORROX (Málaga)
Finalidad: Notaria
Fecha de emisión: 18/05/2020



Fecha impresión: 15/10/2020

Operación realizada correctamente. El dinero llegará a su destino el próximo día hábil.

Fecha: 15/10/2019 Hora: 15:03:35

Datos del ordenante

Ordenante: VALAN PISOS, S.L.
Número de cuenta: ES24 2100 2903 0002 0524 4161

Datos del beneficiario

Beneficiario: Antonio Manuel Cazalla Antioquera
Número de cuenta: ES04 2038 3688 9160 0007 9605
Entidad: BANKIA S.A.

Importe

Importe a transferir: 9.000,00 euros
Precio aplicable del servicio: 36,00 euros
Precio aplicado al servicio: 0,00 euros

Datos adicionales

Concepto: Aras y señal comp 50%, Terr 538 zona 53 Torre Jaraí Vilan Ploce
Tipo de operación: Transferencia a otra entidad (Envío ordinario)
Tipo de transferencia: Norma SEPA



Transferencias
Operación realizada correctamente

Fecha: 15/10/2019 Hora: 17:45:17

Datos del ordenante
Remite: ANTONIO JAVIER PEREZ SANTANA
Número de cuenta (IBAN): ES98 2100 1101 6502 0016 4389

Datos del beneficiario

Nombre del beneficiario: Antonio Manuel Cazalla
Número de cuenta (IBAN): ES04 2038 3688 9160 0007 9605
Entidad: BANKIA S.A.

Importe: Importe a transferir: 9.000,00 €

Datos adicionales

Concepto: aras y señal com 50 terr 538 zona 53 torre jaraí
Tipo de operación: Transferencia a otra entidad



Fecha impresión: 30/04/2022

Operación realizada correctamente. El dinero llegará a su destino el próximo día hábil

Fecha: 30/04/2020 Hora: 19:05:18

Datos del ordenante

Ordenante: VALAN PISCOS, S.L.
Número de cuenta: ES24 2100 2903 0002 0024 4161

Datos del beneficiario

Beneficiario: Antonio Manuel Cuzalla Antequera
Número de cuenta: ES04 2038 3668 9160 0007 9805
Entidad: BANKIA S.A.

Importe

Importe a transferir: 12.000,00 euros
Precio aplicable del servicio: 48,00 euros
Precio aplicado al servicio: 0,00 euros

Datos adicionales

Concepto: Ampli arrend por FINCA 34179, T1553, L545, F17, Reg Prop 3 Vélez Málaga
Tipo de operación: Transferencia a otra entidad (Envío ordinario)
Tipo de transferencia: Norma SEPA

Fecha impresión: 18/05/2020

Operación realizada correctamente. El dinero llegará a su destino el próximo día hábil

Fecha: 18/05/2020 Hora: 12:01:26

Datos del ordenante

Ordenante: VALAN PISCOS, S.L.
Número de cuenta: ES24 2100 2903 0002 0024 4161

Datos del beneficiario

Beneficiario: Antonio Manuel Cuzalla Antequera
Número de cuenta: ES04 2038 3668 9160 0007 9805
Entidad: BANKIA S.A.

Importe

Importe a transferir: 24.000,00 euros
Precio aplicable del servicio: 96,00 euros
Precio aplicado al servicio: 0,00 euros

Datos adicionales

Concepto: Ampli arrend total Fca 179, T1553, L546, F17, Reg Prop 3 Vélez Málaga
Tipo de operación: Transferencia a otra entidad (Envío ordinario)
Tipo de transferencia: Norma SEPA

Datos opcionales (transferencias SEPA)

Identificación del ordenante: B66531631



ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

(Con valor meramente informativo)

