

**MODIFICADO DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA  
U.E.-VE-2. CORRECCIÓN DE PARCELAS 11, 12 Y 27.  
CALLEJÓN DE BAYONETA, SANLÚCAR DE BARRAMEDA,  
CÁDIZ.**

Expediente 22003. Septiembre de 2023



**PETICIONARIO:** JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DE LA U.E. - VE-2 "VERDIGONES"

**ARQUITECTOS:** D. Cándido Caro Chamorro.  
D. Álvaro Segovia Guzmán

**Trebujena, Cádiz** Tlf: 635 67 19 47  
c/ Moreno de Mora, 6

**Camas, Sevilla** Tlf: 605 89 02 63  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41

[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)



## I. MEMORIA GENERAL

### 1 MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.1 Antecedentes y Objeto del Proyecto.

El objeto del reformado es la corrección del Proyecto de Reparcelación Inicial, firmado por la Arquitecto María José Fernández García elaborado con fecha septiembre de 2007, actuando como Peticionario la Junta de Compensación de la UE-VE-2 "Verdigones". Dicho proyecto fue aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación de la unidad, el 22 de octubre de 2007 y ratificado por Resolución de la Presidencia de la GMU nº 2630 de 20 de diciembre de 2007 (BOP nº12 de 18 de enero de 2008). Existe igualmente Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución VE-2, visado por la misma arquitecta, con número 310106043306 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda el 27 de abril de 2006. Se aporta planimetría del mismo como documentación anexa.

El motivo de este reformado es situar convenientemente el Centro de Transformación necesario en la urbanización, puesto que la situación originalmente planteada es inviable debido a la no ejecución del viario al que presentaría fachada. Dicha circunstancia imposibilitaría el acceso y la ejecución del citado centro, afectando de manera definitiva a las obras, actualmente en curso, tanto de la urbanización como de las viviendas existentes en la misma.

Este reformado afecta, por tanto, a las **parcelas 11, 12 y 27** del proyecto original, con referencias catastrales 70465B5QA3774E0001HW, 70465C5QA3774E0001PW, y 70465B4QA3774E0001UW, respectivamente. El resto de las parcelas afectadas por el Proyecto de Reparcelación se mantienen inalteradas. Se adjuntan en el apartado correspondiente, fichas de Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales de Bien Inmueble.

El suelo objeto del presente reformado, se encuentra clasificado como *Zona Residencial, Unifamiliar Aislada U2*, conforme a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación de la localidad de Sanlúcar de Barrameda, Cádiz.

Los redactores del presente reformado de proyecto son los Arquitectos Superiores **D. Cándido Caro Chamorro** colegiado nº 5.724 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y **D. Álvaro Segovia Guzmán** colegiado nº 5.135 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Moreno de Mora, 6 Trebujena 11560 (Cádiz).

#### 1.2 Peticionarios.

El peticionario del Presente Proyecto es:

Junta de Compensación de la U.E. VE2 "Verdigones". Actúa como representante legal D. Antonio Sánchez Núñez, con domicilio a efecto de notificaciones en Paseo Jardín Botánico, 2, Edificio Adelfas, Local, de Sanlúcar de Barrameda, Cádiz.



### 1.3 Criterios de Definición y Valoración de Derechos.

Se asumen como propios los criterios de Definición y Valoración de Derechos de la Reparcelación aprobada. En base a tal criterio se define lo siguiente:

#### Criterios de definición.

Los derechos de los propietarios afectados se definen, con carácter general, en el presente Proyecto en función de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, adecuando su superficie a la realidad física de los terrenos de acuerdo con la medición realizada para la redacción del Proyecto de Reparcelación.

#### Criterios de valoración.

Uso y Tipología, según Estudio de Detalle: Unifamiliar aislada U2.

“Suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares –aisladas o agrupadas- cuyo espacio libre constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

Subzona U2:

Parcela mínima: 240 m<sup>2</sup>.

Lindero frontal: 10 m.

Edificabilidad neta: 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Altura máxima: PB+1 (7 metros).

Se parte de un valor medio de venta del m<sup>2</sup> construido de 2120 €/m<sup>2</sup> construido, del que se deduce, tras detraer los gastos de construcción, honorarios técnicos, tasas e impuestos (1100 €/m<sup>2</sup>t) y de promoción y beneficios (600 €/m<sup>2</sup>t), un valor de repercusión admisible una vez urbanizado, de 420 euros/m<sup>2</sup> construido.

El P.G.O.U. establece un coeficiente de uso y tipología de Unifamiliar Aislada igual a 1,5 U.A./m<sup>2</sup>, por lo que el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada equivale a 280,00 €/U.A.

- Valoración de las cargas de Urbanización de la unidad de ejecución U.E.-VE-2:

Como se detalla en el proyecto de reparcelación inicial aprobada, el valor total de las Obras de Urbanización es de **199.390,90 €**, y la repercusión de los costes de urbanización por cada unidad de aprovechamiento es de:

$$199.390,90 \text{ €} \times 3757,75 \text{ U.A. (90\% Aprov. Objetivo)} = 53,06 \text{ €/U.A.}$$

Así, obtenemos un valor de repercusión del suelo bruto sobre la unidad de aprovechamiento de: 280,00 €/U.A. - 53,06 €/U.A.= **226,94 €/U.A.**

Unidades de Aprovechamiento correspondientes al exceso de aprovechamiento: 1031,46 U.A.

Valor de la Unidad de Aprovechamiento con cargas de urbanización: 226,94 €/U.A.



Se tomará este valor para la valoración de las fincas aportadas, que supone un valor medio del suelo de 340,41 €/m<sup>2</sup>, en base al cual se ha calculado el valor total del aprovechamiento adquirido con ello por los propietarios (90% del aprovechamiento medio).

## 1.4 Valoración de las Fincas Resultantes

La valoración de las fincas resultantes se realiza en función del Aprovechamiento Urbanístico de cada parcela atribuyéndose un valor de 226,94 €/U.A.

## 1.5 Descripción de la Parcelación Inicial

Se describen a continuación la situación original de las parcelas afectadas por el presente reformado.

### **Finca nº 11:**

#### Descripción y superficie:

Parcela Urbana, en el término de esta Ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 "Verdigones 2" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 11, con una superficie de doscientos cincuenta y cinco metros y un decímetro cuadrado (255,01 m<sup>2</sup>). Sobre la misma existe Obra Nueva en construcción (sin iniciar) de Vivienda pareada con Planta Sótano, Baja, Primera y Castillete con una superficie construida total de doscientos diecisiete metros y un decímetro cuadrado (217,01 m<sup>2</sup>).

#### Linderos:

Norte: con Parcela nº 12.

Sur: con Unidad de Ejecución AA-VE-1 (varia continuación de C/ Ostra).

Este: con fincas colindantes exteriores a la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2.

Oeste: con Parcela nº 20 (Tramo 1 perteneciente al Eje 1 del viario interior de la U.E.-VE-2).

#### Edificabilidad y destino:

Tiene una edificabilidad de 153,00 m<sup>2</sup> de Uso Residencial.

**CARGAS Y AFECCIONES:** Esta finca queda afecta en concepto de carga real al pago de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución a la que pertenece, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la suma de **11.030,23 euros**, y atribuyéndose en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto una **cuota de 5,531%**, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la LISTA (Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) y art. 7.9 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

#### Adjudicatario:

Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L, con CIF: B92954197 y dirección a efecto de notificaciones en Calle Mauricio Moro Pareto (edificio Eurocom), 6-6º Planta, Málaga (29006).



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5,135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L, con CIF: B92954197 y dirección a efecto de notificaciones en Calle Mauricio Moro Pareto (edificio Eurocom), 6-6ª Planta, Málaga (29006).

Datos Registrales:

Finca 62349 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000935024. Tomo 2448, Libro 1468, folio 90. Referencia catastral 70465B5QA3774E0001HW.

Valor:

52.082,72 €.



## **Finca nº 12:**

### Descripción y superficie:

Parcela Urbana, en el término de esta Ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 "Verdigones 2" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 12, con una superficie de doscientos cincuenta y nueve metros y veinticuatro decímetros cuadrados (259,24 m<sup>2</sup>). Sobre la misma existe Obra Nueva en construcción (obras en estructura) de Vivienda pareada con Planta Sótano, Baja, Primera y Castillete con una superficie construida total de doscientos diecisiete metros cuadrados y un decímetro cuadrado (217,01 m<sup>2</sup>).

### Linderos:

Norte: con Parcela nº 13.

Sur: con Parcela nº 11.

Este: con fincas colindantes exteriores a la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2.

Oeste: con Parcela nº 20 (Tramo 1 perteneciente al Eje 1 del viario interior de la U.E.-VE-2).

### Edificabilidad y destino:

Tiene una edificabilidad de 155,54 m<sup>2</sup> de Uso Residencial.

**CARGAS Y AFECCIONES:** Esta finca queda afecta en concepto de carga real al pago de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución a la que pertenece, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la suma de **11.213,95 euros**, y atribuyéndose en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, una **cuota de 5,624%**, de conformidad con lo establecido en artículo 92 de la LISTA (Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) y art. 7.9 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

### Adjudicatario:

Pinares Bajo de Guia S.L, con CIF: B-09926924. Y dirección a efecto de notificaciones en C/Ramón Albarrán,32, 1º de Badajoz (06001).

### Datos Registrales:

Finca 62350 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000935031. Tomo 2448, Libro 1468, folio 93. Referencia catastral 70465C5QA3774E0001PW.

### Valor:

52.949,64 €.



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5,135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

### **Finca nº 27:**

#### Descripción y superficie:

Parcela Urbana, en el término de esta Ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 "Verdigones 2" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 27, con una superficie de diecinueve metros y veinticinco decímetros cuadrados (19,25 m<sup>2</sup>).

#### Linderos:

Norte: con Parcela nº 11.  
Sur: con Unidad de Ejecución AA-VE-1 (vialio continuación de C/ Ostra).  
Este: con fincas colindantes exteriores a la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2.  
Oeste: con Parcela nº 11.

#### Destino:

Se destina a Centro de Transformación.

#### Valor:

Carece de valor por el destino que tiene.

#### Coeficiente de adjudicación:

Le corresponde un porcentaje de adjudicación del 0 por 100.

#### Adjudicatario:

Bejisan S.L, con CIF: B-11587425. Y dirección a efecto de notificaciones en Avda. de Cabo Noval, 75, 11540 Sanlúcar de Barrameda, Cádiz.

#### Datos Registrales:

Finca 62358 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000935147. Tomo 2448, Libro 1468, folio 117. Referencia catastral 70465B4QA3774E0001UW.



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5,135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

## CUADRO RESUMEN PARCELAS INICIALES

ESTADO ACTUAL									
Finca	Titular	Finca Registral / Ref. Catastral	Uso / Z. Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Aprov. (UA)	Cargas / Cuotas	Valor Cargas (€)	Valor Suelo (€)
11	Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L.	62349 / 70465B5QA3774E0001HW.	Residencial /U2	255,01	153,00	229,50	5,531%	11.030,35	52.082,72
12	Pinares Bajo de Guía S.L.	62350 / 70465C5QA3774E0001PW	Residencial /U2	259,24	155,54	233,32	5,624%	11.213,95	52.949,64
27	Bejisan S.L.	62358 / 70465B4QA3774E0001UW	Centro de Transformación	19,25	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>				<b>533,50</b>	<b>308,54</b>	<b>462,82</b>	<b>11,155 %</b>	<b>22.244,30</b>	<b>105.032,36</b>



## 1.6 Descripción de la Parcelación Corregida.

Se describe a continuación la situación definitiva de las parcelas afectadas una vez, modificadas sus superficies.

### **Finca resultante nº 11:**

#### Descripción y superficie:

Parcela Urbana, en el término de esta Ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 "Verdigones 2" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 11, con una superficie de doscientos setenta y tres metros y setenta y dos decímetros cuadrados (273,72 m<sup>2</sup>). Sobre la misma existe Obra Nueva en construcción (sin iniciar) de Vivienda pareada con Planta Sótano, Baja, Primera y Castillete con una superficie construida total de doscientos diecisiete metros y un decímetro cuadrado (217,01 m<sup>2</sup>).

#### Linderos:

Norte: con Parcela nº 12.

Sur: con la actuación aislada AA-VE-1 (vialio continuación de C/ Ostra).

Este: con fincas exteriores a la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2, que tienen su entrada por callejón de Bayoneta, de D. Antonio Manuel Cañero Pedroche y D<sup>o</sup>. M<sup>a</sup> Dolores Rodríguez Sánchez (nº registral 17708), y otra de D. Francisco Rafael Narváez Jiménez.

Oeste: con Parcela nº 20 (Tramo 1 perteneciente al Eje 1 del viario interior de la U.E.-VE-2).

#### Edificabilidad y destino:

Tiene una edificabilidad de 164,23 m<sup>2</sup> de Uso Residencial.

**CARGAS Y AFECCIONES:** Esta finca queda afecta en concepto de carga real al pago de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución a la que pertenece, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la suma de **11839,73 euros**, y atribuyéndose en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto una **cuota de 5,937%**, de conformidad con lo establecido en artículo 92 de la LISTA (Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) y art. 7.9 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

#### Adjudicatario:

Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L, con CIF: B92954197 y dirección a efecto de notificaciones en Calle Mauricio Moro Pareto (edificio Eurocom), 6-6<sup>a</sup> Planta, Málaga (29006).

#### Procedencia:

De las fincas aportadas B (Finca Registral nº 22709), D (finca sin referencia registral, con referencia catastral 7046582QA3774E0001XW) y F (Derechos de Aprovechamientos por Convenio).

#### Valor:

55.904,39 €.



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5.135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

### **Finca resultante nº 12:**

#### Descripción y superficie:

Parcela Urbana, en el término de esta Ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 "Verdigones 2" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 12, con una superficie de doscientos cuarenta metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados (240,53 m<sup>2</sup>). Sobre la misma existe Obra Nueva en construcción (obras en estructura) de Vivienda pareada con Planta Sótano, Baja, Primera y Castillete con una superficie construida total de doscientos diecisiete metros y un decímetro cuadrados (217,01 m<sup>2</sup>).

#### Linderos:

Norte: con Parcela nº 13.

Sur: con Parcela nº 11.

Este: con fincas exteriores a la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2, que tienen su entrada por Callejón de Bayoneta.

Oeste: con Parcela nº 20 (Tramo 1 perteneciente al Eje 1 del viario interior de la U.E.-VE-2).

#### Edificabilidad y destino:

Tiene una edificabilidad de 144,31 m<sup>2</sup> de Uso Residencial.

**CARGAS Y AFECCIONES:** Esta finca queda afecta en concepto de carga real al pago de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución a la que pertenece, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional la suma de **10.404,57 euros**, y atribuyéndose en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto una **cuota de 5,218%**, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la LISTA (Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) y art. 7.9 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

#### Adjudicatario:

Pinares Bajo de Guia S.L, con CIF: B-09926924. Y dirección a efecto de notificaciones en C/Ramón Albarrán,32, 1º de Badajoz (06001).

#### Procedencia:

De la finca aportada F (Derechos de Aprovechamientos por Convenio).

#### Valor:

49.127,97 €.



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5.135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

### **Finca resultante nº 27:**

#### Descripción y superficie:

Parcela Urbana, en el término de esta Ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 "Verdigones 2" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 27, con una superficie de dieciocho metros y setenta y ún decímetros cuadrados (19,25 m<sup>2</sup>).

#### Linderos:

Norte: con Parcela nº 13.

Sur: con Parcela nº 12.

Este: con parcela nº 12.

Oeste: con Parcela nº 21 (Tramo 2 perteneciente al Eje 1 del viario interior de la U.E.-VE-2).

#### Destino:

Se destina a Infraestructuras Urbanas: Centro de Transformación. Por su destino, carece de edificabilidad.

#### Valor:

Carece de valor por el destino que tiene.

#### Adjudicatario:

Bejisan S.L, con CIF: B-11587425. Y dirección a efecto de notificaciones en Avda. de Cabo Noval, 75, 11540 Sanlúcar de Barrameda, Cádiz.

#### Coefficiente de adjudicación:

Le corresponde un porcentaje de adjudicación del 0 por 100.



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5.135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegoviag@arquiapro.com](mailto:asegoviag@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

## CUADRO RESUMEN DE PARCELAS CORREGIDAS

ESTADO REFORMADO									
Finca	Titular	Finca Registral / Ref. Catastral	Uso / Z. Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Aprov. (UA)	Cargas / Cuotas	Valor Cargas (€)	Valor Suelo (€)
11	Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L.	62349 / 70465B5QA3774E0001HW.	Residencial /U2	273,72	164,23	246,34	5,937%	11.839,73	55.904,39
12	Pinares Bajo de Guía S.L.	62350 / 70465C5QA3774E0001PW	Residencial /U2	240,53	144,31	216,48	5,218%	10.404,57	49127,97
27	Bejisan S.L.	62358 / 70465B4QA3774E0001UW	Centro de Transformación	19,25	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>				<b>533,50</b>	<b>308,54</b>	<b>462,82</b>	<b>11,155 %</b>	<b>22.244,30</b>	<b>105.032,36</b>



## 1.7 Cuadro Resumen. Cuenta de Liquidación Provisional

En la cuenta de liquidación provisional se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se haya producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose el precio medio de los solares resultantes.

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados.

A continuación, se acompaña un cuadro donde se realiza la cuenta de liquidación provisional por cada una de las fincas aportadas.

LIQUIDACIÓN PROVISIONAL													
Finca	Titular	Finca Registral	Superficie Inicial (m <sup>2</sup> )	Superficie Final (m <sup>2</sup> )	Aprov. Inicial (UA)	Aprov. Final (UA)	Diferencia de Aprov.	Valor Cargas Inicial (€)	Valor Cargas Final (€)	Valor Suelo Inicial (€)	Valor Suelo Final (€)	Indemnizaciones	Cuenta Liquidación Provisional
11	Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L.	62349	255,01	273,72	229,50	246,34	16,84	11.030,35	11.839,73	52.082,72	55.904,39	3.821,67	15.661,40
12	Pinares Bajo de Guía S.L.	62350	259,24	240,53	233,32	216,48	-16,84	11.213,95	10.404,57	52.949,64	49127,97	-3.821,67	6.582,90
27	Bejisan S.L.	62358	19,25	19,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>533,50</b>	<b>533,50</b>	<b>462,82</b>	<b>462,82</b>	<b>0</b>	<b>22.244,30</b>	<b>22.244,30</b>	<b>105.032,36</b>	<b>105.032,36</b>	<b>0</b>	<b>22.244,30</b>

En Sanlúcar de Barrameda, julio de 2023

Peticionario

JUNTA DE COMPENSACIÓN U.E.-VE-2

Los arquitectos.

D. CÁNDIDO CARO CHAMORRO  
D. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5,135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

## II. PLANOS.

- 1.-Situación.
- 2.-Fincas. Estado Inicial.
- 3.-Fincas. Estado Final.
- 4.-Superposición Fincas Originales – Fincas Resultantes



**S&C**  
**ARQUITECTOS**  
PROYECTOS PERSONALIZADOS

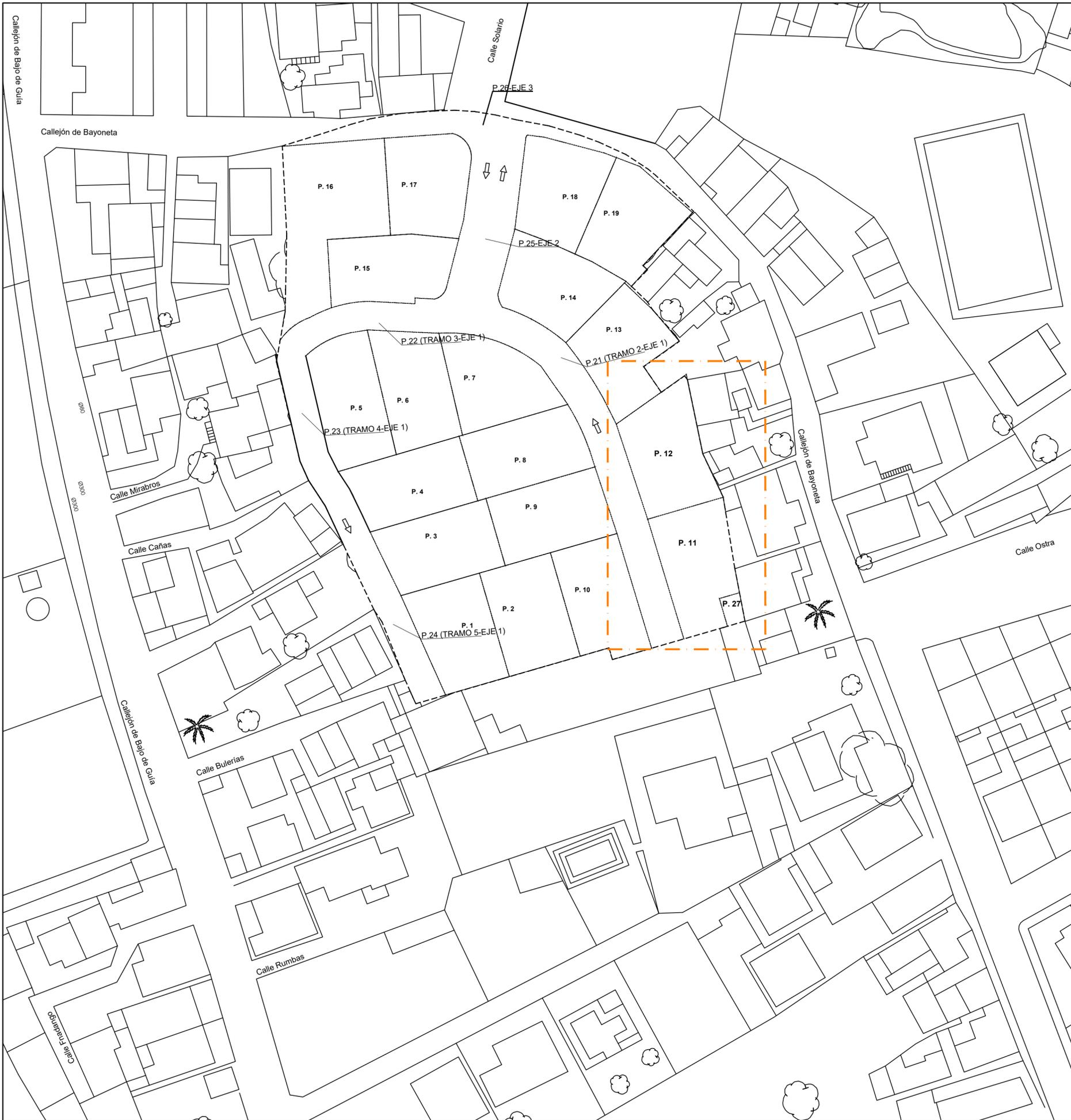
Álvaro Segovia Guzmán. Col 5.135 COAS  
Cándido Caro Chamorro. Col 5.724 COAS  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41 c/ Moreno de Mora, 6  
Camas, Sevilla. Trebujena, Cádiz.  
TLF.: 605 89 02 63-635 67 19 47  
asegoviag@arquiapro.com | ccaroc@arquiapro.com

MODIFICADO DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E.-VE-2. CORRECCIÓN DE PARCELAS 11, 12 Y 27. CALLEJÓN DE BAYONETA, SANLÚCAR DE BARRAMEDA. CÁDIZ.

SITUACIÓN  
PROMOTOR:  
Junta de Compensación de la U.E.-Ve-2 "Verdigones"

plano nº:  
**01**

ESCALA: 1:50  
DIBUJADO: S&C FECHA: Julio 2023  
EXPET.: 22003



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.-**  
**ZONA DE EDIFICACIÓN : UNIFAMILIAR AISLADA.**

- Dimensiones mínimas de Parcelas: 240 m2.
- Lindero frontal: 10 metros.
- Posición de la edificación: 1:1 (unidad vivienda:parcela).
- Edificabilidad neta: 0,6 m2/m2s.
- Ocupación sobre rasante: 50%.
- Alineaciones, retranqueos, y separaciones a linderos:
  - Lindero frontal: 3 metros.
  - Lindero lateral: adosado a uno y retranqueo de 3 m al otro.
- Altura máxima: P.B.+1 < 7 metros.
- Altura Planta Baja > 3 metros.
- Ocupación bajo rasante: Sólo sótano destinado a garaje, con ocupación no mayor al perímetro de la edificación sobre rasante.
- Construcciones auxiliares: Se permiten respetando las distancias a linderos, con altura no mayor a 1 planta < 3,5 metros.
- Condiciones Particulares de estética:
  - Se permiten pórticos, porches, terrazas y cuerpos cubiertos.
  - Vallado hasta 50 cm.

**CUADRO DE USO DE PARCELAS**

PARCELA 1	RESIDENCIAL	PARCELA 15	RESIDENCIAL
PARCELA 2	RESIDENCIAL	PARCELA 16	RESIDENCIAL
PARCELA 3	RESIDENCIAL	PARCELA 17	RESIDENCIAL
PARCELA 4	RESIDENCIAL	PARCELA 18	RESIDENCIAL
PARCELA 5	RESIDENCIAL	PARCELA 19	RESIDENCIAL
PARCELA 6	RESIDENCIAL	PARCELA 20	VIARIO
PARCELA 7	RESIDENCIAL	PARCELA 21	VIARIO
PARCELA 8	RESIDENCIAL	PARCELA 22	VIARIO
PARCELA 9	RESIDENCIAL	PARCELA 23	VIARIO
PARCELA 10	RESIDENCIAL	PARCELA 24	VIARIO
PARCELA 11	RESIDENCIAL	PARCELA 25	VIARIO
PARCELA 12	RESIDENCIAL	PARCELA 26	VIARIO
PARCELA 13	RESIDENCIAL	PARCELA 27	C. TRANSF.
PARCELA 14	RESIDENCIAL		

**CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS**

PARCELA 1	240,76 m2	PARCELA 15	240,03 m2
PARCELA 2	240,76 m2	PARCELA 16	407,26 m2
PARCELA 3	240,76 m2	PARCELA 17	240,01 m2
PARCELA 4	240,49 m2	PARCELA 18	240,00 m2
PARCELA 5	240,49 m2	PARCELA 19	240,04 m2
PARCELA 6	249,59 m2	PARCELA 20	209,22 m2
PARCELA 7	240,07 m2	PARCELA 21	227,50 m2
PARCELA 8	240,11 m2	PARCELA 22	178,06 m2
PARCELA 9	240,83 m2	PARCELA 23	175,70 m2
PARCELA 10	240,87 m2	PARCELA 24	165,98 m2
PARCELA 11	255,01 m2	PARCELA 25	273,57 m2
PARCELA 12	259,24 m2	PARCELA 26	151,65 m2
PARCELA 13	240,36 m2	PARCELA 27	19,25 m2
PARCELA 14	240,09 m2		

**S&C**  
**ARQUITECTOS**  
 PROYECTOS PERSONALIZADOS  
 Álvaro Segovia Guzmán, Col 5.135 CO-AS  
 Cándido Caro Chamorro, Col 5.724 CO-AS  
 c/ Alcalde Manuel de Moreno de  
 Marín, 41 - Mora, 6  
 Camas, Sevilla. Trebujena, Cádiz.  
 TLF.: 605 89 02 63-635 67 19 47  
 asegoviag@arquiaprn.com / ccaro@arquiaprn.com

MODIFICADO DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E.-VE-2. CORRECCIÓN DE PARCELAS 11, 12 Y 27. CALLEJÓN DE BAYONETA, SANLÚCAR DE BARRAMEDA. CÁDIZ.  
 ESTADO INICIAL  
 PROMOTOR:  
 Junta de Compensación de la U.E.-Ve-2 "Verdigones"  
 ESCALA: 1:50  
 plano nº: **02**  
 DIBUJADO: S&C FECHA: Julio 2023  
 EXPET.: 22003



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.-**  
**ZONA DE EDIFICACIÓN : UNIFAMILIAR AISLADA.**

- Dimensiones mínimas de Parcelas: 240 m<sup>2</sup>.
- Lindero frontal: 10 metros.
- Posición de la edificación: 1:1 (unidad vivienda:parcela).
- Edificabilidad neta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación sobre rasante: 50%.
- Alineaciones, retranqueos, y separaciones a linderos:
  - Lindero frontal: 3 metros.
  - Lindero lateral: adosado a uno y retranqueo de 3 m al otro.
- Altura máxima: P.B.+1 < 7 metros.
- Altura Planta Baja > 3 metros.
- Ocupación bajo rasante: Sólo sótano destinado a garaje, con ocupación no mayor al perímetro de la edificación sobre rasante.
- Construcciones auxiliares: Se permiten respetando las distancias a linderos, con altura no mayor a 1 planta < 3,5 metros.
- Condiciones Particulares de estética:
  - Se permiten pórticos, porches, terrazas y cuerpos cubiertos.
  - Vallado hasta 50 cm.

**Coordenadas Georreferenciadas Parcela 11**

X=736930.5225 Y=4074509.9900  
 X=736928.7030 Y=4074521.3595  
 X=736928.5564 Y=4074523.2387  
 X=736927.0701 Y=4074522.7617  
 X=736915.5137 Y=4074519.0529  
 X=736919.7500 Y=4074505.6385  
 X=736922.3905 Y=4074497.2770  
 X=736929.5015 Y=4074499.6600  
 X=736932.8442 Y=4074500.7799  
 X=736932.5125 Y=4074501.7700  
 X=736931.4635 Y=4074506.1020

**CUADRO DE USO DE PARCELAS**

PARCELA 1	RESIDENCIAL	PARCELA 15	RESIDENCIAL
PARCELA 2	RESIDENCIAL	PARCELA 16	RESIDENCIAL
PARCELA 3	RESIDENCIAL	PARCELA 17	RESIDENCIAL
PARCELA 4	RESIDENCIAL	PARCELA 18	RESIDENCIAL
PARCELA 5	RESIDENCIAL	PARCELA 19	RESIDENCIAL
PARCELA 6	RESIDENCIAL	PARCELA 20	VIARIO
PARCELA 7	RESIDENCIAL	PARCELA 21	VIARIO
PARCELA 8	RESIDENCIAL	PARCELA 22	VIARIO
PARCELA 9	RESIDENCIAL	PARCELA 23	VIARIO
PARCELA 10	RESIDENCIAL	PARCELA 24	VIARIO
PARCELA 11	RESIDENCIAL	PARCELA 25	VIARIO
PARCELA 12	RESIDENCIAL	PARCELA 26	VIARIO
PARCELA 13	RESIDENCIAL	PARCELA 27	C. TRANSF.
PARCELA 14	RESIDENCIAL		

**Coordenadas Georreferenciadas Parcela 12**

X=736926.5935 Y=4074530.0395  
 X=736925.3004 Y=4074529.8048  
 X=736924.3535 Y=4074534.7595  
 X=736923.1835 Y=4074540.8395  
 X=736922.8040 Y=4074542.7895  
 X=736918.1135 Y=4074540.4895  
 X=736914.9280 Y=4074538.7299  
 X=736916.4863 Y=4074535.8701  
 X=736911.0068 Y=4074532.8844  
 X=736915.5137 Y=4074519.0529  
 X=736927.0701 Y=4074522.7617  
 X=736928.5564 Y=4074523.2387  
 X=736928.4855 Y=4074524.0494  
 X=736927.6530 Y=4074526.3295  
 X=736927.1030 Y=4074527.8195

**CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS**

PARCELA 1	240,76 m <sup>2</sup>	PARCELA 15	240,03 m <sup>2</sup>
PARCELA 2	240,76 m <sup>2</sup>	PARCELA 16	407,26 m <sup>2</sup>
PARCELA 3	240,76 m <sup>2</sup>	PARCELA 17	240,01 m <sup>2</sup>
PARCELA 4	240,49 m <sup>2</sup>	PARCELA 18	240,00 m <sup>2</sup>
PARCELA 5	240,49 m <sup>2</sup>	PARCELA 19	240,04 m <sup>2</sup>
PARCELA 6	249,59 m <sup>2</sup>	PARCELA 20	209,22 m <sup>2</sup>
PARCELA 7	240,07 m <sup>2</sup>	PARCELA 21	227,50 m <sup>2</sup>
PARCELA 8	240,11 m <sup>2</sup>	PARCELA 22	178,06 m <sup>2</sup>
PARCELA 9	240,83 m <sup>2</sup>	PARCELA 23	175,70 m <sup>2</sup>
PARCELA 10	240,87 m <sup>2</sup>	PARCELA 24	165,98 m <sup>2</sup>
PARCELA 11	273,72 m <sup>2</sup>	PARCELA 25	273,57 m <sup>2</sup>
PARCELA 12	240,53 m <sup>2</sup>	PARCELA 26	151,65 m <sup>2</sup>
PARCELA 13	240,36 m <sup>2</sup>	PARCELA 27	19,25 m <sup>2</sup>
PARCELA 14	240,09 m <sup>2</sup>		

**Coordenadas Georreferenciadas Parcela 27**

X=736916.4863 Y=4074535.8701  
 X=736914.9280 Y=4074538.7299  
 X=736909.9950 Y=4074536.0131  
 X=736911.0068 Y=4074532.8844

**S&C**  
**ARQUITECTOS**  
 PROYECTOS PERSONALIZADOS  
 Álvaro Segovia Guzmán, Col 5.135 CO.AS  
 Cándido Caro Chamorro, Col 5.724 CO.AS  
 c/ Alcalde Manuel de Moreno de  
 Marín, 41 - Moná, 6  
 Camas, Sevilla. Trebujena, Cádiz;  
 TLF.: 605 89 02 63-635 67 19 47  
 asegoviag@arquiaprm.com / ccaro@arquiaprm.com

MODIFICADO DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E.-VE-2. CORRECCIÓN DE PARCELAS 11, 12 Y 27. CALLEJÓN DE BAYONETA, SANLÚCAR DE BARRAMEDA. CÁDIZ.

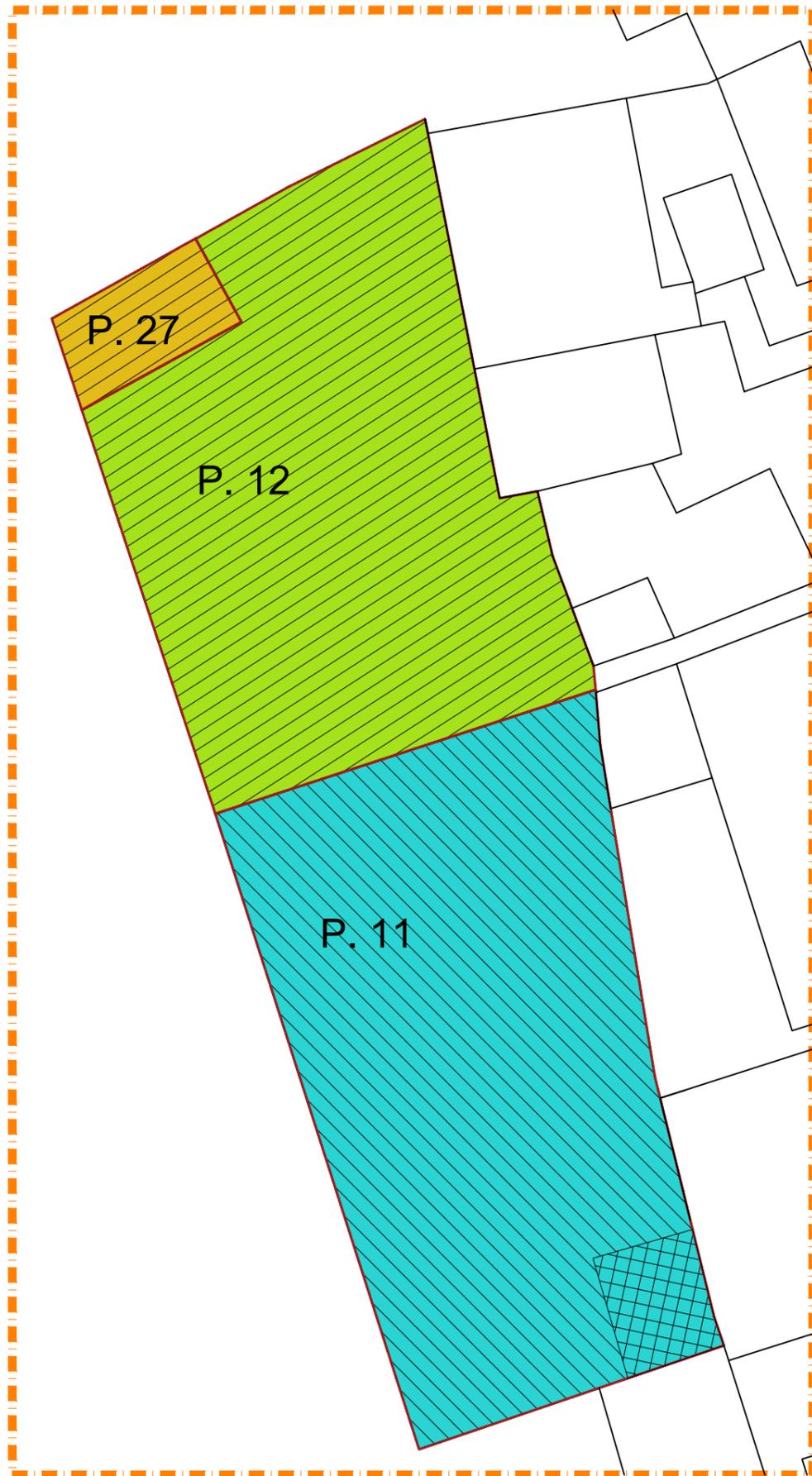
ESTADO FINAL

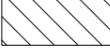
PROMOTOR:  
 Junta de Compensación de la U.E.-Ve-2 "Verdigones"

plano nº: **03**

ESCALA: 1:50

DIBUJADO: S&C FECHA: Julio 2023  
 EXPET.: 22003



-  Finca Original Parcela 11
-  Finca Original Parcela 12
-  Finca Original Parcela 27
-  Finca Resultante Parcela 11
-  Finca Resultante Parcela 12
-  Finca Resultante Parcela 27



Álvaro Segovia Guzmán. Col 5.135 COAS  
Cándido Caro Chamorro. Col 5.724 COAS

c/ Alcalde Manuel c/ Moreno de  
Marín, 41 Mora, 6  
Camas. Sevilla. Trebujena.  
TLF.: 605 89 02 63-634149 47  
asegoviag@arquiapro.com/ccaroc@arquiapro.com

MODIFICADO DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA  
U.E.-VE-2. CORRECCIÓN DE PARCELAS 11, 12 Y 27.  
CALLEJÓN DE BAYONETA, SANLÚCAR DE BARRAMEDA. CÁDIZ.

SUPERPOSICIÓN FINCAS INICIALES Y RESULTANTES

PROMOTOR:  
Junta de Compensación de la U.E.-Ve-2 "Verdigones"

plano nº:  
**04**

ESCALA: 1:200

DIBUJADO: S&C FECHA: Septiembre 2023

EXPET.: 22003



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5,135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

### III. DOCUMENTACIÓN APORTADA.

- 1.- Consulta descriptiva y gráfica de Datos Catastrales de Bienes Inmuebles de las parcelas originales.

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 70465B5QA3774E0001HW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CL ATLANTIDA 9 Suelo

11560 SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

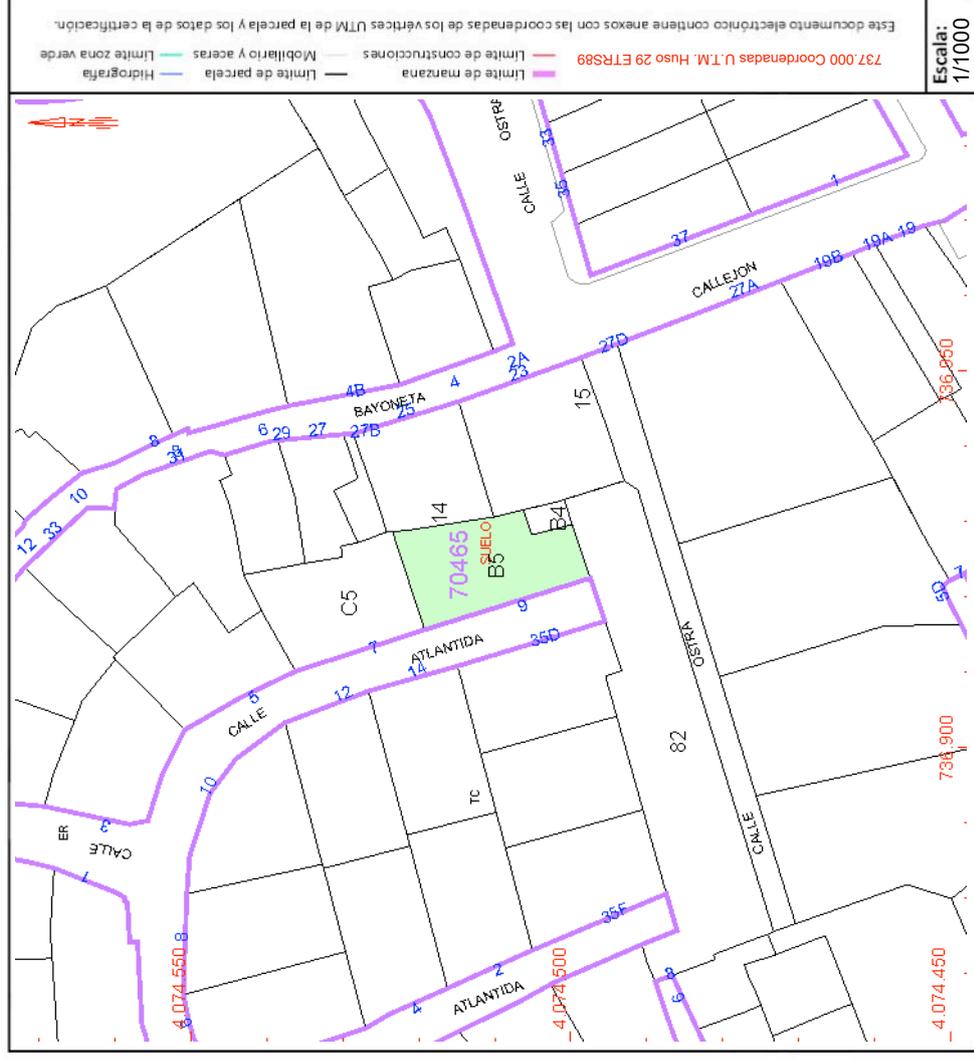
**Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 255 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



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



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 70465C5QA3774E0001PW

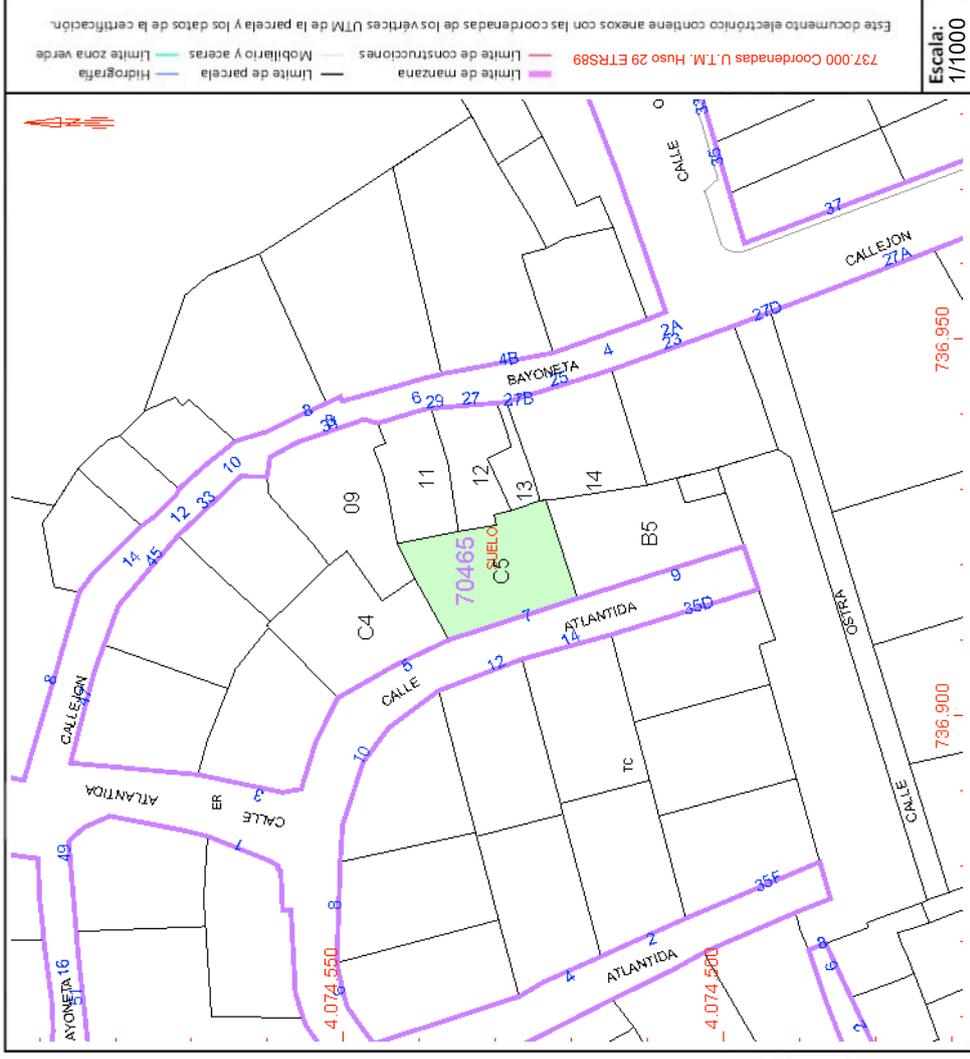
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL ATLANTIDA 7 Suelo  
11560 SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 259 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 70465B4QA3774E0001UW

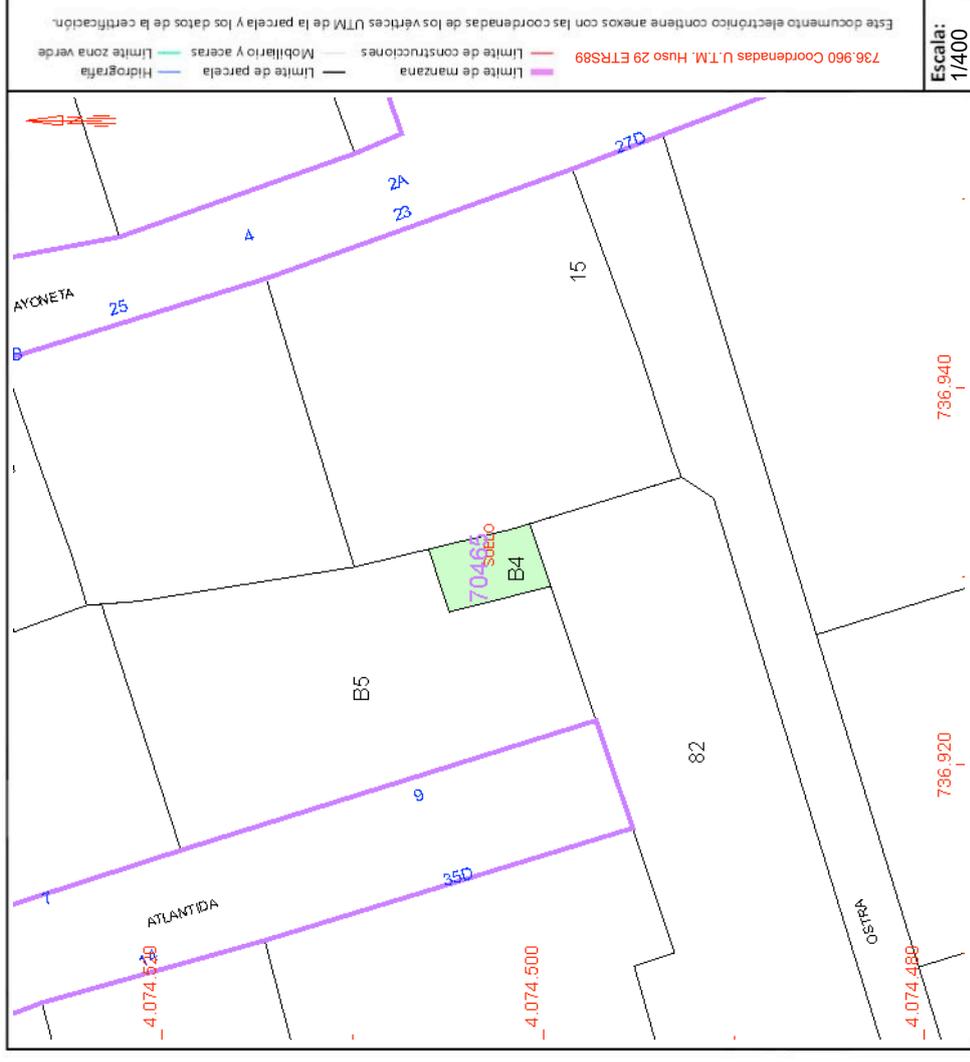
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CJ BAYONETA 35 N2-27 Suelo CRCO  
11540 SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

**Clase:** URBANO**Uso principal:** Suelo sin edif.**Superficie construida:****Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 19 m<sup>2</sup>**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

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



c/ Moreno de Mora, 6  
Trebujena. Cádiz Tlf: 635 67 19 47  
c/ Alcalde Manuel Marín, 41  
Camas, Sevilla Tlf: 605 89 02 63

CÁNDIDO CARO CHAMORRO. ÁLVARO SEGOVIA GUZMÁN.  
Col. nº 5.724 COAS Col. nº 5,135 COAS  
[ccaroc@arquiapro.com](mailto:ccaroc@arquiapro.com) [asegovia@arquiapro.com](mailto:asegovia@arquiapro.com)  
[www.sycarquitectos.com](http://www.sycarquitectos.com)

- 2.- Certificación de las fincas iniciales aportado por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.



# CERTIFICACIÓN



C16A14287604

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

**C E R T I F I C O:** Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia y acomodándose a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.** Que la **finca número 62349 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000935024**, consta inscrita al tomo 2448, libro 1468 de Sanlúcar de Barrameda, folio 90, inscripción 1ª y 2ª, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.- Parcela Urbana, en el término de esta Ciudad, señalada como **Parcela 11 del Proyecto de Reparcelación de la UE-VE-2 Verdigones**, con una superficie de doscientos cincuenta y cinco metros y un decímetro cuadrados. LINDEROS: Norte: con la Parcela 12 del Proyecto de Reparcelación de la UE-VE-2 „Verdigones“; Sur: con la actuación aislada AA-VE-1 -Viario continuación de calle Ostra-; Este: con fincas exteriores a la UE-VE-2 Verdigones, que tienen su entrada por callejón de Bayoneta, de Don Antonio Manuel Cañero Pedroche y Doña María Dolores Rodríguez Sánchez -registral nº 17.708-, y otra de Don Francisco Rafael Narváez Jiménez; Oeste: con Parcela 20 -Tramo 1 perteneciente al vial 1 de la UE- VE-2 Verdigones.

EDIFICABILIDAD Y DESTINO: Tiene una edificabilidad de ciento cincuenta y tres metros cuadrados, de Uso Residencial -U2-. Sobre la misma existe una: **VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA**, TIPO 2, edificada sobre parte de la Parcela urbana, en el término de esta ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 11, descrita anteriormente. Consta de plantas sótano, baja, alta y castillete, teniendo una superficie total construida de **doscientos diecisiete metros y un decímetro cuadrados**, y una superficie útil de **ciento cincuenta y dos metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados**. Se distribuye: la planta sótano, en garaje; la planta baja, en entrada, aseo, salón-comedor, cocina, un dormitorio y escalera; la planta alta, en distribuidor, dormitorio principal, cuarto de baño principal, dos dormitorios, un cuarto de baño y escalera; y la planta castillete, en distribuidor y escalera. El resto de parcela sin edificar se destina a entrada y terrazas, ubicándose en la misma una piscina. Linda por todos sus puntos con la parcela sobre la que se construye, excepto por la izquierda que lo hace con la vivienda nº 12. MEDIANERÍA: El muro de la izquierda de esta vivienda, de separación con el de la vivienda construida sobre la parcela nº 12, tiene el carácter de medianero.

Referencia catastral: NO CONSTA  
Estado constructivo: Obra nueva en construcción

**SEGUNDO.** Que la descrita finca consta inscrita a favor de **GESTIÓN DE INMUEBLES ADQUIRIDOS SL** con C.I.F. B92954197, **titular, por título de aportación del pleno dominio de totalidad de la finca**, en virtud de Escritura autorizada el día treinta de noviembre del año dos mil quince, por el Notario de Málaga, Juan Carlos Martín Romero.

**Inscripción 11ª**, al Tomo 2.620, Libro 1.616, Folio 41, de fecha doce de marzo del año dos mil dieciocho.

La/s relacionada/s inscripción/es son la/s última/s de dominio vigente de la finca de que se certifica.

**TERCERO.** Que la finca de que se certifica se halla gravada con las siguientes cargas:

**CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:**

NO hay cargas registradas

**ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES PENDIENTES DE DESPACHO** en el Diario de Operaciones: NO hay documentos pendientes de despacho

En virtud de la presente expedición y de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, ha/n sido cancelada/s por caducidad afecciones fiscales al margen de sus inscripciones 8ª, 9ª, 10ª y 11ª.



C.S.V. : 21101012445A8098

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 FLOTI" (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 período 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 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 un folio de los librados al efecto por el Colegio de Registradores de la Propiedad, con el sello de este Registro, 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 veinte de junio del dos mil veintitres.



(\*) C.S.V. : 21101012445A8098

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

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



C.S.V. : 21101012445A8098



# CERTIFICACIÓN



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

**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 está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.** Que la **finca número 62350 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000935031**, consta inscrita al tomo 2448, libro 1468 de Sanlúcar de Barrameda, folio 93, inscripción 1ª y 2ª, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

**URBANA.- Parcela Urbana**, en el término de esta Ciudad, señalada como **Parcela 12 del Proyecto de Reparcelación de la UE-VE-2 "Verdigones"**, con una **superficie de doscientos cincuenta y nueve metros y veinticuatro decímetros cuadrados**. **LINDEROS:** Norte: con la Parcela 13 del Proyecto de Reparcelación de la UE-VE-2 "Verdigones"; Sur: con la Parcela 11 del Proyecto de Reparcelación de la UE-VE-2 "Verdigones"; Este: con fincas exteriores a la UE-VE-2 "Verdigones", que tienen su entrada por callejón de Bayoneta; Oeste: con Parcelas 20 y 21 -Tramos 1 y 2, respectivamente, pertenecientes al vial 1 de la unidad de ejecución UE- VE-2 "Verdigones"-. **EDIFICABILIDAD Y DESTINO:** Tiene una edificabilidad de ciento cincuenta y cinco metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, de Uso Residencial -U2-. Sobre la misma existe una: **VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA**, TIPO 2, edificada sobre parte de la Parcela urbana, en el término de esta ciudad, sita en la Unidad de Ejecución U.E.-VE-2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, señalada como Parcela nº 12, descrita anteriormente. Consta de plantas sótano, baja, alta y castillete, teniendo una **superficie total construida de doscientos diecisiete metros y un decímetro cuadrados**, y una **superficie útil de ciento cincuenta y dos metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados**. Se distribuye: la planta sótano, en garaje; la planta baja, en entrada, aseo, salón-comedor, cocina, un dormitorio y escalera; la planta alta, en distribuidor, dormitorio principal, cuarto de baño principal, dos dormitorios, un cuarto de baño y escalera; y la planta castillete, en distribuidor y escalera. El resto de parcela sin edificar se destina a entrada y terrazas, ubicándose en la misma una piscina. Linda por todos sus puntos con la parcela sobre la que se construye, excepto por la derecha que lo hace con la vivienda nº 11. **MEDIANERÍA:** El muro de la derecha de esta vivienda, de separación con el de la vivienda construida sobre la parcela nº 11, tiene el carácter de medianero.

Referencia catastral: 70465C5QA3774E0001PW

Estado constructivo: Obra nueva en construcción

**SEGUNDO.** Que la descrita finca consta inscrita a favor de **PINARES BAJO DE GUIA SL** con C.I.F. B09926924, **titular, por título de compraventa del pleno dominio de 100,000000% de esta finca**, en virtud de Escritura autorizada el día veintiséis de mayo del año dos mil veintidós, por el Notario de Badajoz, Don Timoteo Díez Gutiérrez, con nº de protocolo 1034/2022.

**Inscripción 12ª**, al Tomo 2.620, Libro 1.616, Folio 46, de fecha veinticinco de octubre del año dos mil veintidós.

La/s relacionada/s inscripción/es son la/s última/s de dominio vigente de la finca de que se certifica.

**TERCERC.** Que la finca de que se certifica se halla gravada con las siguientes cargas:

**CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:**

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

**ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES PENDIENTES DE DESPACHO** en el Diario de Operaciones: NO hay documentos pendientes de despacho



C.S.V. : 21101012F438C306

En virtud de la presente expedición y de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, ha/n sido cancelada/s por caducidad afecciones fiscales al margen de sus inscripciones 10ª y 11ª.

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 FLOTI" (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 período 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 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 un folio de los librados al efecto por el Colegio de Registradores de la Propiedad, con el sello de este Registro, 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 veinte de junio del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 21101012F438C306

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



C.S.V. : 21101012F438C306



# CERTIFICACIÓN



C16A14287603

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. : 21101012F438C306

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.  
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.  
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.  
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.



# CERTIFICACIÓN



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

**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 está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

**PRIMERO.** Que la **finca número 62358 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000935147**, consta inscrita al tomo 2448, libro 1468 de Sanlúcar de Barrameda, folio 117, inscripción 1ª, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes: **URBANA.- Parcela Urbana**, en el término de esta Ciudad, señalada como **Parcela 27 del Proyecto de Reparcelación de la UE-VE-2 Verdigones**, con una superficie de diecinueve metros y veinticinco decímetros cuadrados. **LINDEROS:** Norte y Oeste: con la Parcela 11 del Proyecto de Reparcelación de la UE-VE-2; Sur: con la actuación aislada AA-VE-1 -Viario continuación de calle Ostra-; Este: con finca exterior a la UE-VE-2, de Don Antonio Manuel Cañero Pedroche y Doña María Dolores Rodríguez Sánchez -registral nº 17.708-. **EDIFICABILIDAD Y DESTINO: Infraestructuras Urbanas: Centro de Transformación. Por su destino, carece de edificabilidad.**

Referencia catastral: 70465B4QA3774E

**SEGUNDO.** Que la descrita finca consta inscrita a favor de **BEJISAN SL** con C.I.F. B11587425, **titular, por título de reparcelación del pleno dominio de totalidad de la finca**. Según Certificación administrativa expedida el día once de marzo del año dos mil ocho, por el/la Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, con nº de procedimiento 2407/2007.

**Inscripción 1ª**, al Tomo 2.448, Libro 1.468, Folio 117, de fecha diez de abril del año dos mil ocho.

**Limitadas las facultades de administración y disposición.** Practicada la **inscripción de la declaración de concurso voluntario** en fase de liquidación de la entidad "Bejisan,S.L.", en virtud de mandamiento expedido el veintiséis de Febrero de dos mil trece, por el Juzgado de lo Mercantil número Uno de Cádiz, según resulta de la **inscripción 2ª** de la finca, practicada con fecha diecinueve de Marzo de dos mil trece.

La/s relacionada/s inscripción/es son la/s última/s de dominio vigente de la finca de que se certifica.

**TERCERO.** Que la finca de que se certifica se halla gravada con las siguientes cargas:

**CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:**

NO hay cargas registradas

**ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES PENDIENTES DE DESPACHO** en el Diario de Operaciones: NO hay documentos pendientes de despacho

En virtud de la presente expedición y de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, ha/n sido cancelada/s por caducidad anotación de concurso voluntarioa letra A, afección a su margen, y afecciones al margen de la 1ª y 2ª.

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";



C.S.V. : 2110101267227C06

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 FLOTI" (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 período 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 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 un folio de los librados al efecto por el Colegio de Registradores de la Propiedad, con el sello de este Registro, 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 veinte de junio del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 2110101267227C06

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

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



C.S.V. : 2110101267227C06