

DILIGENCIA: La extiendo yo, EL OFICIAL MAYOR y FEDATARIO DE ESTA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO P.D. DE LA SECRETARIA GENERAL (Resolución de la Presidenta N.º 1044/2017 de 27 de septiembre), para hacer constar que el presente documento, de **Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-CH-6 “Centro Histórico” de esta Ciudad**, fue aprobado el 11 de octubre de dos mil veintitrés por Resolución de la Presidenta, constando de UN (1) TOMO, integrado por setenta y tres (73) páginas más ésta, de las cuales diez (10) son planos, todas ellas cotejadas por la Directora del Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo y rubricadas por mí, con el sello de la Secretaría General.

En Sanlúcar de Barrameda, a 9 de noviembre de 2023.



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE- CH- 6 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

Promotor: Santa Lucía Promotora y Constructora SL.

Redactores: Alicia Martagón Barrero Arquitecta Colegiada COAS nº 4.719
Ricardo Martínez Alfaro Abogado Colegiado ICAS nº 8.203

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

INDICE

I. MEMORIA

- I.1.** OBJETO DEL PROYECTO.
- I.2.** NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- I.3.** INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN.
- I.4.** ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.
- I.5.** DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO.
- I.6.** ANTECEDENTES: PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, UNIDAD DE EJECUCIÓN, SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CONVENIO DE GESTIÓN PARA LA MONETIZACIÓN DE LOS EXCESOS. EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO.
- I.7.** OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
- I.8.** REPARTO DE APROVECHAMIENTOS Y CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN. ADJUDICACIONES.
- I.9.** CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES APORTADAS Y LAS FINCAS RESULTANTES.
- I.10.** GASTOS DE URBANIZACIÓN. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
- I.11.** EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
- I.12.** REDACCIÓN DEL PRESENTE PROYECTO.

II. ANEXOS A LA MEMORIA

- Anexo 1º.-** Fincas de origen aportadas.
- Anexo 2º.-** Fincas resultantes.
- Anexo 3º.-** Informe positivo de validación gráfica alternativa de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación frente al parcelario catastral.
- Anexo 4º.-** Notas simples de las fincas afectadas del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.
- Anexo 5º.-** Certificado catastral descriptivo y gráfico de las parcelas aportadas.
- Anexo 6º.-** Certificado de medición topográfica, de fecha 22 de febrero de 2021.
- Anexo 7º.-** Convenio Urbanístico de Gestión, aprobado por Resolución de la Presidenta de la GMU nº 589/2022, de 16 de mayo, suscrito con la mercantil "SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, para la sustitución del exceso de aprovechamiento de la UE-CH-6 por su valor en metálico.

III. PLANOS

- P 1.** PLANO DE SITUACIÓN.
- P2.** PLANO DE INFORMACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
- P 3.** PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL.
- P 4.** PLANO DE ADJUDICACIÓN.
- P 5.** PLANO SUPERPUESTO DE LOS DE INFORMACIÓN Y DE ADJUDICACIÓN.

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023

I. MEMORIA



I.1. OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta el presente proyecto con el objeto de conseguir la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística a desarrollar en la Unidad de Ejecución (UE) denominada **UE-CH-6 "Centro Histórico"**, en la calle San Miguel; recogida del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda (PGOU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido el 28 de mayo de 1997, publicándose el acuerdo junto a sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 154, de 5 de julio de 1997.

Igualmente se aprobó la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en cumplimiento de la disposición transitoria segunda de ésta y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelos urbanizados en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

I.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las determinaciones del presente Proyecto se ajustan en su totalidad a las disposiciones contenidas en el Título I y V de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**).

La base jurídica del Proyecto de Reparcelación está fundamentada en los artículos 92 y siguientes, en relación con los artículos 101 y siguientes de la LISTA; así como el Art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto (**RGU**).

Igualmente es de aplicación la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbanística (**TRLSyRU**).
- Ley del Parlamento andaluz 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**).
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto (**RGU**), en los artículos que sean compatibles con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**).
- El **Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio**, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística (**NCRHU**).



I.3. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN

El presente proyecto de reparcelación se formula por iniciativa de la sociedad Santa Lucía Promotora y Constructora SL, con CIF B41372921 y domicilio en Plaza de Andalucía nº 7, Planta 3ª, Módulo 7 de Los Palacios y Villafranca (Sevilla), representada por D. Antonio J. Martagón Barrero, según el artículo 102.1a) LISTA; conforme a las obligaciones asumidas como propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en la UE-CH-6 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, en virtud del convenio de gestión aprobado por Resolución nº 589/2022, de 16 de mayo, de la Presidenta de la GMU.

Se inserta a continuación las fincas que conforman la delimitación de la UE-CH-6: **cuadro 1_ Propietario único y relación de fincas afectadas**

FINCAS INCLUIDAS EN LA UE-CH-6					
Propietario	nº finca aportada	ref. catastral	superf, Catastral	nº finca Registro	medición REAL
Sta. Lucía Promotora y Constructora SL.	1	6034203QA3763C000100	2.168	5.898	1.844,54
	2			9.020	325,51
				UE =	2.170,05

En el Anexo nº 4 de la presente Memoria se adjuntan las "Notas simples de las fincas afectadas del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda" y en el Anexo nº 5 "Certificado catastral descriptivo y gráfico de las parcelas aportadas".

En la descripción catastral se constata la existencia una superficie construida de 1.405 m², de uso industrial (antigua bodega sin actividad), la cual resulta incompatible con la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente, fijada por el Estudio de Detalle que se ejecuta.

I.4.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Ostenta la condición de Administración actuante en la ejecución del planeamiento objeto de este proyecto de reparcelación, el Excmo. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, con CIF P1103200J, sito en Cuesta de Belén nº 1 de Sanlúcar de Barrameda, CP. 11.540 (Cádiz).

I.5. DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PROYECTO

El presente proyecto de reparcelación tiene su contenido ajustado a las prescripciones de los artículos 92 y siguientes, en relación con los artículos 101 y siguientes de la LISTA; así como el Art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística. En concreto, está integrado por la presente Memoria, con sus documentos anexos y los planos de información y propuesta.

La **Memoria**, entre otros aspectos, integra en cumplimiento de los artículos 82, 83 y 84 del RGU, los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación, la descripción de la unidad reparcelable, con la superficie y los linderos que la delimitan; la descripción de las fincas de origen, indicando su titular, las cargas y gravámenes de

cada finca si las tuviere; las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar; las adjudicación de las parcelas resultantes; la localización de los terrenos que son de cesión obligatoria al Ayuntamiento; la relación de cargas, servidumbres y otros derechos que deban extinguirse por ser incompatibles con la ordenación y ejecución del planeamiento; las operaciones jurídicas necesarias para la inscripción del presente Proyecto en el Registro de la Propiedad; la Cuenta de Liquidación Provisional y los efectos de la aprobación del proyecto.

Figuran como **Anexos a la Memoria** los siguientes documentos:

- Anexo 1º.-** Fincas de origen aportadas.
- Anexo 2º.-** Fincas resultantes.
- Anexo 3º.-** Informe positivo de validación gráfica alternativa de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación frente al parcelario catastral.
- Anexo 4º.-** Notas simples de las fincas afectadas del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.
- Anexo 5º.-** Certificado catastral descriptivo y gráfico de las parcelas aportadas.
- Anexo 6º.-** Certificado de medición topográfica, de fecha 22 de febrero de 2021.
- Anexo 7º.-** Convenio Urbanístico de Gestión, aprobado por Resolución de la Presidenta de la GMU nº 589/2022, de 16 de mayo, suscrito con la mercantil "SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, para la sustitución del exceso de aprovechamiento de la UE-CH-6 por su valor en metálico.

También forman parte del presente Proyecto los siguientes **Planos**:

- P 1.** PLANO DE SITUACIÓN
- P2.** PLANO DE INFORMACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE
- P 3.** PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL
- P 4.** PLANO DE ADJUDICACIÓN
- P 5.** PLANO SUPERPUESTO DE LOS DE INFORMACIÓN Y DE ADJUDICACIÓN

I. 6.- ANTECEDENTES: PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, UNIDAD DE EJECUCIÓN, SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CONVENIO DE GESTIÓN PARA LA MONETIZACIÓN DE LOS EXCESOS. EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO.

Planeamiento urbanístico que se ejecuta (PGOU)

La actuación urbanística de suelo urbano no consolidado "UE-CH-6", en la calle San Miguel, viene recogida en el **Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)** de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido el 28 de mayo de 1997, publicándose el acuerdo junto a sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 154, de 5 de julio de 1997. Igualmente se aprobó la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en cumplimiento de la disposición transitoria segunda de ésta y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelos urbanizados en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- Estudio de Detalle

El Programa de Actuación del PGOU preveía, como figura de planeamiento para dotar de ordenación pormenorizada esta Unidad de Ejecución, un **Estudio de Detalle**, que fue aprobado definitivamente con fecha 8 de abril de 1999 y publicado en el B.O.P. de fecha 22 de mayo de 1999.

En desarrollo de la ficha del PGOU, el Estudio de Detalle delimita la apertura de un nuevo viario, de uso y dominio público, que une la calle San Miguel con la calle Huerta de la Zorra; dejando el resto de la UE-CH-6, como una única manzana lucrativa de uso residencial.

Por dicha zonificación, la edificación existente de la antigua bodega (sin actividad), que no puede conservarse por resultar, en su integridad, radicalmente incompatible con la ordenación pormenorizada vigente y la ejecución de las obras de urbanización; y así debe ser formalmente declarada su incompatibilidad.

Certificado de medición topográfica

El ámbito de la UE-CH-6, ordenada por el vigente Estudio de Detalle aprobado, tiene una superficie real de **2.170,05 metros cuadrados**, según el reciente certificado de medición topográfica, de fecha 22 de febrero de 2021, que se adjunta como anexo a la presente Memoria.

Descripción de la unidad de ejecución

La delimitación del ámbito ordenado por el Estudio de Detalle vigente coincide con una única unidad de ejecución; ámbito para la gestión y ejecución urbanística de la UE-CH-6, que comprende una superficie -según reciente medición topográfica- de **2.170,05 metros cuadrados**.

La descripción de los siguientes linderos de la unidad reparcelable, delimitada en el Estudio de Detalle y representada en el plano anexo "**P2. Plano de información de las fincas afectadas y delimitación de la unidad reparcelable**", coincide con las fincas nº 5.898 (tomo 2723, libro 1716, folio 199, inscripción 33ª) y nº 9.020 (tomo 1364, libro 772, folio 149, inscripción 12ª) ambas inscritas en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), son:

- Al norte: con calle San Miguel.
- Al sur: con edificio residencial ubicado en calle Huerta de la Zorra nº 2 y parcela nº 4 propiedad de Maestre León Hermanos CB, de la misma calle.
- Al este: con parcela construida en la calle ganado nº 12 propiedad de Vicente Rabadán Gómez y edificio de viviendas plurifamiliares en calle Huerta de la Zorra nº 6A (antes bodega propiedad del señor Gutiérrez Agüera).
- Al oeste: con parcela del nº 6 de la calle San Miguel y con parcela del nº 6 de la Huerta la Zorra, ambas propiedad de Maestre León Hermanos CB (antes propiedad de Eduarda Manjón).

Sistema de actuación

El PGOU determinó que el sistema previsto para su ejecución urbanística era mediante el sistema de actuación por compensación.

El presente Proyecto de Reparcelación, habida cuenta de que SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. es propietaria única titular del pleno dominio las fincas registradas incluidas en la delimitación de la UE-CH-6, conforme a lo dispuesto en el artículo 173 RGU, "...se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante".

Convenio urbanístico de gestión

Mediante Resolución de la Presidenta de la GMU nº 589/2022, de 16 de mayo, que se adjunta como anexo a la presente Memoria, se aprobó el convenio urbanístico de gestión a suscribir con la mercantil "SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, propietaria única de los terrenos afectados.

Dicho convenio tiene un triple objeto, con el fin de culminar la redacción del Proyecto de Reparcelación e iniciar el expediente de reparcelación:

- a) La monetización del exceso de aprovechamiento de la UE.

Para la sustitución de los excesos de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución UE-CH-6 "Centro Histórico", por el abono al municipio de su valor en metálico, se ha considerado el aprovechamiento medio (AM) del Área de Reparto de la UE-CH-6 (AM = 2,0975323) fijado por el PGOU y la superficie real del ámbito (2.170,05 m²s). Así pues, resulta un exceso de aprovechamiento de 1.564,425 uas que serán compensadas económicamente con el importe de 158.335,45 euros (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS, IVA no incluido), conforme a la valoración municipal. Dicho importe deberá hacerse efectivo antes de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.

- b) La localización de la parcela donde se materializará el Ayto. el 10 % de cesión.

En el plano "**P 4. Plano de Adjudicación**" queda representada la localización, consensuada con la GMU, de la finca resultante que, en virtud del presente proyecto de Reparcelación, se adjudicará el Ayuntamiento para materializar el 10 % de cesión del aprovechamiento

- c) Fijar un plan de etapas para el desarrollo urbanístico de la UE.

En virtud del referido Convenio de gestión, SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL. formalizará la iniciativa del sistema de actuación como propietaria única de la UE-CH-6 y se compromete a asumir los siguientes compromisos específicos y plazos de ejecución, conforme a lo previsto en los artículos 9 y 102.1ª) de la LISTA:

- Formalización de la INICIATIVA DEL SISTEMA de actuación por compensación y presentación del P. REPARCELACIÓN en la GMU, respetando la propuesta recogida

referida en el expositivo IV y en el plano de propuesta de parcelas de resultado adjunto 1 MES desde la notificación de la Aprobación Definitiva del presente Convenio.

- Presentación del P. URBANIZACIÓN en la GMU..... **1 MES** desde la Aprobación Definitiva o ratificación del P. de Reparcelación.
- Inicio de las obras de urbanización..... **2 MESES** desde la Aprobación Definitiva del P. de Urbanización (siempre que se haya producido la inscripción del P. de Reparcelación en el Registro de la Propiedad).
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización..... **18 MESES** desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del P. de Reparcelación.
- Plazo de inicio de las obras de edificación de la parcela P-1 que resulte adjudicada a SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L, en virtud del P. de Reparcelación **SIMULTÁNEO** a la ejecución de las obras de urbanización (debiendo cumplimentar los requisitos del art. 90.4 de la LISTA).

Los parámetros urbanísticos de la UE-CH-6 que resultan reconocidos en el referido convenio, en razón a la superficie real de la referida unidad de ejecución, son los que se recogen en el siguiente: **cuadro 2_ Parámetros urbanísticos**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA "UE_CH-6"	
"UE-CH-6" SUNC Sanlúcar Bda.	TOPOGRÁFICO 22 Feb 2021
Figura de Planeamiento	ED. aprobado Def. el 08.04.99 (BOP 22.05.99)
Sistema de Actuación	Compensación
coef. Edif. (m2t/m2sneto)	2,10
nº de viviendas	37
superficie U.E. (m2s)	2.170,05
viaario-D.P. (m2s)	287,90
lucrativa- R (m2s)	1.882,15
coef. (ua/m2t)	1,70
A. Tipo (A.R. 21)	2,0975323
A. OBJETIVO de la UE (uas)	6.290,00
Edificabilidad Objetiva (m2t)	3.700,00
A. SUBJETIVO (uas)	4.096,57
Exceso (uas)	1.564,43
monetización (101,21 €/ua)	158.335,45
Cesión al Ayto. (10 %_ UE)	629,00



La zonificación del Estudio de Detalle de la UE-CH-6, ajustada al levantamiento topográfico, se resume en los siguientes parámetros: **cuadro 3_ Zonificación**

ZONIFICACIÓN UE-CH-6									
USO	SUPERFICIES (m2)		EDIF. (m2 techo)	APROV. (%)	COEF.	APROV. (uas)	Nº VIV.	ALTURAS	
Residencial	1.882,15	P.1	1.716,70	3.330	90%	1,70	5.661	34	2P + ático
		P.2	165,45	370	10%		629	3	2P + ático
Viaario (D.P.)		P.3	287,9						
			2.170,05	3.700	100%		6.290	37	



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

1.7. OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS

Las operaciones jurídicas que se describen tienen como finalidad completar el Proyecto de Reparcelación para lograr la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización dominical, respecto de las fincas incluidas en la referida UE-CH-6.

Con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, se hace preciso realizar una serie de operaciones jurídicas registrales -complementarias al proyecto- en relación a las fincas aportadas conforme al Art. 68.5 del TRLSyRU, el cual establece

“5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine”.

Es en los arts. 8 y ss. del R. Decreto 1093/1997 (NCRLH) se regula el desarrollo reglamentario. Las operaciones jurídicas necesarias para alcanzar la inscripción del presente proyecto en que se realizan son las siguientes:

Rectificación superficial: DEFECTOS DE CABIDA cuadro 4_ Defectos de cabida

Mediante el presente documento se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad que inscriba el correspondiente **defecto de cabida** de las fincas que se relacionan en el siguiente cuadro, con el objeto de que la información registral coincida perfectamente con la realidad física de los terrenos delimitados por la UE-CH-6:

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES EN LAS FINCAS REGISTRALES APORTADAS A LA UE-CH-6 - defectos de cabida -							
Propietario	nº finca aportada	ref. catastral	superf, Catastral	nº finca Registro	medición REAL	superf. Registro	DEFECTO de cabida
Sta. Lucía Promotora y Constructora SL.	1	6034203QA3763C000100	2.168	5.898	1.844,54	2.159,90	-315,36
	2			9.020	325,51	388,00	-62,49
						2.170,05	2.547,90

- **1ª.- Finca aportada nº 1 / registral nº 5.898** (del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, inscrita al tomo 2.723, Libro 1.716, Folio 199, Inscripción 33ª).

En relación a la finca registral **nº 5.898**, identificada como finca aportada nº 1, tiene un defecto o minoración de cabida de trescientos quince metros y treinta y seis decímetros cuadrados (-315,36 m²), según reciente medición; diferencia entre los metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, 2.159,90 m² y los 1.844,54 m² que tiene en realidad esta finca.

Mediante el presente documento se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad se rectifique su extensión superficial, inscribiendo el defecto de cabida, con objeto de que la información registral coincida perfectamente con la realidad física de los terrenos.

- **2ª.- Fincas aportadas nº 2 / registral nº 9.020** (del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, inscrita al tomo 1.364, Libro 772, Folio 149, Inscripción 12ª).

En relación a la finca registral **nº 9.020**, identificada con las fincas aportadas nº 2, tiene un defecto o minoración de cabida de sesenta y dos metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados (-62,49 m²), según reciente medición; diferencia entre los metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, 388 m² y los 325,51 m² que tiene en realidad esta finca.

Mediante el presente documento se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad se rectifique su extensión superficial, inscribiendo el defecto de cabida, con objeto de que la información registral coincida perfectamente con la realidad física de los terrenos.

Descripción de las fincas de origen

Las fincas de origen aportadas, incluidas en la UE-CH-6 y la descripción de sus características, propietarios, título de adquisición, cargas, circunstancias y propietarios se relacionan en el "Anexo 1" y se representan gráficamente en el "Plano P2". Se ha incorporado una ficha de origen aportada para los excesos de aprovechamiento adquiridos mediante convenio al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

Propietaria Única

En cumplimiento del artículo 7.11 del RD. 1093/1997, se relaciona a continuación:

- Propietaria única de las fincas:
 - SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, con CIF B41372921 y domicilio en Plaza de Andalucía nº 7, Planta 3ª, Módulo 7 de Los Palacios y Villafranca (CP. 41.720-Sevilla).
- Propietaria de aprovechamiento (excesos):
 - SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, con CIF B41372921 y domicilio en Plaza de Andalucía nº 7, Planta 3ª, Módulo 7 de Los Palacios y Villafranca (CP. 41.720-Sevilla); en cuanto a los excesos de la UE-CH-6, (1.564.425 uas) adquiridas en virtud del Convenio suscrito el 9 de junio de 2022 (Anexo nº 7).

I.8. REPARTO DE APROVECHAMIENTOS Y CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN. ADJUDICACIONES

Reparto de los aprovechamientos urbanísticos

El aprovechamiento urbanístico de la UE-CH-6, se establece con edificabilidad por parcela neta de 2,10 m²t/m², pero con un máximo de edificabilidad total de 3.700 m² de techo, fijada para la totalidad de la unidad de ejecución por la ficha del TRPGOU.

La distribución de los aprovechamientos lucrativos queda definida por la zonificación establecida en el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 8 de abril de 1999, que delimitaba dos parcelas; una, dotacional y uso viario de dominio público (de nueva

formación) y la otra, lucrativa de uso residencial (ordenanza centro histórico, con un índice de edificabilidad por parcela neta de 2,10 m²t/m²s).

La UE-CH-6 está en el área de reparto (AR) 21, con un aprovechamiento tipo (AT, hoy llamado medio) de 2,0975323 y un coeficiente de ponderación de 1,70 ua/m²t, lo que determina un aprovechamiento objetivo de la UE de 6.290 uas.

Conforme al Convenio Urbanístico de Gestión firmado, al que nos hemos referido en el apartado I.6 "Antecedentes..." de esta Memoria, se cuantificaron por los técnicos municipales los excesos de aprovechamiento reales de la UE-CH-6 en 1.564,425 uas (según la reciente medición) y su valoración; cuya sustitución de la obligación de su cesión, se realizará mediante el pago de 158.335,45 euros que SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, antes de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.

En el siguiente cuadro se especifica de forma resumida y ajustado a la superficie real: el cálculo del reparto del aprovechamiento para SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, (subjeto + excesos monetizados = 5.661 uas) y la cesión obligatoria del 10 % para el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (= 629 uas, equivalente a 370 m² techo).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA "UE_CH-6"	
"UE-CH-6" SUNC Sanlúcar Bda.	TOPOGRÁFICO 22 Feb 2021
Figura de Planeamiento	ED. aprobado Def. el 08.04.99 (BOP 22.05.99)
Sistema de Actuación	Compensación
coef. Edif. (m2t/m2sneto)	2,10
nº de viviendas	37
superficie U.E. (m2s)	2.170,05
viario-D.P. (m2s)	287,90
lucrativa- R (m2s)	1.882,15
coef. (ua/m2t)	1,70
A. Tipo (A.R. 21)	2,0975323
A. OBJETIVO de la UE (uas)	6.290,00
Edificabilidad Objetiva (m2t)	3.700,00
A. SUBJETIVO (uas)	4.096,57
Exceso (uas)	1.564,43
monetización (101,21 €/ua)	158.335,45
Cesión al Ayto. (10 %_ UE)	629,00

Tras la referida compensación en metálico del exceso de aprovechamiento, a continuación, se pormenoriza el reparto de los aprovechamientos y cesiones al

Ayuntamiento en las siguientes parcelas resultantes, (recogidas en el Plano de adjudicación 04 y en cada una de sus respectivas fichas de parcelas resultantes del Anexo 2), conforme a lo previsto en el referido Convenio Urbanístico de Gestión: **cuadro 5_ Reparto de aprovechamientos, Adjudicaciones**

REPARTO DE APROVECHAMIENTOS: ADJUDICACIONES									
ADJUDICATARIO	USO	SUPERFICIES (m2)		EDIF. (m2 techo)	APROV. (%)	COEF.	APROV. (uas)	Nº VIV.	ALTURAS
Sta. Lucía P. y C. SL	Residencial	P.1	1.716,70	3.330	90%	1,70	5.661	34	2P + ático
Ayuntamiento de Sanlúcar Bda.		P.2	165,45	370	10%		629	3	2P + ático
	Viarío (D.P.)	P.3	287,9						
UE			2.170,05	3.700	100%		6.290	37	

Subrogación de las cargas y derechos que gravan las fincas de origen

Conforme a lo dispuesto en los artículos 11.3,11.4 y 11.16 del RD 1093/1997 (NCRHU), las cargas y afecciones fiscales que gravan las referidas fincas de origen, se subrogarán en las parcelas resultantes, adjudicándolas a su titular, sin que sea necesario efectuar en el presente Proyecto de Reparcelación la distribución entre éstas últimas.

Respecto a la servidumbre de luces que la finca de origen aportada como nº 1 tiene a su favor sobre la finca registral nº 35.591, que es predio sirviente, inscrita al Tomo 1.439, Libro 817 de Sanlúcar de Barrameda, Folio 31, Inscripción 6ª, tal y como consta en la certificación expedida por el Sr. Registrador el 30.09.2022; se solicita al Sr. Registrador que se traslade a la finca de resultado P1.

Además, se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad, el traslado de las cargas que recae sobre cada una de las fincas de origen, conforme a la cuota porcentual que corresponda a aquéllas en las fincas de resultado, correspondencia esta que aparece determinada en la descripción de las mismas.



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



Registadores
DE ESPAÑA



SECRETARÍA
CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

DIEGO PALACIOS CRIADO

Registrador de la Propiedad de SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Avda. de la Libertad, nº 16
11540 - SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CA)
Teléfono: 956360508
Fax: 956367267

Correo electrónico: sanlucardebarrameda@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SANTA LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL

con DNI/CIF: B41372921

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F31QT84T6**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



C.S.V.: 211010278A9CDC1E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



Registadores
DE ESPAÑA



DON DIEGO PALACIOS CRIADO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA Y SU PARTIDO, PROVINCIA DE CÁDIZ, Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia y acomodándome a los términos en que esta redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta que la servidumbre de la que se solicita se expida certificación se encuentra inscrita en la finca número 35591 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000407323, al tomo 1.439, libro 817 de Sanlúcar de Barrameda, folio 31, inscripción 6ª, y su tenor literal es el siguiente: "El muro trasero de la finca de este número es lindero con el fondo del solar de la finca registral 5.898, donde dicho muro trasero tiene ocho ventanas, de las que siete dan a la finca de este número y una a un espacio libre, cuyas existencias, ubicación y legitimidad, reconoce expresamente la entidad propietaria de la finca de este número. Es propósito de la entidad "Promociones Catalina Sánchez, S.L." proceder a la promoción sobre la finca de este número de un conjunto de viviendas y locales comerciales. A fin de respetar la existencia de dichas ventanas de luces, a efectos de que continúen cumpliendo su cometido de iluminación y de ventilación de los vinos almacenados en la finca registral 5.898, en el Proyecto redactado por Arquitecto, se ha tratado de respetar al máximo la ubicación actual de las siete ventanas anteriormente descritas. No obstante y al no haberse podido respetar escrupulosamente dicha ubicación, la entidad "Promociones Catalina Sánchez SL" AURORIZA a la entidad "Vinícola Hidalgo y Cía, SA", como propietaria actual de dicha nave-bodega, finca registral 5.898 o cualquier otro futuro propietario de la misma, la ampliación de los huecos existentes de las siete ventanas y/o la apertura de nuevos huecos, en medida y ubicación que dicho propietario decida, así como la elevación del aludido muro. La entidad "Promociones Catalina Sánchez, SL" conoce y acepta la existencia de las siete ventanas de luces ubicadas en el muro trasero de la bodega que linda con el solar de esta, su ubicación y medidas actuales, de las que seis continuaran en la misma ubicación y solo una ventana se desplazará hacia abajo del muro en una medida de un metro. SEGUNDO. Para la efectividad del reconocimiento que se realiza en la clausula anterior, en el Proyecto Básico confeccionado por el citado Arquitecto, se contempla la Futura existencia de un patio interior que se situará en la parte izquierda de la nueva construcción, según se mira desde el solar al muro trasero de la nave de bodega, registral 5.898, y en cuyo patio interior se respetaran las cuatro ventanas actualmente existentes en dicha zona del fondo de la nave de bodega. Por lo que respecta a las otras tres ventanas actualmente existentes en la zona derecha del muro, según se mira desde el solar, considerándolas de derecha a izquierda, su situación futura será la siguiente: La primera ventana, se bajara de su ubicación actual, situándose en la rampa de entrada al garaje del nuevo edificio a construirse. Por lo que respecta a la segunda y tercera ventana de la izquierda, quedaran igualmente respetadas en cuanto a su ubicación y ventilación. Lo anteriormente expuesto se especifica y determina en dos planos que, firmados por las partes, quedan incorporados al documento que se dirá. TERCERA. Independientemente de lo anterior, la sociedad propietaria de la finca de este número reconoce a favor de la entidad "Vinícola Hidalgo y Cía, SA" los siguientes derechos: 1.- Posibilidad de proceder a la apertura de nuevas ventanas de luces en el muro actual trasero de la bodega y que se ubicarán en el número que estimen oportuno y en el lugar de los parámetros libres que quedaren una vez realizada la construcción por la entidad Procasa; así como a la ampliación de los huecos actualmente existentes en el mencionado muro trasero. 3.- La facultad de proceder a elevar el actual muro trasero de la bodega sobre el ahora existente y en el que podrían situar igualmente el número de ventanas de luces que estimasen oportunas, siempre que se mantenga el actual uso



C.S.V.: 211010278R9CDBC1F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



bodeguero de la finca propiedad de "Vinícola Hidalgo y Cia, SA". La decisión de elevar en alzada el actual muro del fondo de la bodega y de colocación de nuevas ventanas en tal alzada, es de la exclusiva facultad de "Vinícola Hidalgo y Cia, SA", con la única obligación de notificar previamente a la propiedad contigua tal decisión. CUARTA. Para la efectividad y garantía de cuanto queda expuesto, se constituye una **servidumbre de luces** sobre la finca de este número, que tendrá el carácter de predio sirviente y a favor de la nave bodega, registral 5.898, que sera por tanto predio dominante. Dicha servidumbre sera efectiva y subsistirá solo respecto de las ventanas de luces actualmente abiertas, y las que se hubieran abierto de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 1 y 2 de la clausula Tercera anterior, en el supuesto de que el actual propietario de la finca predio dominante, o cualquiera otro posterior, decida la realización de cualquier otra edificación que fuese compatible con el P.G.O.U de esta ciudad. Formalizada en escritura otorgada el día uno de febrero de dos mil uno ante el Notario de Sanlúcar de Barrameda don Ricardo Molina Aranda, que ha causado la **inscripción 6ª** de la finca de este número."

NO hay documentos pendientes de despacho

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTT" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

Registadores
DE ESPAÑA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA
CERTIFICACIÓN REGISTRAL

de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Y para que conste, y no existiendo otros asientos que modifiquen lo anteriormente relacionado, expido la presente certificación, antes de la apertura del Diario, en Sanlúcar de Barrameda.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por DIEGO PALACIOS CRIADO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SANLUCAR DE BARRAMEDA a día treinta de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 211010278A9CDC1E

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

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


C.S.V. : 211010278A9CDC1E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

I.9. CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES APORTADAS Y LAS FINCAS RESULTANTES cuadro 6_ Correspondencia entre fincas aportadas – resultantes.

En el siguiente cuadro se establece la relación de las dos fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, afectadas por la UE-CH-6 y aportadas a la reparcelación por SANTA LUCÍA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SL que, junto con el exceso de aprovechamiento monetizado, se corresponden con la proporción de la finca resultante (P1) que se le adjudica.

La finca resultante P.2 se adjudica a favor de la GMU, a título fiduciario, con pleno poder dispositivo, adjudicándose al Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda la titularidad dominical.



CORRESPONDENCIA DE FINCAS		
nº finca Registro (aportadas)	finca (resultante)	%
5898 (100%)	P. 1	61,707
9020 (100%)		10,658
1564,425 (excesos uas)		27,635

I.10. GASTOS DE URBANIZACIÓN. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

A continuación, se recoge en el siguiente cuadro una estimación pormenorizada de los gastos de urbanización que resultan necesarios para el desarrollo de la actuación urbanística de la UE-CH-6, que ascienden a un total de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (159.600 €): **cuadro 7_ Estimación de gastos**

PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN	
Concepto	Euros (€)
Presentación iniciativa, Convenio Urbanístico de Gestión y asesoramiento jurídico	6.500
Redacción del P. de Reparcelación	5.000
Redacción del P. de Urbanización, del Estudio SS y Dir. Obras	6.000
Redacción de Proyecto y Certificado fin de obras de Instalaciones eléctricas de un CT y Línea de MT para dar suministro a la U.E.	2.500
Ejecución Instalaciones de extensión eléctrica y derechos de supervisión	2.900
Derechos económicos Compañía de Aguas	2.500
Redacción Proyecto Demolición Antigua Bodega, Estudio SS y Dirección Obras	3.000
Tasas, publicaciones, visados y seguros de los Proyectos redactados	9.500
Notaría, Registro Propiedad y otros.	3.200
Costes Demolición Antigua Bodega	31.000
Coste Ejecución Obras de Urbanización (PEC)	87.500
TOTAL	159.600



Cuenta de Liquidación Provisional

SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARÍA

1.- La Cuenta de Liquidación Provisional (en adelante la CLP) contiene, en relación a todas las parcelas lucrativas adjudicadas, la cantidad económica que corresponde asumir a cada propietario de las parcelas lucrativas resultantes, en relación al importe total de los gastos de urbanización que procedan para la ejecución de la urbanización prevista.

Como su propio nombre indica, la Cuenta de Liquidación Provisional constituye un balance del proceso de equidistribución que tiene el carácter de previsión sobre los resultados del mismo, por lo que no deja de ser, por muy afinada que esté, una estimación.

Por tanto, una vez concluida la urbanización de la unidad de ejecución, ha de procederse a la liquidación definitiva, cuyo contenido tendrá, conforme al Art. 128 RGU, efectos exclusivamente económicos, sin afectar a la titularidad real de los terrenos, considerando:

- a) Las cargas y gastos imputables a los adjudicatarios de las parcelas resultantes, que se hayan producido con posterioridad a la aprobación del presente Proyecto.
- b) Los errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
- c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

A continuación, se inserta en un mismo cuadro, la Cuenta de Liquidación Provisional, por parcela y por propietario, **cuadro 8_ CLP**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL								
ADJUDICATARIO	USO	SUPERFICIES (m2)		EDIF. (m2 techo)	Nº VIV.	ALTURAS	CARGA URB. (afección €)	CUOTA (afección %)
Sta. Lucía P. y C. SL.	Residencial	P.1	1.716,70	5.661	34	2P + ático	159.600	100%
		P.2	165,45	629	3	2P + ático	0	0
Ayuntamiento de Sanlúcar Bda.	Viarío (D.P.)	P.3	287,9					
UE			2.170,05	6.290	37			

2.- En este caso, sólo la parcela lucrativa P1 queda afecta, con carácter real al pago del saldo que resulte en su día de la liquidación definitiva de la cuenta de esta reparcelación, conforme al artículo 19.1 de NCRHU. Al ser la única parcela adjudicada a SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL como propietaria única de las fincas aportadas y de los excesos de aprovechamientos de la UE.

Por tanto, corresponde exclusivamente a SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, la obligación de sufragar todos los gastos de urbanización por su consideración de propietaria única.

3 Por estas circunstancias de haber una sola parcela lucrativa afecta al pago de los gastos y una sola propietaria, es por lo que coincide la misma Cuenta de Liquidación por propietario y por parcela.

La P2, que se adjudica al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, como cesión gratuita del 10 % del aprovechamiento, destinada al patrimonio municipal de suelo, queda libre de gastos de urbanización.

I.11. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación por el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y la expedición del documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, o si voluntariamente se acepta la protocolización notarial del mismo o su otorgamiento en escritura pública, con el contenido señalado en el Art. 113 RGU y Arts. 6 y 7 del Real Decreto 1.093/1997, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas. En este mismo sentido se recoge en el Art. 65 1.a) del TRLSyRU.

Además, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá por ministerio de la Ley la trasmisión al Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de conformidad con el Art. 174.4 del RGU y el Art. 23 del TRLSyRU.

No obstante lo anterior, la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrá ocupar para este fin los terrenos objeto de cesión hasta que, una vez finalizadas dichas obras, hayan sido recibidas por la Administración actuante.

Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse de plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban levantarse o demolerse, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios (Art. 125 RGU).

Asimismo, la aprobación del proyecto de reparcelación, una vez firme en vía administrativa, determina automáticamente el alzamiento de la suspensión de licencias de parcelación y edificación que pudieran afectar a la unidad desde el inicio del expediente.

En consecuencia, el adjudicatario de fincas resultantes podrá obtener licencias de parcelación y edificación desde la firmeza en vía administrativa de la citada aprobación del Proyecto de Reparcelación, así como iniciar las obras de edificación de las mismas conjuntamente a las obras de urbanización, según el Art. 90.4 de la LISTA y 41 del RGU.



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



I.12. REDACCIÓN DEL PRESENTE PROYECTO

La redacción del Proyecto de Reparcelación se realiza por el abogado urbanista D. Ricardo Martínez Alfaro, colegiado nº 8.203 del Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla, designado por ALEGATOS URBANÍSTICOS SLP, con CIF. 91888610 y domicilio en C/Industria nº 5, 4ª planta, módulo 13, Edif. Metropól III del PISA, CP 41.927 de Mairena del Aljarafe (Sevilla); contando con la colaboración en el aspecto técnico de mediciones y planos de Dña. Alicia Martagón Barrero, arquitecta colegiada nº 4.719 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio fiscal sito en Plaza de Andalucía nº 7, planta 3ª módulo 8, de Los Palacios y Villafranca (Sevilla); en cumplimiento de lo establecido en el art. 107.2b del Reglamento de Gestión Urbanística.

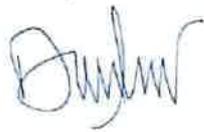
En Los Palacios y Villafranca a 09 de diciembre de 2022.

ANTONIO
JESUS MARTAGON (R:
B41372921)

igitalmente por
ANTONIO JESUS
MARTAGON (R: B41372921)
Fecha: 2022.12.10 13:33:26 +01'00'

SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL
D. ANTONIO J. MARTAGÓN BARRERO

Firmado digitalmente
por: MARTÍNEZ
RDO -



Fecha y hora:
09.12.2022 18:51:49

D. RICARDO MARTÍNEZ ALFARO
Abogado
Colegiado nº 8.203 ICAS

MARTAGON
LICIA

Firmado digitalmente por
ARRERO ALICIA
-
Fecha: 2022.12.10 13:34:04
+01'00'

Dª. ALICIA MARTAGÓN BARRERO
Arquitecta
Colegiada nº 4.719 del COAS



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

DESCRIPCIÓN

URBANA: Bodega sita en la calle San Miguel de esta ciudad, demarcada con el número 121 antiguo, y sin número moderno, actualmente, según catastro, marcada con el número ocho. Tiene una superficie de dos mil ciento cincuenta y nueve metros noventa decímetros cuadrados.

Según reciente medición, tiene una superficie de 1844,54 m² frente a los 2.159,90 m² que constan en el Registro de la Propiedad, por lo que es necesario realizar una rectificación superficial por defecto de cabida.

Se solicita al Sr. Registrador la rectificación de su extensión superficial por defecto de cabida en virtud del artículo 8.1 del RD 1093/1997 de 4 de julio.

Referencia Catastral: 6034203QA3763C000100.

Tiene a su favor, como predio dominante, y sobre la finca registral 35.591, predio sirviente, una servidumbre de luces, tal y como consta de nota al margen de la inscripción 12^a de fecha veinte de marzo de dos mil uno y más extensamente de la inscripción 6^a de dicha finca 35.591, predio sirviente.

La edificación existente de la antigua bodega (sin actividad), que ocupa íntegramente la superficie de esta finca, no puede conservarse por resultar, en su integridad, radicalmente incompatible con la ordenación pormenorizada vigente y la ejecución de las obras de urbanización; y así debe ser formalmente declarada su incompatibilidad.

LINDEROS

Linda por la derecha de su entrada con la casa de doña Eduarda Manjón; por la izquierda, con el patio que la separa de otra bodega del señor Gutiérrez de Agüera; y por el fondo, con el Arroyo de San Juan.

TITULARIDAD

Santa Lucía Promotora y Constructora, S.L, con C.I.F. B41372921, titular, por título de compraventa del pleno dominio de la totalidad de la finca, en virtud de escritura autorizada el día siete de enero del año dos mil veintiuno, por el Notario de Los Palacios y Vfca., Doña Amelia Pérez-Embida Wamba, con nº de protocolo 14/2021.

INSCRIPCIÓN

Finca nº 5.898, Inscripción 33^a, tomo 2723, Libro 1716, Folio 199, de fecha quince de febrero del año dos mil veintiuno del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

ARRENDAMIENTOS

Libre de arrendamientos.

CARGAS Y GRAVAMENES

Tan solo está gravada con afecciones fiscales.

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Trozo de terreno procedente de la Huerta Grande, en el término de esta ciudad, de trescientos ochenta y ocho metros cuadrados de superficie, según reciente medición, tiene una superficie de 325,51 m².

Se solicita al Sr. Registrador la rectificación de su extensión superficial por defecto de cabida en virtud del artículo 8.1 del RD 1093/1997 de 4 de julio.

Referencia Catastral: 6034203QA3763C0001

La edificación existente de la antigua bodega (sin actividad), que ocupa íntegramente la superficie de esta finca, no puede conservarse por resultar, en su integridad, radicalmente incompatible con la ordenación pormenorizada vigente y la ejecución de las obras de urbanización; y así debe ser formalmente declarada su incompatibilidad.

LINDEROS

Linda por el norte, con el arroyo, hoy calle San Miguel, por donde tiene su entrada; por el sur, con la cerca de la Huerta Grande de donde procede el trozo del que se segregó; por el este, con el resto de la finca de donde se segregó, y por el oeste con la cerca de la Huerta Grande.

TITULO

Santa Lucía Promotora y Constructora, S.L, con C.I.F. B41372921, titular, por título de compraventa del pleno dominio de la totalidad de la finca, en virtud de escritura autorizada el día siete de enero del año dos mil veintiuno, por el Notario de Los Palacios y Vfca., Doña Amelia Pérez-Embida Wamba, con nº de protocolo 14/2021.

INSCRIPCIÓN

Finca nº 9.020, Inscripción 12ª, tomo 1.364, Libro 772, Folio 149, de fecha 15 de febrero de 2021 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

ARRENDAMIENTOS

Libre de arrendamientos

CARGAS Y GRAVAMENES

Tan solo está gravada con afecciones fiscales.

FICHA DE FINCA DE ORIGEN APORTADA: 3 EXCESO DE APROVECHAMIENTO

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

DESCRIPCIÓN

Exceso de aprovechamiento de 1.564,425 uas que serán compensadas económicamente con el importe de 158.335,45 euros (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS, IVA no incluido), conforme a valoración municipal.

LINDEROS**TÍTULO**

En virtud del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito el 9 de julio de 2022, entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y la entidad mercantil Santa Lucía Promotora y Constructora, S.L., por el cual se monetiza el exceso de aprovechamiento (1.564,425 uas) de la UE-CH-6 "Centro Histórico" (BOP de Cádiz nº 147 de 2 de agosto de 2022).

INSCRIPCIÓN

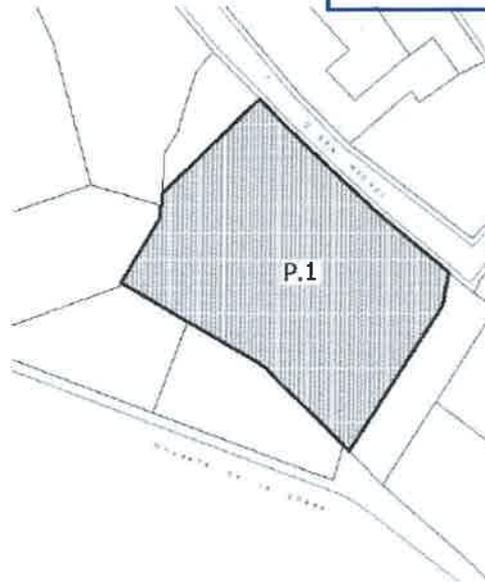
Pendiente. Se solicita al Sr. Registrador su inscripción en virtud del presente proyecto de equidistribución.

ARRENDAMIENTOS**CARGAS Y GRAVAMENES**

Libre de cargas.

FICHA DE FINCAS RESULTANTES: P.1**RESIDENCIAL**

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



**GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO**
SECRETARIA

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela de terreno, de forma irregular, incluida en el casco urbano de Sanlúcar de Barrameda, con una superficie de 1.716,70 m².

LINDEROS

Linda al norte con calle San Miguel, al sur con edificio residencial ubicado en Calle Huerta de la Zorra nº 2 y parcela nº 4 propiedad de Maestre León Hermanos CB, de la misma calle; al este, con viario de dominio público de nueva formación, denominada parcela P.3 resultante de esta Reparcelación y al oeste, con finca del Ayuntamiento, denominada parcela P.2 resultante de esta Reparcelación y con parcela del nº 6 de la calle Huerta de la Zorra, propiedad de Maestre León Hermanos CB (antes propiedad de Eduarda Manjón).

USO/TIPOLOGÍA

Residencial plurifamiliar, con capacidad para un número máximo de 34 viviendas.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

3.330 metros de techo máximo construibles (5.661 uas).

CARGAS Y GRAVAMENES

Afección por el pago de la totalidad de los gastos de urbanización (**cuota del 100 % de la cuenta de liquidación**) que, con **carácter provisional** y a expensas del saldo de la liquidación definitiva, asciende a **159.600 euros**.

Respecto a la servidumbre de luces que la finca de origen aportada como nº 1 tiene a su favor sobre la finca registral nº 35.591, que es predio sirviente, inscrita al Tomo 1.439, Libro 817 de Sanlúcar de Barrameda, Folio 31, Inscripción 6ª tal y como consta en la certificación expedida por el Sr. Registrador el 30.09.2022; se solicita al Sr. Registrado que se traslade a la finca de resultado P1

CORRESPONDENCIA

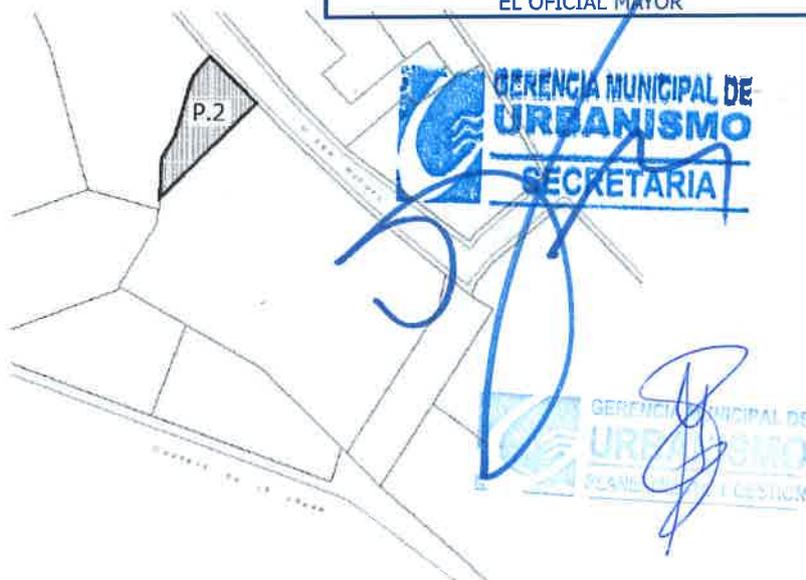
Esta parcela se corresponde, por subrogación real, mediante adjudicación en el presente Proyecto de Reparcelación, con el 100 % de las fincas registrales nº 5.898 y nº 9.020, más el exceso de aprovechamiento (1.564,425 uas) adquirido por monetización al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, en virtud del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito, suscrito el día 9 de junio de 2022.

ADJUDICATARIO

En virtud del presente Proyecto de Reparcelación, se adjudica el 100 % del pleno dominio a Santa Lucía Promotora y Constructora S.L, con CIF B41372921.

FICHA DE FINCAS RESULTANTES: P2

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

RESIDENCIAL**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Parcela de terreno, de forma irregular, incluida en el casco urbano de Sanlúcar de Barrameda, con una superficie de 165,45 m².

LINDEROS

Linda al norte con la calle San Miguel; al sur y al este con parcela P.1 resultante de esta Reparcelación adjudicada a Santa Lucía Promotora y Constructora SL.; y al oeste, con parcela del nº 6 de la calle Huerta de la Zorra, propiedad de Maestre León Hermanos CB (antes propiedad de Eduarda Manjón).

USO/TIPOLOGÍA

Residencial plurifamiliar, con capacidad para un número máximo de 3 viviendas.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

370 metros de techo máximo construibles (629 uas).

CARGAS Y GRAVÁMENES

Libre de cargas y gravámenes

CORRESPONDENCIA

Corresponde a la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento objetivo.

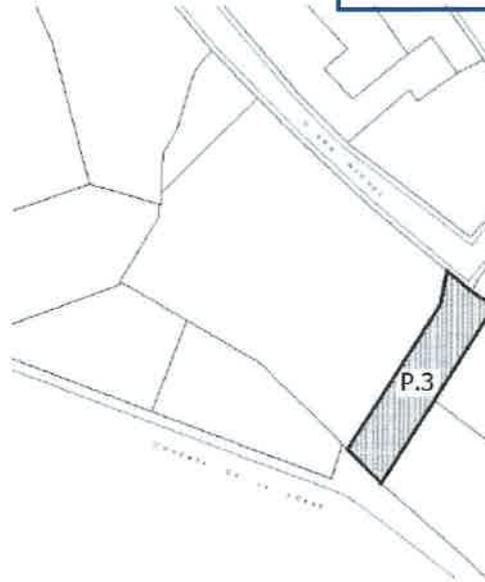
ADJUDICATARIO

La finca resultante P.2 se adjudica a favor de la GMU, a título fiduciario, con pleno poder dispositivo, adjudicándose al Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda la titularidad dominical.

FICHA DE FINCAS RESULTANTES: P.3

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

VIARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela de terreno, de forma irregular, incluida en el casco urbano de Sanlúcar de Barrameda, con una superficie de 287,90 m².

LINDEROS

Linda al norte con calle San Miguel; al sur con calle Huerta de la Zorra; al este, con parcela construida en la calle ganado nº 12 propiedad de Vicente Rabadán Gómez y edificio de viviendas plurifamiliares en calle Huerta de la Zorra nº 6A (antes bodega propiedad del señor Gutiérrez Agüera), y al oeste, con parcela P.1 resultante de esta Reparcelación, adjudicada a Santa Lucía Promotora y Constructora SL.

USO/TIPOLOGÍA

Viario de uso y dominio público.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**CARGAS Y GRAVÁMENES****CORRESPONDENCIA****ADJUDICATARIO**

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación; en concepto de cesión obligatoria y gratuita de terreno de uso y dominio público.

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0SR9A5SWW8RKSAJS

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Solicitante del IVG

MARTAGON BARRERO ALICIA

Titulación: ARQUITECTO
Colegio profesional: SEVILLA

Universidad: SEVILLA
Número colegiado: 4719



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0SR9A5SWW8RKSASJS



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

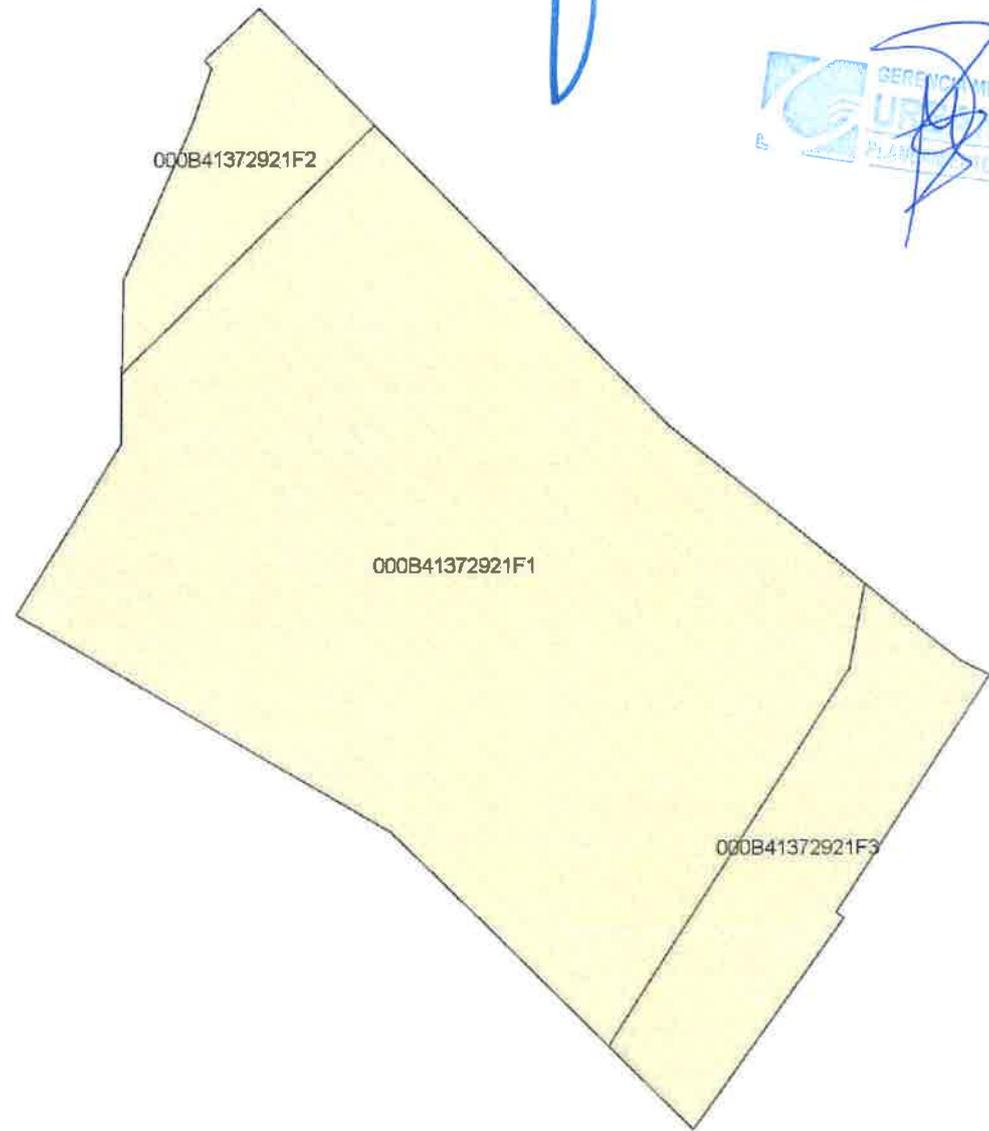
Nueva parcelación

Provincia: CÁDIZ

Municipio: SANLUCAR DE BARRAMEDA

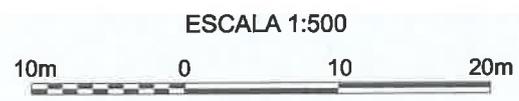
(735820 ; 4073322)

(735913 ; 4073322)



(735820 ; 4073238)

(735913 ; 4073238)



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0SR9A5SWW8RKSASJS. Verificable en <https://www.sede.catastro.mh.es> | Fecha de firma: 13/10/2023



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0SR9A5SWW8RKSajs

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

Parcelación catastral

Provincia: CÁDIZ

Municipio: SANLUCAR DE BARRAMEDA

(735820 ; 4073322)

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARÍA
(735913 ; 4073322)

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



(735820 ; 4073238)

(735913 ; 4073238)

ESCALA 1:500



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0SR9A5SWW8RKSAJS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

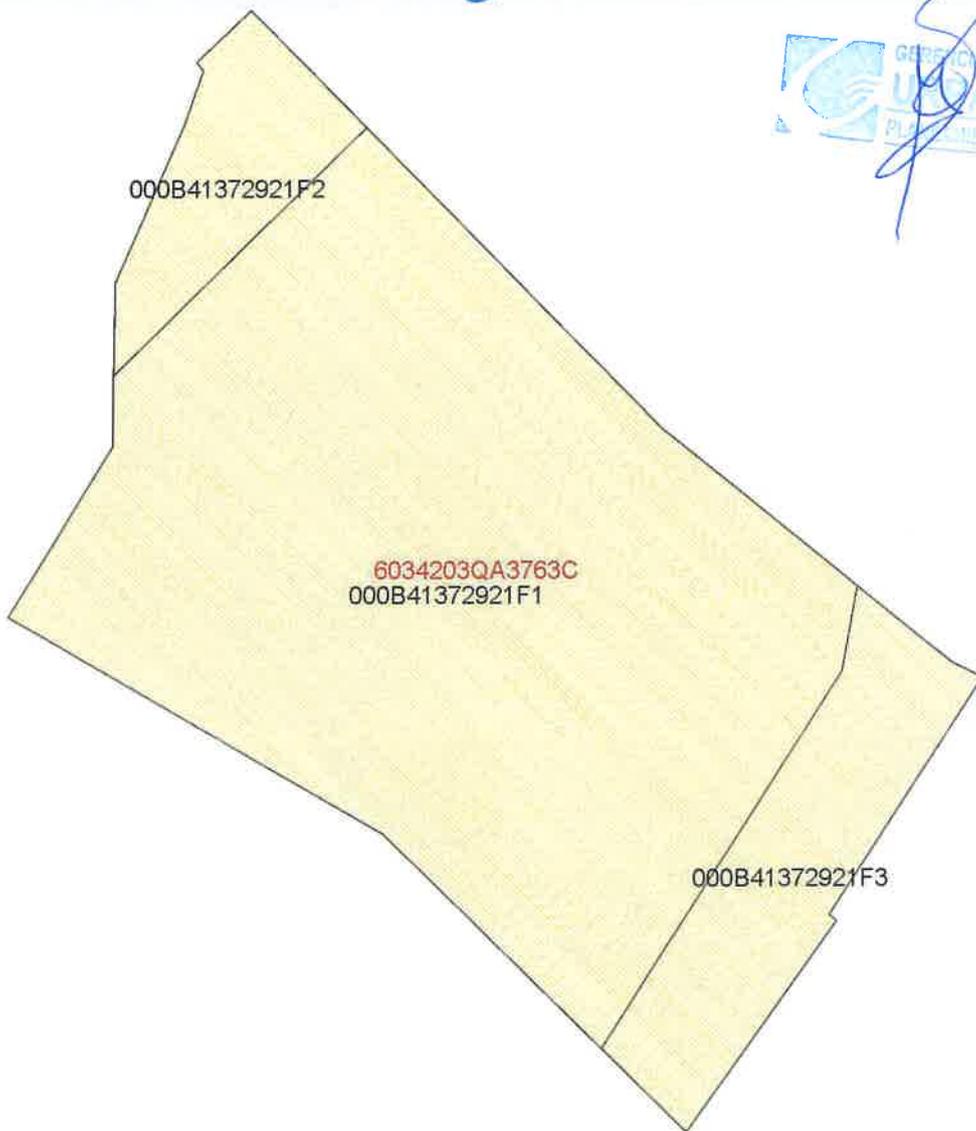
Superposición con cartografía catastral

Provincia: CÁDIZ

Municipio: SANLUCAR DE BARRAMEDA

(735820 ; 4073322)

(735913 ; 4073322)



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

(735820 ; 4073238)

(735913 ; 4073238)

ESCALA 1:500



Leyenda

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



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL



CSV: 0SR9A5SWW8RKSJJS

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

Parcelas catastrales **afectadas**



6034203QA3763C

Referencia Catastral: 6034203QA3763C
Dirección OL SAN MIGUEL 8
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0SR9A5SWW8RKSASJS



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

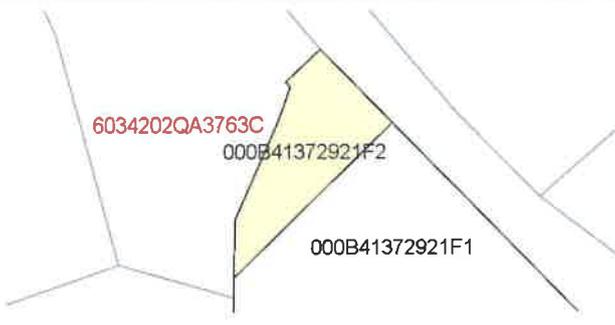
Parcelas resultantes



Parcela 000B41372921F1
superficie 1717 m2

LINDEROS LOCALES:
000B41372921F2
000B41372921F3

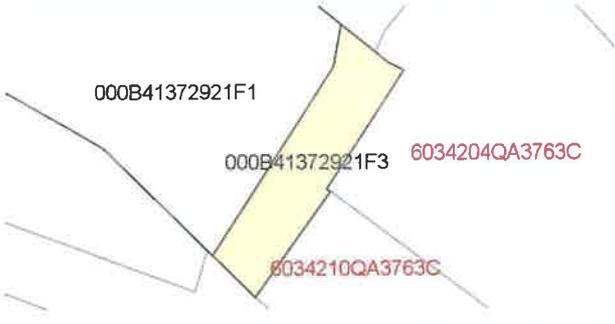
LINDEROS EXTERNOS:
6034202QA3763C
6034215QA3763C
6034214QA3763C
6034213QA3763C



Parcela 000B41372921F2
superficie 165 m2

LINDEROS LOCALES:
000B41372921F1

LINDEROS EXTERNOS:
6034202QA3763C



Parcela 000B41372921F3
superficie 288 m2

LINDEROS LOCALES:
000B41372921F1

LINDEROS EXTERNOS:
6034210QA3763C
6034204QA3763C



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0SR9A5SWW8RKSASJS (verificable en https://www.sede.catastro.mh.es) | Fecha de firma: 13/06/2023





INFORMACIÓN REGISTRAL

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



Información Registral expedida por:

DIEGO PALACIOS CRIADO

Registrador de la Propiedad de SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Avda. de la Libertad, nº 16
11540 - SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CA)
Teléfono: 956360508
Fax: 956367267
Correo electrónico: sanlucardebarrameda@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SANTA LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL

con DNI/CIF: B41372921

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T89MT79**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*





INFORMACIÓN REGISTRAL

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Avda. de la Libertad, nº 16 CP: 11540
Tfno: 956360508 Fax: 956367267

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 5898 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CRU: 11010000219162

DESCRIPCION:

ESTADO CONSTRUCTIVO: Obra nueva terminada

URBANA.- Bodega sita en la **Calle de San Miguel** de esta ciudad, demarcada con el número 121 antiguo, y sin número moderno, actualmente, según catastro, marcada con el **número ocho** y lindera: por la derecha de su entrada con casa de doña Eduarda Manjón; por la izquierda, con el patio que la separa de otra Bodega del señor Gutiérrez de Aürea; y por el fondo, con el Arroyo de San Juan. Tiene una superficie de **dos mil ciento cincuenta y nueve metros noventa decímetros cuadrados**.

Tiene a su favor, como predio dominante, y sobre la finca registral 35.591, predio sirviente, una **servidumbre de luces**, tal y como consta de nota al margen de la inscripción 12ª de fecha veinte de marzo de dos mil uno y más extensamente de la inscripción 6ª de dicha finca 35.591, predio sirviente.

Expedida **CERTIFICACION DE TITULARIDAD Y CARGAS** de la finca de este número, conforme a lo previsto en el artículo 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística; ya que la misma figura entre las incluidas en el "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución **UE.CH-6 "CENTRO HISTÓRICO"** del vigente P.G.O.U. de esta ciudad, tal y como consta por nota al margen de su inscripción 33ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 6034203QA3763C000100



Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro

TITULARIDAD:

SANTA LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL con C.I.F. B41372921, titular, por título de compraventa del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día siete de enero del año dos mil veintiuno, por el Notario de Los Palacios y Villafranca, Don Amelia Pérez-Embid Wamba, con nº de protocolo 14/2021.

Inscripción 33ª, al Tomo 2.723, Libro 1.716, Folio 199, de fecha quince de febrero del año dos mil veintiuno.

CARGAS VIGENTES:

Afección por el plazo de 5 años al pago habiéndose alegado exención en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de fecha once de enero del año dos mil diecinueve ; según nota puesta al margen de la Inscripción 30.

Afección por el plazo de 5 años al pago habiéndose alegado exención en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de fecha nueve de agosto del año dos mil diecinueve ; según nota puesta al margen de la Inscripción 31.

Afección por el plazo de 5 años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil diecinueve ; según nota puesta al margen de la Inscripción 32.

Afección por el plazo de 5 años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de fecha quince de febrero del año dos mil veintiuno ; según nota puesta al margen de la Inscripción 33.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 07/11/2022 07:53:49, antes de la apertura del diario.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

===== FIN DE LA NOTA INFORMATIVA =====



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANLUCAR DE BARRAMEDA a día siete de noviembre del dos mil veintidos.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



(*) C.S.V. : 21101028B023F980


GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

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

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


GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



C.S.V.: 21101028B023F980

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023

EL OFICIAL GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

Información Registral expedida por

DIEGO PALACIOS CRIADO

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR DE BARRAMEDA

Avda. de la Libertad, 16 - SANLUCAR DE BARRAMEDA

tlfno: 0034 956360508

correspondiente a la solicitud formulada por

SANTA LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL

con DNI/CIF: B41372921



Interés legítimo alegado:

- El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F32QC45P8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Avda. de la Libertad, nº 16 CP: 11540

Tfno: 956360508 Fax: 956367267

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

ACTUALMENTE: FINCA NÚMERO 9020 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

CRU: 11010000222582

DESCRIPCION:

URBANA.- Trozo de terreno procedente de la Huerta Grande, en el término de esta ciudad, de trescientos ochenta y ocho metros cuadrados de superficie que linda: por el Norte, con el arroyo, hoy calle San Miguel, por donde tiene su entrada; por el Sur, con la cerca de la Huerta Grande de donde procede el trozo del que se segregó; por el Este, con el resto de la finca de donde se segregó; y por el Oeste, con la dicha cerca de la Huerta Grande.

Expedida CERTIFICACION DE TITULARIDAD Y CARGAS de la finca de este número, conforme a lo previsto en el artículo 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística; ya que la misma figura entre las incluidas en el "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.CH-6 "CENTRO HISTÓRICO" del vigente P.G.O.U. de esta ciudad, tal y como consta por nota al margen de su inscripción 12ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 6034203QA3763C0001

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No coordinado con catastro

TITULARIDAD:

SANTA LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL con C.I.F. B41372921, titular, por título de compraventa del pleno dominio de totalidad de la finca, en virtud de Escritura autorizada el día siete de enero del año dos mil veintiuno, por el Notario de Los Palacios y Villafranca, Don Amelia Pérez-Embid Wamba, con nº de protocolo 14/2021.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Inscripción 12ª, al Tomo 1.364, Libro 772, Folio 149, de fecha quince de febrero del año dos mil veintiuno.

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

CARGAS VIGENTES:



Afección por el plazo de 5 años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de fecha quince de febrero del año dos mil veintiuno ; según nota puesta al margen de la Inscripción 12.

Documentos Pendientes de Despacho



NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 07/11/2022 07:50:17, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I.De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

===== FIN DE LA NOTA INFORMATIVA =====

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6034203QA3763C000100

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023

El OFICIAL MAYOR



Referencia catastral: 6034202QA3763C0001MO

Localización: CL SAN MIGUEL 6
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal



Referencia catastral: 6034215QA3763C0001ZO

Localización: CL HUERTA DE LA ZORRA 6
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal



Referencia catastral: 6034214QA3763C0001SO

Localización: CL HUERTA DE LA ZORRA 4
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal



Referencia catastral: 6034213QA3763C—

Localización: CL HUERTA DE LA ZORRA 2
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal



Referencia catastral: 6034210QA3763C—

Localización: CL HUERTA DE LA ZORRA 6[A]
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: F4VF.L159.158PPV5M (verificable en https://www.sede.catastro.meh.es) | Fecha de firma: 13/10/2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6034203QA3763C000100

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



Referencia catastral: 6034204QA3763C0001KO

Localización: CL GANADO 12
SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal



[Handwritten signature in blue ink]



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: F1VF.L158.I58PPV5M (verificable en https://www.sede.catastro.mh.es) | Fecha de firma: 13/06/2022





Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA SOBRE
MEDICIÓN DE FINCA URBANA EN C/ SAN MIGUEL, 8
EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)**

Certificado de Superficie y comparativa con Catastro

SUPERFICIE COMPROBADA:

2170,05 m²

PERÍMETRO COMPROBADO:

204,32 m

Tipo de inmueble: **Finca Urbana**

Ubicación inmueble: **C/ San Miguel nº 8, Sanlúcar de Barrameda, CÁDIZ**

Referencia Catastral: **6034203QA3763C000100**

Solicitante: **Santa Lucía Promotora y Construcciones S.L.**

Técnico: **Faustino Caballero Olvera**

Fecha: **FEBRERO 2021**

CONTENIDO:

1. ANTECEDENTES Y SOLICITANTE.
2. FINALIDAD.
3. LOCALIZACIÓN.
4. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.
5. SISTEMA DE COORDENADAS.
6. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL
7. CERTIFICADO
8. PLANOS

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



1. ANTECEDENTES, SOLICITANTE Y LOCALIZACIÓN

El técnico que suscribe, Faustino Caballero Olvera,

Los Palacios y Villafranca (Sevilla), en calidad de Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, miembro colegiado nº 2053 del CODTA, manifiesta que ha sido requerido en fecha 26 de Octubre de 2020, por Santa Lucía Promotora y Construcciones S.L. con CIF: B-41372921 con domicilio en Plaza de Andalucía, 7, Planta 3, Modulo 7 de Los Palacios y Villafranca (Sevilla) para la realización de la presente documentación técnica descriptiva y gráfica.

2. FINALIDAD

La finalidad de la presente documentación técnica es definir la topología de la finca indicada, de tal forma que se pueda definir su superficie, perímetro y coordenadas georreferenciadas que la conforman.

3. LOCALIZACIÓN

Esta finca corresponde con la siguiente referencia catastral: 6034203QA3763C000100.

La finca se encuentra ubicada en la C/ San Miguel nº 8 de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz).

La finca con referencia catastral única la componen 2 fincas Registrales que componen en exclusividad la unidad de ejecución UE-CH6 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

Finca 5898, al tomo 2723, libro 1716, folio 198.

Finca 9020, al tomo 1364, libro 772, folio 148.

4. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

El día 26 de Octubre de 2020, se procede a visita de campo, acompañado del solicitante, realizándose una inspección de la finca objeto de esta documentación técnica procediendo a la toma de puntos para determinar la superficie y perímetro de la finca del solicitante.

Los linderos adoptados han sido indicados por el solicitante y están físicamente identificados a través de muros linderos.

El equipo utilizado para la toma de puntos es una estación total Leica TCRP1203+ (documento de calibración adjuntado) con software de toma de datos de precisión milimétrica.

La cartografía catastral y ortofotografía aérea empleadas provienen del servicio Web Map Service (WMS) de la Dirección General de Catastro y del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

Una vez realizada la visita de campo, se procede al análisis de datos tomados y elaboración de la presente documentación técnica que se adjunta.



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



5. SISTEMA DE COORDENADAS

Sistema de coordenadas: **Spain (UTM)**

Zona: **29 Norte**

Nombre de Elipsoide: **ETRS 89**

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



6. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6034203QAS763C000100

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN MIGUEL 8 CRDO
11540 SAN LUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.405 m²
Año construcción: 1900

Construcción	
Destino	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1.405

PARCELA

Superficie gráfica: 2.168 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

7. CERTIFICADO

Faustino Caballero Olvera,

Los Palacios y Villafranca (Sevilla), en calidad de Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, y miembro colegiado ejerciente con nº 2053.

CERTIFICO

Que **LA MEDICIÓN** ha sido realizada mediante visita el 26 de Octubre de 2020, y solicitada a petición de Santa Lucía Promotora y Construcciones S.L. con CIF: B-41372921 con domicilio en Plaza de Andalucía, 7, Planta 3, Modulo 7 de Los Palacios y Villafranca (Sevilla), emplazada actualmente en la parcela catastral 6034203QA3763C000100 , en C/ San Miguel nº 8 de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), identificada con las Fincas Registrales nº 5898, tomo 2723, libro 1716, folio 198, y finca nº 9020, tomo 1364, libro 772, folio 148 y que está dentro del perímetro de los planos adjuntos a esta documentación técnica.

Que **LA FINALIDAD** de este trabajo es conocer la topología de la finca indicada, de tal forma que se pueda definir y verificar su superficie, perímetro y las coordenadas georeferenciadas que la conforman:

SUPERFICIE COMPROBADA:

2170,05 m²

PERÍMETRO COMPROBADO:

204,32 m

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS ETRS89-UTM-30N:

Nivel	Coord. X	Coord. Y
1	735850,451	4073317,224
2	735849,140	4073315,705
3	735848,772	4073315,251
4	735847,604	4073313,808
5	735847,421	4073313,271
6	735846,871	4073311,649
7	735845,869	4073308,158
8	735844,488	4073303,420
9	735843,289	4073301,382
10	735842,397	4073299,866
11	735842,196	4073299,538
12	735842,058	4073295,516
13	735841,888	4073290,642
14	735841,638	4073290,451
15	735841,569	4073289,133
16	735841,539	4073288,438



17	735840,079	4073285,987
18	735838,273	4073282,953
19	735836,029	4073279,174
20	735834,941	4073277,349
21	735838,033	4073275,542
22	735844,867	4073271,601
23	735851,237	4073267,928
24	735855,988	4073265,184
25	735858,597	4073263,685
26	735859,201	4073263,276
27	735860,221	4073262,567
28	735862,412	4073260,227
29	735864,630	4073258,119
30	735867,272	4073255,576
31	735870,578	4073252,311
32	735880,208	4073242,508
33	735880,274	4073242,608
34	735888,665	4073255,447
35	735888,288	4073255,693
36	735889,344	4073257,316
37	735892,035	4073261,479
38	735896,812	4073268,892
39	735899,532	4073273,130
40	735897,299	4073274,398
41	735895,530	4073275,597
42	735893,282	4073277,451
43	735889,615	4073280,483
44	735885,211	4073284,145
45	735878,457	4073289,777
46	735872,223	4073295,633
47	735863,269	4073304,181
48	735860,013	4073307,525

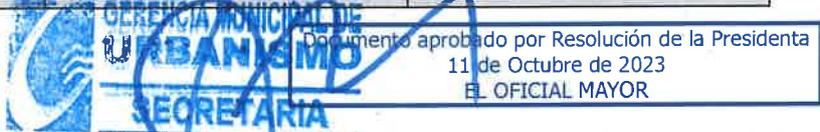


Que sus linderos son:

- **NORTE:** C/ San Miguel y Parcela 6034202QA3763C0001MO
- **SUR:** C/ Huerta de la Zorra, Parcela 6034213QA3763C0001EO y Parcela 6034210QA3763C0001XO
- **ESTE:** C/ San Miguel y 6034204QA3763C0001KO
- **OESTE:** Parcela 6034214QA3763C0001SO y Parcela 6034215QA3763C0001ZO

Que la COMPARATIVA DE SUPERFICIES CON CATASTRO, según descripción catastral actual, es la siguiente:

COMPARATIVA DE SUPERFICIES CON CATASTRO:		
Según Medición	Según Catastro	Diferencia
2170,05	2168,00	+ 2,05



Que la localización del bien se ha realizado de acuerdo con la documentación aportada y el acompañamiento del contacto, sin que se hayan apreciado en la inspección ocular realizada elementos que pudiesen indicar que dicho bien no es el descrito en la documentación aportada por el solicitante.

Que la documentación técnica ha sido realizada a petición de la persona solicitante, y para la finalidad indicada, el técnico redactor no se responsabiliza del uso –total o parcial– para otra finalidad, otro solicitante o una entidad financiera no incluida en este trabajo, salvo autorización previa y expresa por escrito, y que se compone de:

- Memoria Explicativa.
- Plano de Situación sobre Catastro.
- Plano de Superposición sobre Catastro.
- Plano de Medición de Superficie y Perímetro.
- Plano de Georeferenciación y listado de coordenadas.

Declaro expresamente bajo mi responsabilidad, que esta documentación técnica ha sido redactada siguiendo las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, publicada por Resolución del 29 de octubre de 2015 de la subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, no estar incurso en causa legal alguna que me impida o limite el ejercicio de mi profesión o de incompatibilidad legal.

Para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente en Los Palacios y Villafranca, el 22 de Febrero de 2021.

EL TÉCNICO:

Faustino Caballero Olvera

Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas
Colegiado nº 2053



8. PLANOS

PLANO 1. Situación.

PLANO 2. Superposición sobre Catastro.

PLANO 3. Medición de Superficie y Perímetro.

PLANO 4. Georeferenciación y listado de coordenadas.

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

SECRETARIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

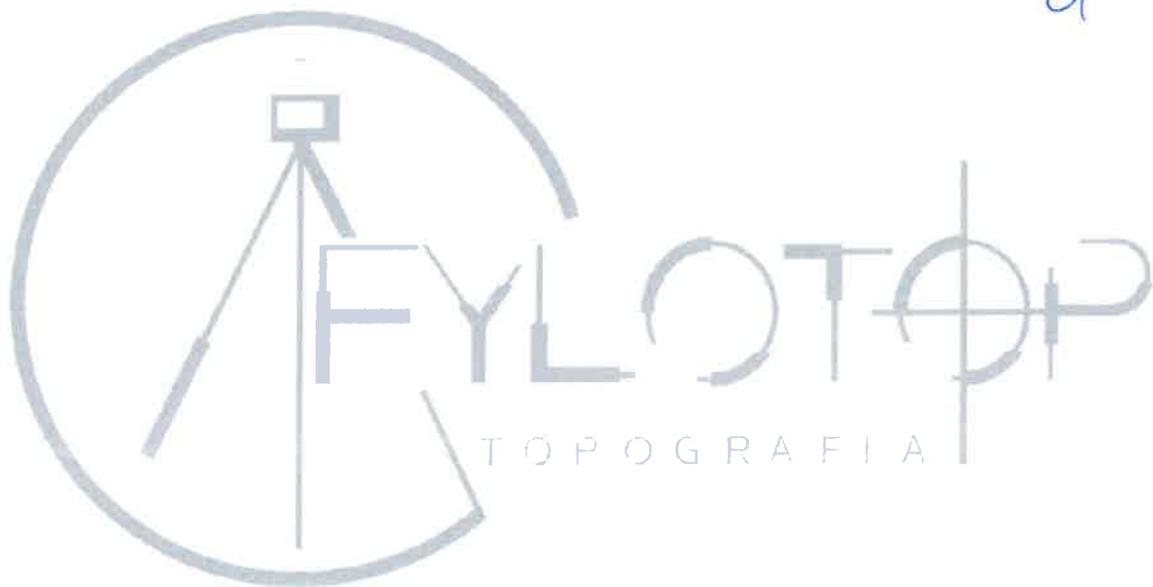


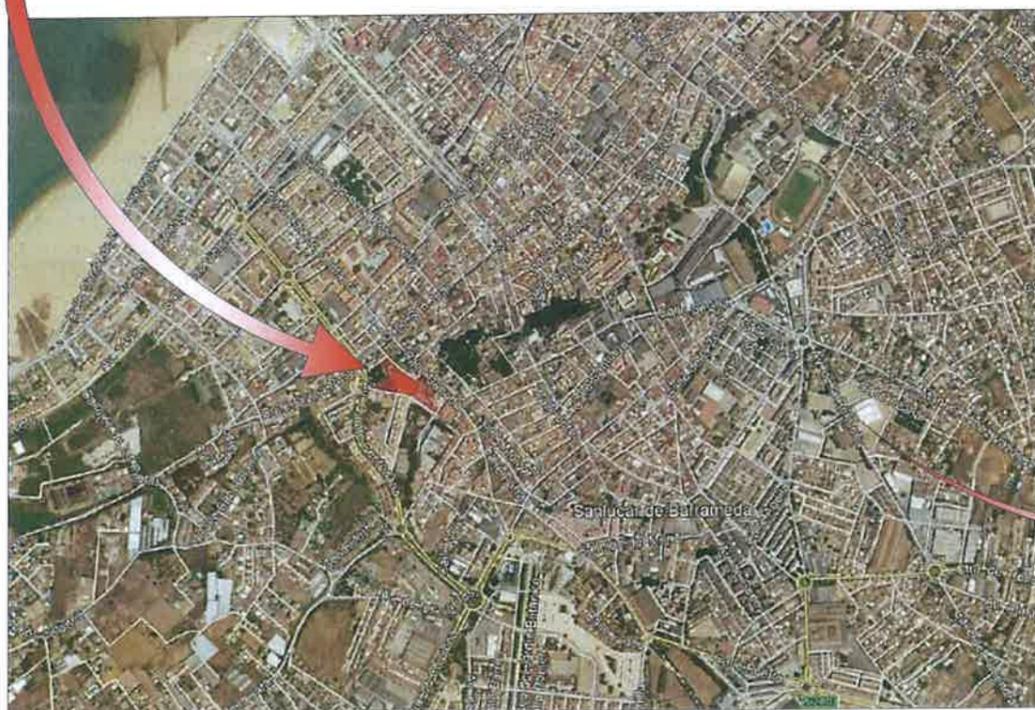
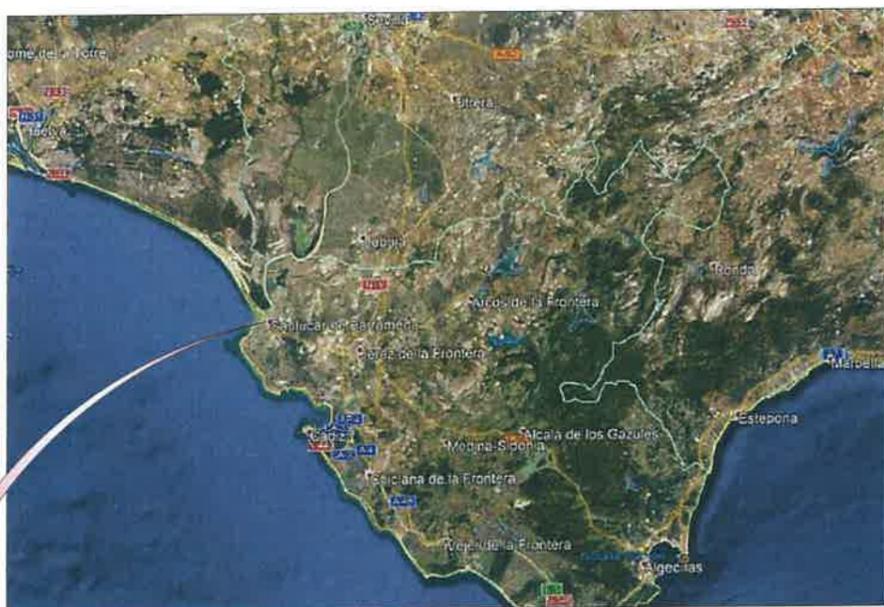
Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
PLANEACION Y VELOCIDAD

PLANO 1. Situación.






GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
 11 de Octubre de 2023
 EL OFICIAL MAYOR

TRABAJO REALIZADO POR
 Faustino Caballero Olvera
 T. S. en Des. Proy. Urb. y Oper. Topog.
 Coleg. nº : 2053



TÍTULO DEL PROYECTO
MEDICIÓN DE FINCA URBANA EN C/ SAN MIGUEL, 8 EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

PROMOTOR:
SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCCIONES S.L.

TÉRMINO MUNICIPAL
SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

ESCALA
Sin Escala
 FECHA : 22/02/21

PLANO
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 6034203QA3763C000100
 DATUM : ETRS 89 HUSO 29

NÚMERO DE PLANO

1

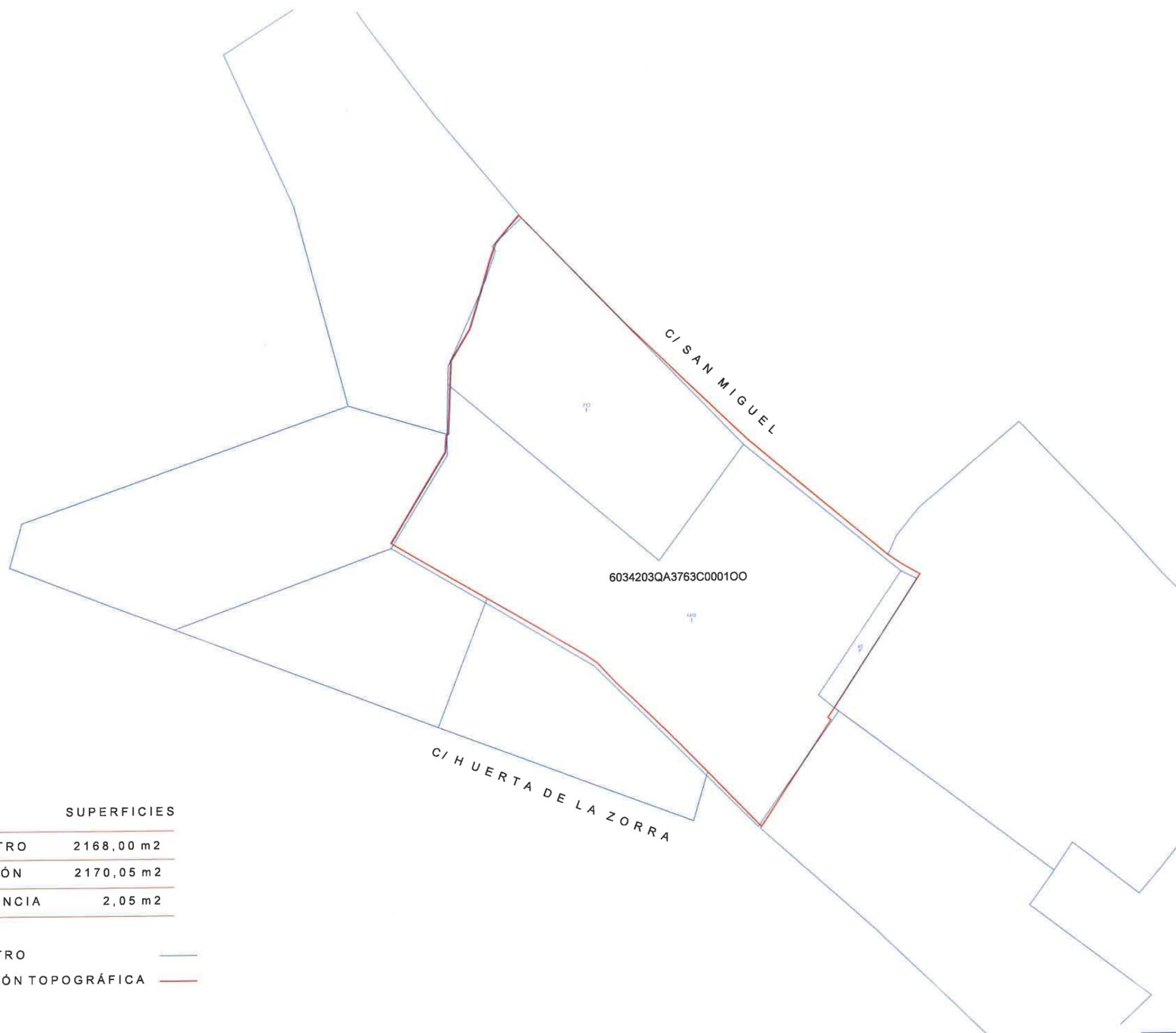
Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR



[Handwritten signature]

PLANO 2. Superposición sobre Catastro.





6034203QA3763C000100



SUPERFICIES	
CATASTRO	2168,00 m ²
MEDICIÓN	2170,05 m ²
DIFERENCIA	2,05 m ²

CATASTRO 
MEDICIÓN TOPOGRÁFICA 

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

TRABAJO REALIZADO POR Faustino Caballero Olivera T. S. en Des. Proy. Urb. y Oper. Topog. Coleg. nº: 2053		TÍTULO DEL PROYECTO MEDICIÓN DE FINCA URBANA EN C/ SAN MIGUEL, 8 EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)	PROMOTOR: SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCCIONES S.L.	TÉRMINO MUNICIPAL SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)	ESCALA 1 : 5 0 0 FECHA : 22/02/21	PLANO SUPERPOSICIÓN SOBRE CATASTRO 6034203QA3763C000100 DATUM : ETRS 89 HUSO 29	NÚMERO DE PLANO 2
---	---	---	---	--	---	--	----------------------

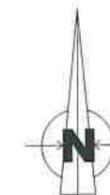
Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

PLANO 3. Medición de Superficie y Perímetro.



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA



SUPERFICIES

MEDICIÓN	2170,05 m ²
PERÍMETRO	204,32 m ²



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

TRABAJO REALIZADO POR Faustino Caballero Olvera T. S. en Des. Proy. Urb. y Oper. Topog. Coleg. nº : 2053		TÍTULO DEL PROYECTO MEDICIÓN DE FINCA URBANA EN C/ SAN MIGUEL, 8 EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)	PROMOTOR: SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCCIONES S.L.	TÉRMINO MUNICIPAL SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)	ESCALA 1 : 3 0 0	PLANO MEDICIÓN SUPERFICIE Y PERÍMETRO	NÚMERO DE PLANO 3
					FECHA : 22/02/21	PLANO 6034203QA3763C000100 DATUM : ETRS 89 HUSO 25	

Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

GÉRENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARÍA

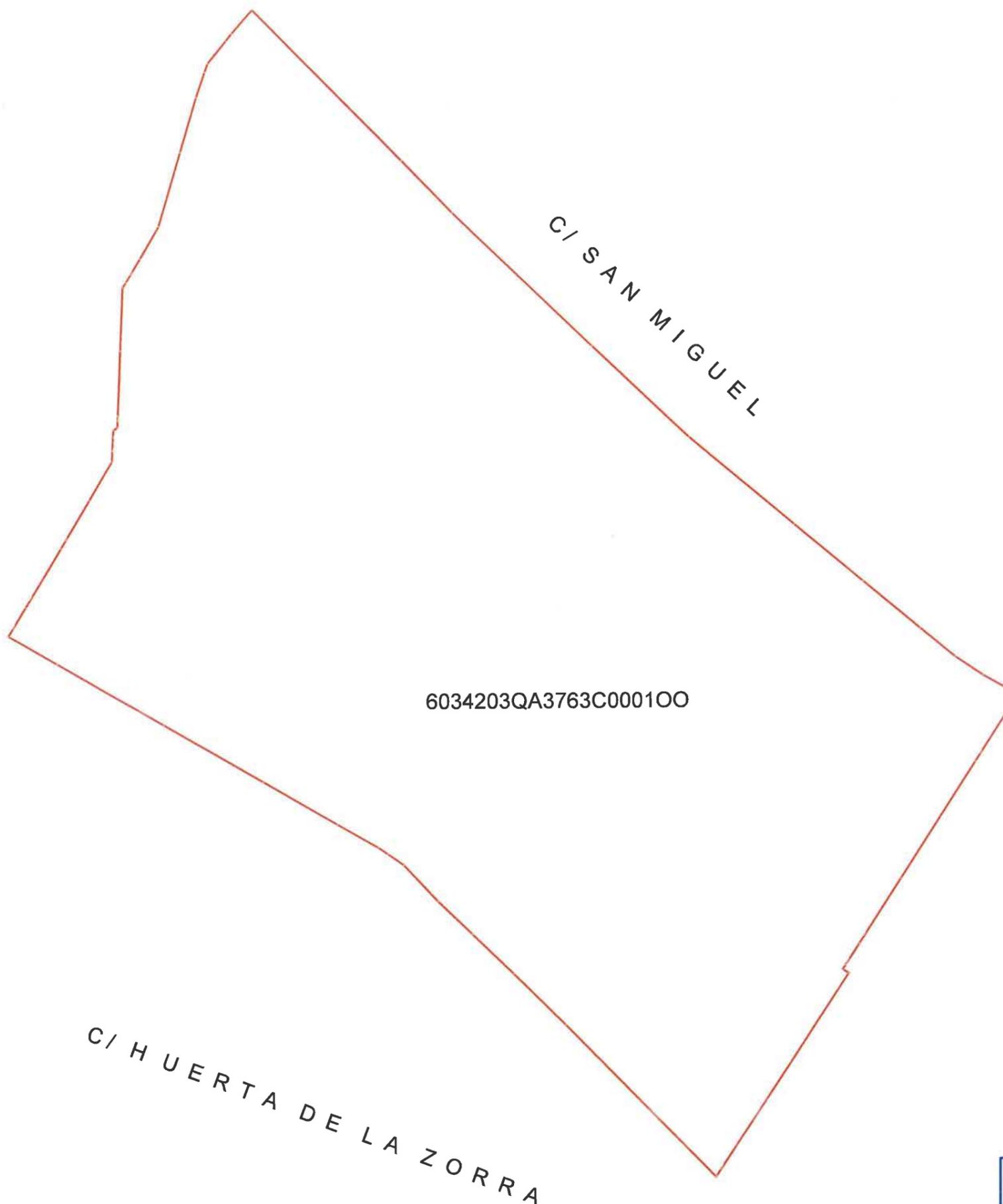
GÉRENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
PLANEACIÓN Y GESTIÓN

PLANO 4. Georreferenciación y listado de coordenadas.





LISTADO DE PUNTOS		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	735850.451	4073317.224
2	735849.140	4073315.705
3	735848.772	4073315.251
4	735847.604	4073313.808
5	735847.421	4073313.271
6	735846.871	4073311.846
7	735845.809	4073308.158
8	735844.488	4073303.420
9	735843.289	4073301.382
10	735842.397	4073299.896
11	735842.196	4073299.836
12	735842.058	4073295.516
13	735841.888	4073290.842
14	735841.838	4073290.451
15	735841.569	4073289.133
16	735841.539	4073288.438
17	735840.079	4073285.987
18	735838.273	4073282.053
19	735838.029	4073279.174
20	735834.941	4073277.349
21	735838.033	4073275.542
22	735844.867	4073271.001
23	735851.237	4073267.826
24	735855.068	4073265.184
25	735858.587	4073263.885
26	735859.201	4073263.276
27	735860.221	4073262.587
28	735862.412	4073260.227
29	735864.830	4073258.118
30	735867.272	4073255.676
31	735870.578	4073252.311
32	735880.208	4073242.508
33	735880.274	4073242.808
34	735888.885	4073255.447
35	735888.288	4073255.893
36	735888.344	4073257.316
37	735892.035	4073261.479
38	735895.812	4073268.897
39	735898.532	4073273.130
40	735897.299	4073274.388
41	735895.530	4073275.997
42	735893.282	4073277.451
43	735889.815	4073280.483
44	735885.211	4073284.145
45	735878.457	4073288.777
46	735872.223	4073295.833
47	735863.289	4073304.181
48	735860.013	4073307.525



SUPERFICIES	
MEDICIÓN	2170,05 m ²
PERÍMETRO	204,32 m ²



Documento aprobado por Resolución de la Presidenta
11 de Octubre de 2023
EL OFICIAL MAYOR

TRABAJO REALIZADO POR Faustino Caballero Olvera T. S. en Des. Proy. Urb. y Oper. Topog. Coleg. nº: 2053		TÍTULO DEL PROYECTO MEDICIÓN DE FINCA URBANA EN C/ SAN MIGUEL, 8 EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)	PROMOTOR: SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCCIONES S.L.	TÉRMINO MUNICIPAL SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)	ESCALA 1 : 3 0 0	PLANO GEORREFERENCIACIÓN Y L. COORD 6034203QA3763C000100 DATUM : ETRS 89 HUSO 29	NÚMERO DE PLANO 4
					FECHA : 22/02/21		