

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-10 “POLÍGONO LA RED NORTE”  
DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA.**

**Promotor: CAMEBE SA.**



**Redactor:** Carlos Mingorance Martín (abogado).

**Colaboración técnica:** Mario Ortiz Cárdenas (arquitecto).

Diciembre 2025.

V3.



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-10 “POLÍGONO LA RED NORTE” DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).**

- 1. MEMORIA.**
- 2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.**
- 3. VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE.**
- 4. DESCRIPCIÓN DE FINCAS O PARCELAS RESULTANTES, PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y CORRESPONDENCIAS CON FINCAS DE ORIGEN.**
- 5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**
- 6. PLANOS.**
- 7. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA PARCELARIO CATASTRAL.**
- 8. CERTIFICACIÓN LITERAL DE CARGAS Y GRAVÁMENES.**



## **1. MEMORIA.**

### **1.1. ANTECEDENTES**

- 1.1.1. BASES LEGALES.
- 1.1.2. PLANEAMIENTO A DESARROLLAR.
- 1.1.3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION.
- 1.1.4. PROCEDIMIENTO.
- 1.1.5. EFECTOS DE LA APROBACION.

### **1.2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE Y SISTEMAS GENERALES AFECTADOS.**

- 1.2.1. UNIDAD DE EJECUCION.
- 1.2.2. TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL, USOS, INFRAESTRUCTURAS.

### **1.3 RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES AFECTADOS Y CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFIAR SUS DERECHOS.**

- 1.3.1. DESCRIPCION DE FINCAS APORTADAS Y TITULARIDAD.

### **1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

### **1.5 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

### **1.6 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE, CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS E**

### **1.7 CARGAS Y DERECHOS EN LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO.**

### **1.8 DETERMINACIÓN DE EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y PREVISIONES PARA SU EFECTIVIDAD.**

### **1.9 RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.**

### **1.10 OTRAS CIRCUNSTANCIAS.**



## **1. MEMORIA.**

### **1.1. ANTECEDENTES**

El objeto del presente proyecto de reparcelación es la reestructuración de las fincas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución de la UE-10 "POLÍGONO LA RED NORTE" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra. La reparcelación tendrá como resultado la nueva división de las parcelas ajustada a los instrumentos de planeamiento aplicables, con adjudicación de las nuevas parcelas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

La totalidad de los terrenos con derecho a aprovechamiento incluidos en la UE-10 "POLÍGONO LA RED NORTE" pertenecen a CAMEBE S.A. por lo que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística no es preciso proceder a actuaciones de compensación con otros propietarios del ámbito, limitándose a la adjudicación de parcelas que corresponden al propietario único y localizar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante.

#### **1.1.1. BASES LEGALES.**

El presente proyecto de reparcelación se redacta en aplicación de las previsiones contenidas en los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en concreto los arts. 92 y 101 y ss.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), en concreto Capítulo II, sección 3ª (arts. 140 a 166)
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de 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.



El presente documento se ha redactado desarrollando los apartados que preceptivamente indican los artículos 148 y ss. del citado RGLISTA.

### 1.1.2. PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

El Planeamiento General vigente de Alcalá de Guadaíra se aprobó definitivamente mediante sendas Resoluciones del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de marzo y 6 de julio de 1.994. El citado planeamiento fue adaptado parcialmente a la LOUA mediante resolución del Ayuntamiento Pleno de 16 julio 2009, en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

El Planeamiento de Desarrollo está constituido por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI), UE 10 “La Red Norte”, aprobado definitivamente el 16 diciembre 2004 (BOP nº 39, de 17 febrero 2005), que establece la ordenación pormenorizada del ámbito. Conforme a las previsiones del citado PERI, el plan modificó la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU con el fin de obtener naves industriales de menor tamaño para una industria ligera. Se previó entonces un nuevo viario interior que vertebraría el ámbito dejando a ambos lados seis manzanas dotadas de edificabilidad y aprovechamiento. Aunque dicho PERI no ha llegado a ejecutarse, dejó establecidas las siguientes previsiones referidas a usos, reserva de dotaciones y aprovechamientos:

	P.G.O.U.	P.E.R.I.
SUPERFICIE	23.860 m2	24.081,80 m2
ÁREA DE REPARTO	3	3
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza 5, grado 2º	Ordenanza A
APROVECHAMIENTO	13.048,70 u.a.	12.846,46 u.a.
EDIFICABILIDAD	13.048,70 m2	12.867,46 m2
CESIÓN DE VIARIO	5.699,72 m2	6.516,71 m2

No obstante lo anterior, la adquisición en el año 2019 de la finca por CAMEBE determinó la conveniencia de reordenar la edificabilidad en la parcela para adaptarla a las necesidades de venta de vehículos que es el negocio principal de la sociedad, de modo que la finca está destinada principalmente a “campa” o a alojamiento temporal de los vehículos. Para dar cobertura jurídica a dicha modificación, se ha tramitado el Estudio de Detalle del ámbito (aprobado definitivamente con fecha 21 noviembre 2023, (BOP 297 de 27 de diciembre de 2023) con el que igualmente se persigue legalizar las obras previas ejecutadas sin



licencia municipal (ejecución de la campa), ajustándose así las obras ejecutadas a la legalidad urbanística. Conforme a ello, la ordenación resultante del Estudio de Detalle queda así descrita en el documento:

## **“7.- ORDENACIÓN.**

### **7.1 Cesiones**

*Al igual que en la ordenación del PERI, se dedica a cesión de viario, una superficie total de 6.516,71 m<sup>2</sup> que dará servicio al polígono industrial.*

*La mayor parte de esta dotación de viario se relocaliza en el extremo Este del sector, donde se conforma una bolsa de aparcamientos comprendida entre el lindero este de la parcela lucrativa y la calle “La Red 2”. La ordenación del aparcamiento con un viario perimetral permite el acceso rodado a la parcela resultante a lo largo de todo su frente.*

*El resto de la dotación de viario mantiene la situación establecida en el PERI. Ésta se sitúa en el extremo oeste, área comprendida entre la vía de servicio de la autovía A92 y el lindero de la parcela lucrativa.*

*La zona viaria que se destinará a aparcamiento en superficie es pública y en consecuencia se urbanizará conforme a los criterios municipales, por lo que con motivo de la tramitación del proyecto de urbanización se requerirá los elementos de mobiliario urbano, elementos de sombra o arbolado correspondiente, así como los sistemas de drenaje sostenible (SUDS) que se estimen necesarios.*

### **7.2 Parcela lucrativa**

*El aprovechamiento del sector es de 12.867,46 u.a. y es adjudicable en su totalidad al propietario de los terrenos del ámbito, según justificación del punto 73 de la Memoria del PERI. Se concentra en la parcela P1, que se sitúa en el extremo Oeste del sector, con una superficie de parcela de 17.565,09 m<sup>2</sup>, y con una edificabilidad máxima de 12.867,46 m<sup>2</sup> parámetros coincidentes con el PERI vigente.*

*Podemos describir los límites y morfología de la parcela P1 que viene de definida por:*

- *Las medianeras existentes al norte y al sur, coincidentes con los límites del ámbito.*
- *El lindero este está limitado por el área que ocupa la bolsa de aparcamientos.*
- *El lindero oeste limitado con suelos de cesión de viario. La situación de este lindero ya viene definida en el PGOU y recogido posteriormente en el PERI, y se sitúa a una distancia de 28 m en una línea paralela al límite de la Autovía.*

*Las condiciones de uso y tipología de la parcela P1, y las ordenanzas de aplicación “Ordenanza tipo A, Industria” son las señaladas en el apartado “Condiciones de la edificación”, conjuntamente, con las ordenanzas de aplicación del Plan Especial, ORDENANZA TIPO “A” INDUSTRIA.*



Entre los usos autorizados en la ordenación, podemos enmarcar el actual de campa de vehículos. Ya sea entendido como apoyo al uso de comercialización y de reparación de automóviles de la finca colindante, o bien como uso con funcionamiento independiente ya que la ordenación y urbanización dotaran a la finca de todos los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo de la actividad.

Las obras de urbanización se ocuparán de dotar de los servicios urbanísticos, evacuación de aguas pluviales, e instalación de alumbrado, necesarios para la actividad de la finca.

Respecto a las condiciones a cumplir por las áreas zonificadas como red viaria, en zona industrial, cumplen con los mínimos establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU, capítulo 6, sección 2ª, entre otras en lo relativo a anchura mínima de viario de un solo sentido de 4,5 m, y anchura mínima de acerado de 2 m. En relación con el uso aparcamientos al aire libre la ordenación propuesta cumple con las determinaciones recogidas en el artículo 355, sección 3ª del mismo capítulo.

Respecto a las alineaciones y rasantes, tanto la alineación oeste, AUTOVIA A-92, como la línea de retranqueo mínimo obligatorio se heredan de la ordenación del PERI.

La situación y volumetría de las edificaciones vienen limitados por lo contemplado al respecto en la ordenanza de aplicación.

En la planimetría se indican las cotas y rasantes que servirán de referencia para la altura de las edificaciones, expresándose altura de superficies terminadas.

### 7.3 Resumen condiciones urbanísticas de la parcela lucrativa.

Se resumen a continuación las condiciones de la única parcela lucrativa del ámbito, que se ajusta a las totales de la U.E.

	PARCELA P1
SUPERFICIE	17.565,09 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO	12.867,46 u.a.
EDIFICABILIDAD	12.867,46 m <sup>2</sup>
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza A
Nº DE PLANTAS MÁXIMO	Pb+1

### 7.4 Comparativa de las determinaciones del Estudio de Detalle con las del PGOU y el PERI.

El siguiente cuadro muestra la comparativa de la propuesta del Estudio de Detalle para el ámbito respecto a la del PERI y a la ficha del PGOU.

	P.G.O.U.	P.E.R.I.	E.D.
SUP. CESIÓN DE VIARIO	5.699,72 m <sup>2</sup>	6.516,71 m <sup>2</sup>	6.516,71 m <sup>2</sup>



<i>SUP. LUCRATIVAS</i>	<i>PARCELAS</i>	-	<i>17.565,09 m2</i>	<i>17.565,09 m2</i>
<i>SUPERFICIE TOTAL</i>		<i>23.860,00 m2</i>	<i>24.081,80 m2</i>	<i>24.081,80 m2</i>
<i>APROVECHAMIENTO</i>		<i>13.048,70 u.a.</i>	<i>12.867,46 u.a.</i>	<i>12.867,46 u.a.</i>
<i>EDIFICABILIDAD</i>		<i>13.048,70 m2</i>	<i>12.867,46 m2</i>	<i>12.867,46 m2</i>
<i>ORDENANZA APLICACIÓN</i>	<i>DE</i>	<i>Ordenanza 5, grado 2º</i>	<i>Ordenanza A</i>	<i>Ordenanza A</i>

### 1.1.3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION.

La reparcelación se encuentra justificada en la necesidad de llevar a cabo las actuaciones previstas en los distintos apartados del art. 140 RGLISTA

1. La justa distribución de los beneficios y de las cargas derivadas de la ordenación urbanísticas y de su ejecución (aptdo.a')
2. La creación de las nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación (aptdo.c').
3. La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, conforme al instrumento de ordenación de que se trate (aptdo.d').
4. La adjudicación a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, de las fincas resultantes constitutivas resultantes de un complejo inmobiliario en el que se materializa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación (aptdo.e').
5. La concreción y asignación a cada persona propietaria la parte correspondiente de las cargas de urbanización (aptdo. j).
6. La determinación de las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la legislación urbanística. Así como, en su caso, determinar las compensaciones económicas y



las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente con la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación. En todo caso, quedan exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen a la Administración actuante, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías (aptdo.k’).

#### 1.1.4. PROCEDIMIENTO

La elaboración, tramitación, aprobación y formalización del Proyecto de Reparcelación se efectuará según lo prescrito en la LISTA, RGLISTA y su inscripción y efectos jurídico-registrales conforme a lo previsto en el citado Real Decreto 1093/1997,

Específicamente debe tenerse en cuenta lo establecido en el art. 159 RGLISTA, referido específicamente a la tramitación de la reparcelación voluntaria, conforme al cual, resumidamente, la aprobación de la reparcelación habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1. Formulación de la propuesta de reparcelación por los propietarios que representen la totalidad de la superficie del área objeto de reparcelación, y bienes y derechos afectados.
2. Requerimiento de subsanación de la documentación –si procede- por un plazo de veinte días, por una sola vez.
3. Sometimiento del proyecto a información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2 del RGLISTA.
4. Emisión de informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a veinte días.

Si procede, a la vista de los informes o alegaciones, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de quince días.

Cuando las modificaciones afecten sustancialmente a su contenido general, tales como criterios de valoración, coeficientes de ponderación o criterios de reparcelación establecidos en las bases de actuación que repercutan en la totalidad, o a la mayor parte de los interesados, será necesario realizar trámite de audiencia a todos ellos, durante el plazo de veinte días.



Si no hubiera deficiencias o éstas se hubieran subsanado, el órgano competente procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.

5. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación, expedirá certificación administrativa expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio, para su inscripción en Registro de la Propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal.

De igual forma, debe tenerse presente lo establecido en los artículos 6 y 7 del RD 1093/1997 que establecen lo siguiente:

**Artículo 6.** *Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.*

**Artículo 7.** *El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:*

1. *Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.*



2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.
5. En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.
6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11
7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.
9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.
10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.



11. *Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.*

12. *Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.*

### **1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACION**

Los arts. 161 y 162 RGLISTA recogen los efectos principales de la aprobación del Proyecto de Reparcelación en los siguientes términos:

*Artículo 161. Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.*

*1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación o, en su caso, ratificación por la Administración actuante producirá, entre otros efectos, los siguientes:*

*a) Transmitir a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el instrumento de ordenación.*

*b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística. Operará la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia y en los términos previstos en la legislación estatal de suelo e hipotecaria.*

*c) Distribuir cargas y beneficios entre los propietarios y otros titulares de derechos.*

*d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al*



*Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.*

*Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo deudor que a cada una de ellas se asigne en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado y al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que, en su día, se practique si resultara preciso.*

*Podrá cancelarse la constancia registral de dicha afección siempre que se acredite, en los términos de la normativa hipotecaria y mediante certificación expedida por la Administración actuante, la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 197 y el haber sido íntegramente satisfechos los gastos de urbanización correspondientes y el cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

*No será preciso afectar las fincas al pago de los gastos de urbanización cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obligación de urbanizar se ha asegurado íntegramente mediante otro tipo de garantías, que deberán depositarse ante la Administración actuante y ser aprobadas por ésta.*

*2. La aprobación o, en su caso, ratificación del proyecto de reparcelación habilita a la Administración para proceder a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización.*

*En los casos de gestión pública indirecta y de gestión privada, la referida habilitación se extiende también a la persona responsable de su ejecución hasta el momento de la recepción de las obras de urbanización.*

*Cuando la reparcelación adjudique el porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante o las cesiones de sistemas generales y locales en fincas de resultado constituidas bajo régimen de propiedad horizontal producirá como efecto la ocupación de la parcela por el promotor de la actuación a efectos de la ejecución de las obras en los términos recogidos en el artículo 152.g).*



*Artículo 162. Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.*

- 1. La totalidad de los gastos de urbanización serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan de acuerdo con los coeficientes de participación establecidos en el proyecto de reparcelación aprobado.*
- 2. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.*
- 3. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento que contenga la reparcelación se entenderán provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el citado instrumento.*
- 4. El pago de estas cargas de urbanización podrá realizarse en metálico o con la cesión de terrenos edificables, cuando así lo dispongan las bases de actuación, el acuerdo de adjudicación de la gestión indirecta o si media acuerdo del agente responsable de la ejecución con los interesados, cediendo terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.*
- 5. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante o, en su caso, con el agente responsable de la ejecución si se optase por un sistema de gestión indirecta. Del mismo modo serán exigibles las deudas líquidas una vez sea exigido su ingreso por acuerdo de las Entidades Colaboradoras conforme a lo previsto en sus estatutos y conforme a los requisitos legalmente establecidos. En caso de impago, procederá la vía de apremio, sin perjuicio del ejercicio de acciones que procedan.*
- 6. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración urbanística actuante podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas.*



*7. Podrán enajenarse los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, pudiéndose admitir en este caso como forma de pago la entrega de aprovechamiento lucrativo en sustitución del importe total o parcial de la inversión de las obras.*

En cuanto a los efectos registrales de la aprobación del proyecto, establece el artículo 8 del R.D 1093/1997 que,

*“La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:*

*1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.*

*2. La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.”*

## **1.2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE Y SISTEMAS GENERALES AFECTADOS.**

### **1.2.1 DELIMITACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

La Unidad de Ejecución nº10 “La Red Norte”, está situada dentro del término de Alcalá de Guadaíra, al noroeste de la ciudad, sobre la margen derecha de la Autovía A-92, Sevilla-Málaga km, 9.200, dentro del Polígono la Red (Norte). Presenta fachadas a la mencionada autovía y a la calle interior del polígono La Red Norte, C/ La Red Dos. Los terrenos se encuentran sin edificaciones, y presenta una leve caída en dirección a la Autovía. Se accede desde la calle de servicio de la mencionada autovía, a la que presenta fachada, y por su parte posterior desde la calle que cruza interiormente el polígono. Esta calle se encuentra consolidada y en uso, contando con la infraestructura adecuada para ello, encintado de aceras, alumbrado público, etc.

El sector se encuentra delimitado de la siguiente forma:




- Suroeste: con calle de servicio de la Autovía A-92 Sevilla-Málaga Km 9.200, en una longitud de 75,40 m, siendo éste el lindero principal.
- Noroeste: con terrenos del antiguo Club de Tenis “EL Pino”, en una longitud de 307,28m.
- Sureste, con terrenos de CONCESUR, en una longitud de 303,86 m.
- Noreste, con calle interior del polígono La Red (Norte), en una longitud de 82,53 m.

Por su parte, en lo que hace a las fincas registrales que conforman el ámbito, sin perjuicio de la mejor descripción que hacemos más adelante en el apartado de *fincas de origen*, puede adelantarse ahora que el ámbito está formado únicamente por las dos fincas registrales siguientes, ambas propiedad del promotor de la actuación:

Finca Registral	Registro de la Propiedad	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Sup.registral
23.737	Alcalá de Guadaira Nº2	629	369	3	1ª	13.470 m <sup>2</sup>
24.196	Alcalá de Guadaira Nº2	676	373	31	3ª	10.374 m <sup>2</sup>
						<b>23.844 m<sup>2</sup></b>

Ambas fincas registrales conforman una única finca catastral, de referencia 4804206TG4440D0001WX cuya descripción gráfica es la siguiente:



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4804206TG4440S0001WX**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL LA RED DOS 14  
41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN:   
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): ..

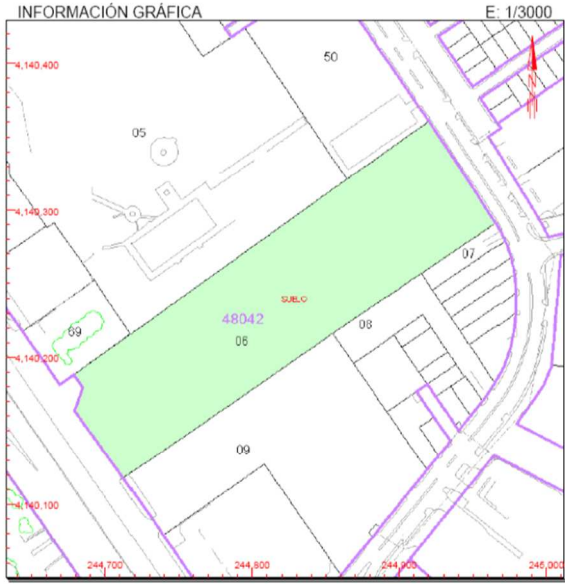
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL LA RED DOS 14  
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): ..      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 23.851      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/3000



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.

Sábado, 30 de Mayo de 2020

245,000      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y áreas  
 Límite zona verde  
 Hidrografía



Finalmente, de acuerdo con la información del PERI, conforme a la medición topográfica realizada la finca tiene unas dimensiones de **24.081,80 m<sup>2</sup>**, que será la que se adopta en este proyecto de reparcelación, que difiere ligeramente de la suma de la superficie registral de las fincas.

Por lo demás, **no** existen en el ámbito de la actuación sistemas generales afectados.

### **1.2.2. ESTADO ACTUAL, USOS E INFRAESTRUCTURAS DE LA UNIDAD DE ACTUACION.**

Siguiendo lo que hemos adelantado, la parcela carece de desarrollo urbanístico, habiendo ejecutado promotor de la actuación las obras que se pretenden legalizar con la aprobación del Estudio de Detalle y posterior ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización. Conforme a ello, la parcela actualmente está destinada al alojamiento temporal de vehículos, “campa de vehículos” como parte del proceso de comercialización de los mismos. El Proyecto de Urbanización que está en redacción actualmente debe definir e identificar las infraestructuras necesarias para la implantación de los usos que puede acoger la parcela.

Por lo demás, no existen servidumbres observables, arrendamientos u otras cargas preexistentes que pudieran afectar al desarrollo de los terrenos en cuestión.

### **1.3 RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES AFECTADOS Y CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFIAR SUS DERECHOS.**

Todo el ámbito de la unidad está conformado por dos fincas registrales propiedad de CAMEBE SA. con CIF: B-41610676, con domicilio polígono Industrial La red Dos, nº14. Margen izquierda Autovía A-92 nº334, punto kilométrico 9.500, Alcalá de Guadaira 41500 Sevilla como se describe extensamente en el apartado 2 de este documento, “Descripción de las fincas de origen”.

### **1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

Dado que toda la superficie del ámbito pertenece a un solo propietario, no es necesario proceder a establecer criterios de valoración se superficies adjudicadas de las fincas resultantes.

### **1.5 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

Por la misma razón señalada anteriormente, tratándose de dos fincas de aportación que pertenece a un solo propietario, no es necesario proceder a establecer criterios de adjudicación de las fincas resultantes.



## 1.6 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE, CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS E

Tampoco es necesario establecer los criterios de valoración de las edificaciones que deben eliminarse ya que pertenecen al único propietario del ámbito.

## 1.7 CARGAS Y DERECHOS EN LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO.

Las únicas cargas existentes en la finca son de origen registral y se trata de una condición resolutoria, inscripción de expediente administrativo de disciplina urbanística y varias afecciones que se describen extendidamente en el apartado 2 de este documento, junto con la descripción de las fincas de origen.

## 1.8 DETERMINACIÓN DE EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y PREVISIONES PARA SU EFECTIVIDAD.

No existen en el ámbito situaciones que requieran articular el derecho de realojo provisional de ocupantes o titulares de inmuebles.

## 1.9 RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Según los datos contenidos en el Estudio de Detalle, el estudio económico es aproximado ya que el verdadero coste de la Urbanización se podrá calcular cuando se realice el Proyecto de Urbanización. La previsión contenida allí es la siguiente:

CAPÍTULO	Importe (euros)
1 Pavimentación, movimiento de tierras	126.420 25,00%
2 Abastecimiento de agua	48.040 9,50%
3 Saneamiento	65.738 13,00%
4 Instalación Eléctrica media/baja tensión	116.306 23,00%
5 Alumbrado público	50.568 10,00%
6 Telecomunicaciones	35.398 7,00%
7 Jardinería	22.756 4,50%
8 Señalización	20.227 4,00%
9 Seguridad y salud	10.114 2,00%
10 Control de Calidad	5.057 1,00%
11 Gestión de Residuos	5.057 1,00%
TOTAL PEM	505.680 100,00%



El Presupuesto de Ejecución Material (PEM). asciende a un total de 505.680 € (quinientos cinco mil seiscientos ochenta euros).

A este presupuesto se suman los gastos generales y beneficio industrial, 13% y 6% respectivamente, para obtener el Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC), que asciende a un total de 601.759,20€ (seiscientos uno mil setecientos cincuenta y nueve euros con veinte céntimos)

Otros gastos necesarios para el desarrollo del sector son: honorarios técnicos, gestión, Notaría, Registro y tasas, que por las características de la actuación se estiman en un 15% del PEC anterior, por lo que estos gastos ascienden a un total de 90.263,88 €.

Por lo que el total de costes de urbanización asciende a un total de 692.023,08 €.

### **1.10 OTRAS CIRCUNSTANCIAS: LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES AL AYUNTAMIENTO.**

Dado que la actuación tiene por objeto localizar la cesión de viario público en favor del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Detalle, esta superficie de cesión que asciende a 6.516,71 m<sup>2</sup> se localiza en las dos cabeceras de la única parcela lucrativa resultante de la ordenación.

La mayor parte de esta dotación de viario se relocaliza en el extremo Este del sector, donde se conforma una bolsa de aparcamientos comprendida entre el lindero este de la parcela lucrativa y la calle “La Red 2”. La ordenación del aparcamiento con un viario perimetral permite el acceso rodado a la parcela resultante a lo largo de todo su frente.

El resto de la dotación de viario mantiene la situación establecida en el PERI. Ésta se sitúa en el extremo oeste, área comprendida entre la vía de servicio de la autovía A92 y el lindero de la parcela lucrativa.



## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.

### 2.1. DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS Y TITULARIDAD.

La descripción de las fincas aportadas y su titularidad se realiza en base a las determinaciones de la LISTA, RGLISTA, y RD 1093/1997.

En el ámbito de actuación existe un único propietario dueño de las dos fincas completas que conforman la unidad de actuación UE10 "LA RED NORTE", fincas registrales 23.737 y 24.196 del registro de la Propiedad 2 de Alcalá de Guadaira y que se describen con mejor detalle a continuación.



## **FINCA APORTADA 1. FINCA REGISTRAL 23.737.**

**Inscripción:** Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaira, nº finca **23.737**, Tomo 629, Libro 369, Folio 3. (C.R.U.: 41001000100803).

**Referencia Catastral:** La finca forma con la otra aportada la finca catastral de referencia 4804206TG4440D0001WX

**Propietario:** CAMEBE SA. con C.I.F. B-41610676,

**Título:** 100 % del pleno dominio por título de compra.

### **Descripción registral de la finca:**

*Urbana. Parcela de terreno de forma rectangular, situada en la margen derecha de la carretera nacional 334 de Sevilla Málaga y Granada, según marcha a éstas últimas poblaciones, a la altura del Kilómetro 9,300, forma parte de la finca "LA RED DEL AGUA", de la que ahora se segrega, en el término municipal de esta Ciudad. Tiene una superficie de **trece mil cuatrocientos setenta metros cuadrados**, y linda: por el **Norte**, línea de ciento setenta y cinco metros, con terrenos de Restaurante Piscinas El Pino, propiedad de los señores Marañón Campos: Sur, en línea nea de ciento setenta y cinco metros, con terreno de la finca de que se segrega; y Oeste, línea de setenta cinco metros con noventa centímetros, con carretera de servicio le albero compactado paralela a la carretera nacional 334. Es la parcela **SETENTA Y TRES** y parte de la **SETENTA Y CUATRO** del **POLÍGONO LA RED**. No consta la referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.*

No obstante, la descripción obrante en el registro de la propiedad, según reciente medición topográfica realizada con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle del Ámbito, la superficie real de la finca difiere ligeramente respecto de la registral, fijándose en **trece mil quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados**, por lo que en el apartado 2.2 siguiente de este proyecto se solicita al Sr. Registrador de la propiedad la rectificación registral como operación jurídica previa a la inscripción del proyecto en el registro de la propiedad.



## **Cargas y gravámenes.**

- La finca cuenta con varias AFECCIONES fiscales resultantes de las notas al margen:

Afecta, afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día diez de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación del Impuesto, que procederá por la extinción del usufructo correspondiente.

Afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día doce de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- La finca cuenta con las siguiente CONDICIÓN RESOLUTORIA:

Condición resolutoria a favor de DON JUAN-FERNANDO-VICENTE LOZANO JIMÉNEZ, DON FRANCISCO-DOMINGO LOZANO JIMÉNEZ, DOÑA ROCÍO DE JESÚS GARCÍA RODRÍGUEZ, DOÑA LAURA LOZANO GARCÍA y DOÑA MARÍA LOZANO GARCÍA, en garantía de UN MILLÓN DE EUROS, suma que quedó aplazada del precio de la compraventa a que se refiere la inscripción 5ª, y con vencimiento el cinco de junio del año dos mil veinticinco, según la escritura otorgada en Sevilla, el veintiocho de mayo del año dos mil diecinueve, ante el Notario Don José-María Sánchez-Ros Gómez.

- En la finca consta LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA siguiente:

Anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, incoada por medio de Resolución número 2020/0192 de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, del concejal-delegado del Área de Urbanismo Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, sobre expediente



de protección de la legalidad urbanística número 528/2020. Según certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, que motivó la anotación preventiva letra A de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte.



## **FINCA APORTADA 2. FINCA REGISTRAL 24.196.**

**Inscripción:** Registro de la Propiedad nº 2 de Alcalá de Guadaíra, nº finca **24.196**, Tomo 676, Libro 373, Folio 31. (C.R.U.: 41001000352905).

**Referencia Catastral:** La finca forma con la otra aportada la finca catastral de referencia 4804206TG4440D0001WX

**Propietario:** CAMEBE SA. con C.I.F. B-41610676,

**Título:** 100 % del pleno dominio por título de compra.

### **Descripción registral de la finca:**

*URBANA. Parcela de terreno procedente de la finca "LA RED DEL AGUA", de la cual se segregó, en este término municipal, situada en la margen izquierda de 14 carretera nacional 334 de Sevilla a Málaga y Granada según se marcha estas últimas poblaciones, a la altura del kilómetro 9,200. Tiene una superficie de **diez mil trescientos setenta y cuatro metros cuadrados**, y linda, al Norte, con carretera de servicio abierta en la finca matriz, por la que tiene su acceso; Sur, con finca de los señores Lozano Jiménez; Este, con el resto de la finca matriz de finca que se segregó, cuyo resto se reservaron los señores Marañón Campos No consta la referencia catastral. Campos; Bata Y finca Oeste, no con ae encuentra coordinada gráficamente con el catastro.*

No obstante la descripción obrante en el registro de la propiedad, según reciente medición topográfica realizada con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle del Ámbito, la superficie real de la finca difiere ligeramente respecto de la registral, fijándose en **diez mil quinientos treinta y dos metros con ochenta decímetros cuadrados**, por lo que en el apartado 2.2 siguiente de este proyecto se solicita al Sr. Registrador de la propiedad la rectificación registral como operación jurídica previa a la inscripción del proyecto en el registro de la propiedad.



## Cargas y gravámenes.

- La finca cuenta con varias AFECCIONES fiscales resultantes de las notas al margen:

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día diez de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación del Impuesto, que procederá por la extinción del usufructo correspondiente.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día doce de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- En la finca consta LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA siguiente:

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, incoada por medio de Resolución número 2020/0192 de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, del concejal-delegado del Área de Urbanismo Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, sobre expediente de protección de la legalidad urbanística número 528/2020. Según certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, que motivó la anotación preventiva letra A de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte.

<i>Resumen de Propiedades incluidas en el ámbito</i>			
<b>Nº finca portada</b>	<b>Finca Registral</b>	<b>Propietario</b>	<b>Superficie aportada</b>
1	23.737	CAMEBE SA	13.549,00 m <sup>2</sup>
2	24.196	CAMEBE SA	10.532,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>			<b>24.081,80 m<sup>2</sup></b>



## 2.2. OPERACIONES JURÍDICAS PREVIAS A LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Se solicita al Sr. Registrador de la propiedad la aprobación de las siguientes operaciones previamente a la inscripción el proyecto de reparcelación en el Registro de la propiedad:

- La rectificación de la superficie de la FINCA REGISTRAL 23.737 (finca aportada 1), que según reciente medición topográfica realizada con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle del Ámbito es de **trece mil quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados**.
- La rectificación de la superficie de la FINCA REGISTRAL 24.196 (finca aportada 2) que según reciente medición topográfica realizada con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle del Ámbito es de **diez mil quinientos treinta y dos metros con ochenta decímetros cuadrados**.

No proponiéndose la agrupación instrumental de las fincas aportadas, la inscripción de las parcelas resultantes se practicará por cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias.



### 3. VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE.

Dado que la totalidad del ámbito pertenece a un solo propietario, no es necesario proceder a la valoración de derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.

### 4. DESCRIPCIÓN DE FINCAS O PARCELAS RESULTANTES, PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y CORRESPONDENCIAS CON FINCAS DE ORIGEN.

#### 4.1 CUADRO RESUMEN DE PARCELAS ADJUDICADAS.

De conformidad con la ordenación resultante de las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado, la adjudicación de las parcelas y edificabilidades queda como sigue:

PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICATARIOS					
Nº	USO	SUPERF. (m <sup>2</sup> s)	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t)	APROV. (ua)	ADJUDICATARIO
1	INDUSTRIAL A	17.565,09	12.867,46	12.846,46	CAMEBE SA
2	VIARIO PÚBLICO CS1	5.808,36	0,0	0,0	EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE G.
3	VIARIO PÚBLICO CS2	708,35	0,0	0,0	
	<b>TOTAL</b>	<b>24.081,80</b>	<b>12.867,46</b>	<b>12.867,46</b>	

El correcto entendimiento de la adjudicación realizada pasa por recordar las siguientes precisiones que más extensamente hemos venido exponiendo a lo largo de los apartados anteriores. En primer lugar, que el PERI no exige cesión de 10% de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, teniendo por objeto únicamente la reordenación de la propiedad y la localización del viario público. En consonancia con ello, el Estudio de Detalle aprobado con posterioridad localiza la cesión de viario en dos parcelas en las cabeceras del ámbito, a modo de bolsa de aparcamiento público, que evidentemente carecen de edificabilidad.

Por su parte, se adjudica la única parcela resultante al propietario de los terrenos aportados dado que conforme establece el apartado 7.3 de la Memoria del Plan Especial de Reforma Interior se trata de una Unidad de Ejecución deficitaria.



## 4.2 CORRESPONDENCIA FINCAS RESULTANTES Y APORTADAS

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	FINCAS DE PROCEDENCIA
INDUSTRIAL A	17.565,09	1 y 2



### 4.3 ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES.

DATOS DE PARCELAS RESULTANTES	PARCELA 1
-------------------------------	-----------

<b>NATURALEZA</b>	Urbana
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<p>Parcela de terreno incluida en el ámbito de la UE 10 "LA RED NORTE" del PGOU de Alcalá de Guadaira, ordenada por Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira con con fecha 21 noviembre 2023.</p> <p>Linda al <b>noroeste</b> en una longitud de 225,78 metros con terrenos del antiguo Club de Tenis "EL Pino"; <b>noreste</b>, en una longitud de 80,64 con Parcela CS 1 de este proyecto de reparcelación que se adjudica al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira con destino a Viario público; <b>sureste</b> en una longitud de 225,77 metros con terrenos propiedad de CONCESIONARIOS DEL SUR, SA; <b>suroeste</b>, en una longitud de 75,91 metros con parcela CS 2 de este proyecto de reparcelación que se adjudica al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y por la que queda separada de la autovía A92.</p>
<b>EXTENSIÓN SUPERFICIAL</b>	17.565,09 m2
<b>ADJUDICATARIO</b>	El 100% del pleno dominio CAMEBE
<b>COORDENADAS UTM DEL PERÍMETRO.HUSO: 30 ETRS89</b>	
	244848.18 4140211.96 244851.98 4140214.61 244862.28 4140221.59 244887.93 4140238.73 244888.58 4140239.16 244904.23 4140249.69 244857.84 4140315.61 244836.40 4140300.23 244830.26 4140295.84 244767.41 4140250.86 244746.15 4140235.65 244722.04 4140218.40 244720.61 4140217.38 244678.06 4140186.93 244674.82 4140184.60 244718.61 4140122.40 244730.69 4140130.71 244739.15 4140136.53 244766.53 4140155.46 244777.38 4140162.96 244812.94 4140187.56 244814.56 4140188.68 244848.18 4140211.96
<b>CARGAS</b>	
<b>AFECCION:</b>	Afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real 601.759,20 € lo que supone una cuota del 100% de la cuenta de liquidación provisional, y, en todo caso, queda afecta al mismo porcentaje en la cuenta de liquidación que se apruebe definitivamente.
	Esta finca está afecta igualmente al pago de las cuotas de conservación de la urbanización que al efecto corresponda en la entidad urbanística de conservación que se constituya o en la que se integre, siendo preceptiva dicha constitución o integración conforme al art. 57.2 de las normas urbanísticas del PGOU. De este modo, resulta obligatoria con carácter real la integración del propietario de esta parcela en la entidad urbanística de conservación que corresponda.
<b>CARGAS Y GRAVAMENES.</b>	
- <b>Cargas por su procedencia:</b>	<b>En relación con la única finca de origen aportada 1,</b>



- La finca cuenta con varias AFECCIONES fiscales resultantes de las notas al margen:

Afecta, afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día diez de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación del Impuesto, que procederá por la extinción del usufructo correspondiente.

Afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día doce de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- La finca cuenta con las siguiente CONDICIÓN RESOLUTORIA:

Condición resolutoria a favor de DON JUAN-FERNANDO-VICENTE LOZANO JIMÉNEZ, DON FRANCISCO-DOMINGO LOZANO JIMÉNEZ, DOÑA ROCÍO DE JESÚS GARCÍA RODRÍGUEZ, DOÑA LAURA LOZANO GARCÍA y DOÑA MARÍA LOZANO GARCÍA, en garantía de UN MILLÓN DE EUROS, suma que quedó aplazada del precio de la compraventa a que se refiere la inscripción 5ª, y con vencimiento el cinco de junio del año dos mil veinticinco, según la escritura otorgada en Sevilla, el veintiocho de mayo del año dos mil diecinueve, ante el Notario Don José-María Sánchez-Ros Gómez.

- En la finca consta LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA siguiente:

Anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, incoada por medio de Resolución número 2020/0192 de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, del concejal-delegado del Área de Urbanismo Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, sobre expediente de protección de la legalidad urbanística número 528/2020. Según certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, que motivó la anotación preventiva letra A de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte.

### **En relación con la única finca de origen aportada 2,**

- La finca cuenta con varias AFECCIONES fiscales resultantes de las notas al margen:

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día diez de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación del Impuesto, que procederá por la extinción del usufructo correspondiente.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día doce de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- En la finca consta LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA siguiente:

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, incoada por medio de Resolución número 2020/0192 de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, del concejal-delegado del Área de Urbanismo Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, sobre

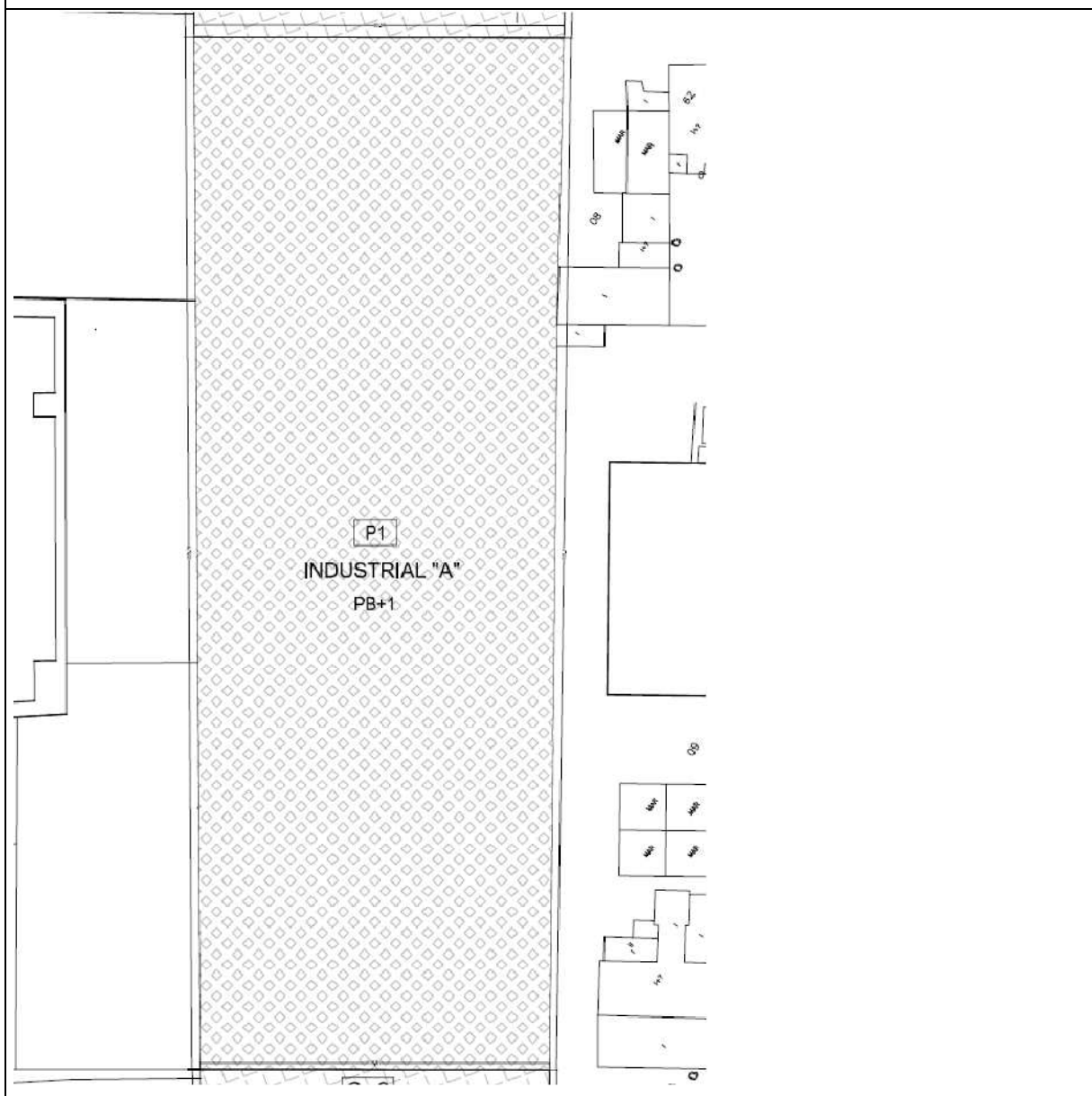


expediente de protección de la legalidad urbanística número 528/2020. Según certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, que motivó la anotación preventiva letra A de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte.

### CORRESPONDENCIA

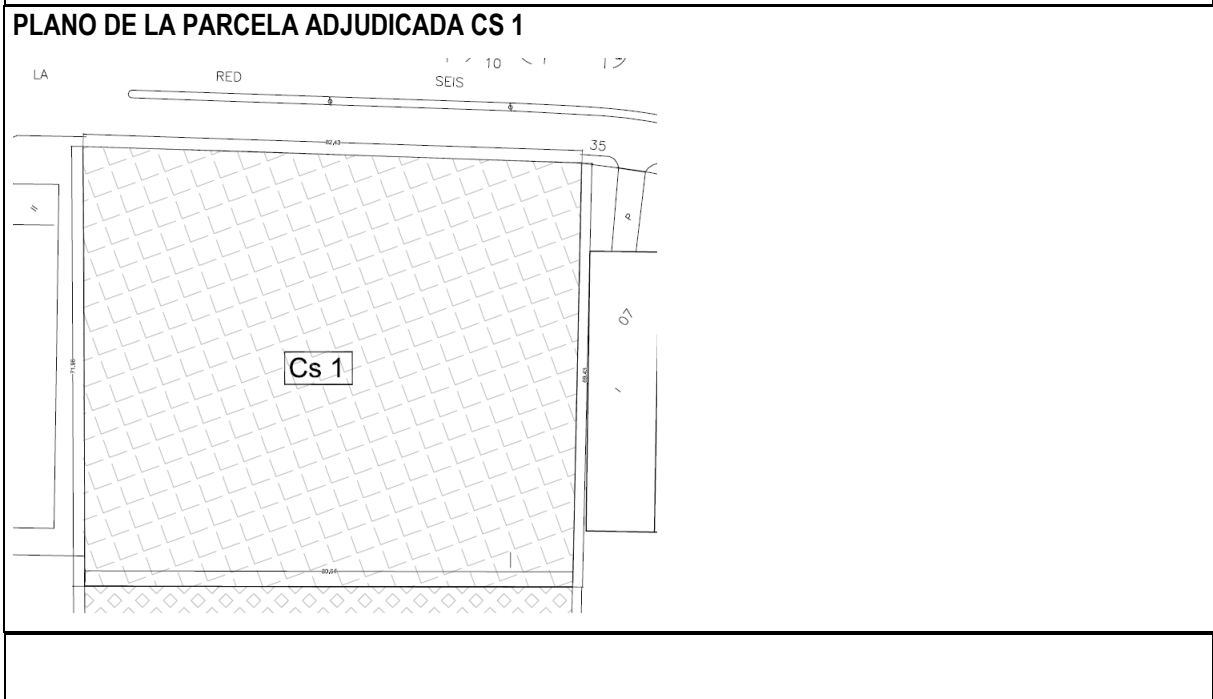
Supone una adjudicación por título de subrogación, según indica el párrafo 10º del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997 y se corresponde con el 100 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente a CAMEBE SA. por la aportación de las fincas registrales 23.737 y 24.196.

### PLANO DE LA PARCELA ADJUDICADA 1



<b>DATOS DE PARCELAS RESULTANTES</b>	<b>CS 1</b>
--------------------------------------	-------------

<b>NATURALEZA</b>	VIARIO PÚBLICO
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Parcela de terreno incluida en el ámbito de la UE 10 "LA RED NORTE" del PGOU de Alcalá de Guadaira, ordenada por Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira con fecha 21 noviembre 2023.  Linda al <b>noroeste</b> en una longitud de 71,96 metros con terrenos del antiguo club ded Tenis "El Pino"; <b>noreste</b> , en una longitud de 82,72 con viario público denominado calle "Red Seis"; <b>sureste</b> en una longitud de 69,43 metros con terrenos propiedad de CONCESIONARIOS DEL SUR, SA; <b>suroeste</b> , en una longitud de 69,43 metros con parcela 1 de este proyecto de reparcelación que se adjudica a CAMEBE.
<b>EXTENSIÓN SUPERFICIAL</b>	5.808,36 m2
<b>ADJUDICATARIO</b>	El 100% del pleno dominio Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira.
<b>COORDENADAS UTM DEL PERÍMETRO.HUSO: 30 ETRS89</b>	244861.89 4140318.52 244861.57 4140318.29 244857.84 4140315.61 244904.23 4140249.69 244911.41 4140254.53 244961.78 4140288.45 244962.26 4140288.79 244948.41 4140309.91 244933.66 4140332.35 244916.98 4140357.59 244916.76 4140357.44 244888.58 4140337.44 244861.89 4140318.52
<b>CARGAS</b>	- Libre de cargas, gravámenes y afecciones.



**DATOS DE PARCELAS RESULTANTES****CS 2****NATURALEZA****VIARIO PÚBLICO****DESCRIPCIÓN**

Parcela de terreno incluida en el ámbito de la UE 10 "LA RED NORTE" del PGOU de Alcalá de Guadaíra, ordenada por Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra con fecha 21 noviembre 2023.

Linda al **noroeste** en una longitud de 9.31 metros con terrenos del antiguo club ded Tenis "El Pino"; **noreste**, en una longitud de 75,91 con Parcela 1 de este proyecto de reparcelación que se adjudica a CAMEBE SA; **sureste** en una longitud de 8.93 metros con terrenos propiedad de CONCESIONARIOS DEL SUR, SA; **suroeste**, en una longitud de 76,75 metros con autovía A-92.

**EXTENSIÓN SUPERFICIAL**708,35 m<sup>2</sup>**COORDENADAS UTM DEL PERÍMETRO.HUSO: 30 ETRS89**

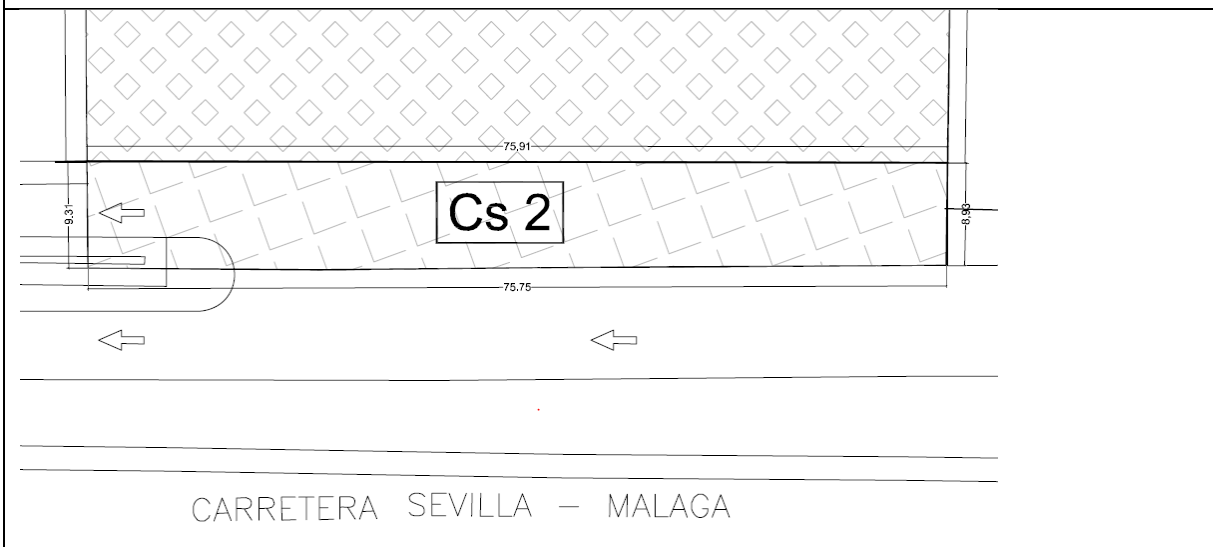
244674.82 4140184.60 244674.74 4140184.54 244667.18 4140179.09 244678.76 4140162.45 244689.63  
4140147.36 244704.05 4140127.21 244711.17 4140117.28 244714.09 4140119.29 244714.99 4140119.91  
244718.61 4140122.40 244674.82 4140184.60

**ADJUDICATARIO**

El 100% del pleno dominio Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

**CARGAS**

- Libre de cargas, gravámenes y afecciones.

**PLANO DE LA PARCELA ADJUDICADA CS 2**

## 5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

En la unidad el aprovechamiento coincide con la edificabilidad. Al no existir derechos que extinguir u otros conceptos indemnizatorios, las cargas de la unidad coinciden con los costes de urbanización que se han expresado anteriormente.

El porcentaje de cargas que se asigna a la única parcela resultante es del 100%.

<b>Reparto cargas de urbanización</b>		
<b>Parcela</b>	<b>Edificabilidad m2</b>	<b>% carga urbanización</b>
1	12.867,46 m2	100%
CS1	0	0
CS2		
<b>Total</b>	<b>13.048,70</b>	<b>100,00%</b>

La estimación de los costes de urbanización se ha tomado de la expresada en el Estudio de Detalle que se ha tramitado simultáneamente al presente documento, y que conforme hemos expresado anteriormente arroja las siguientes cantidades por los conceptos que igualmente se detallan:

<b>CARGAS DE LA UNIDAD</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Cantidad (€)</b>
Obras de urbanización	601.759,20
Gestión, Honorarios técnicos, Gastos financieros, Otros	9.263,88
<b>Total costes</b>	<b>692.023,08</b>



## 6.PLANOS.





## PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Escala: 1/2.000

REDACTOR

**Carlos Mingorance Martín (abogado)**

PROMOTOR

COLABORACIÓN GRÁFICA

Mario Ortiz Cárdenas (arquitecto)

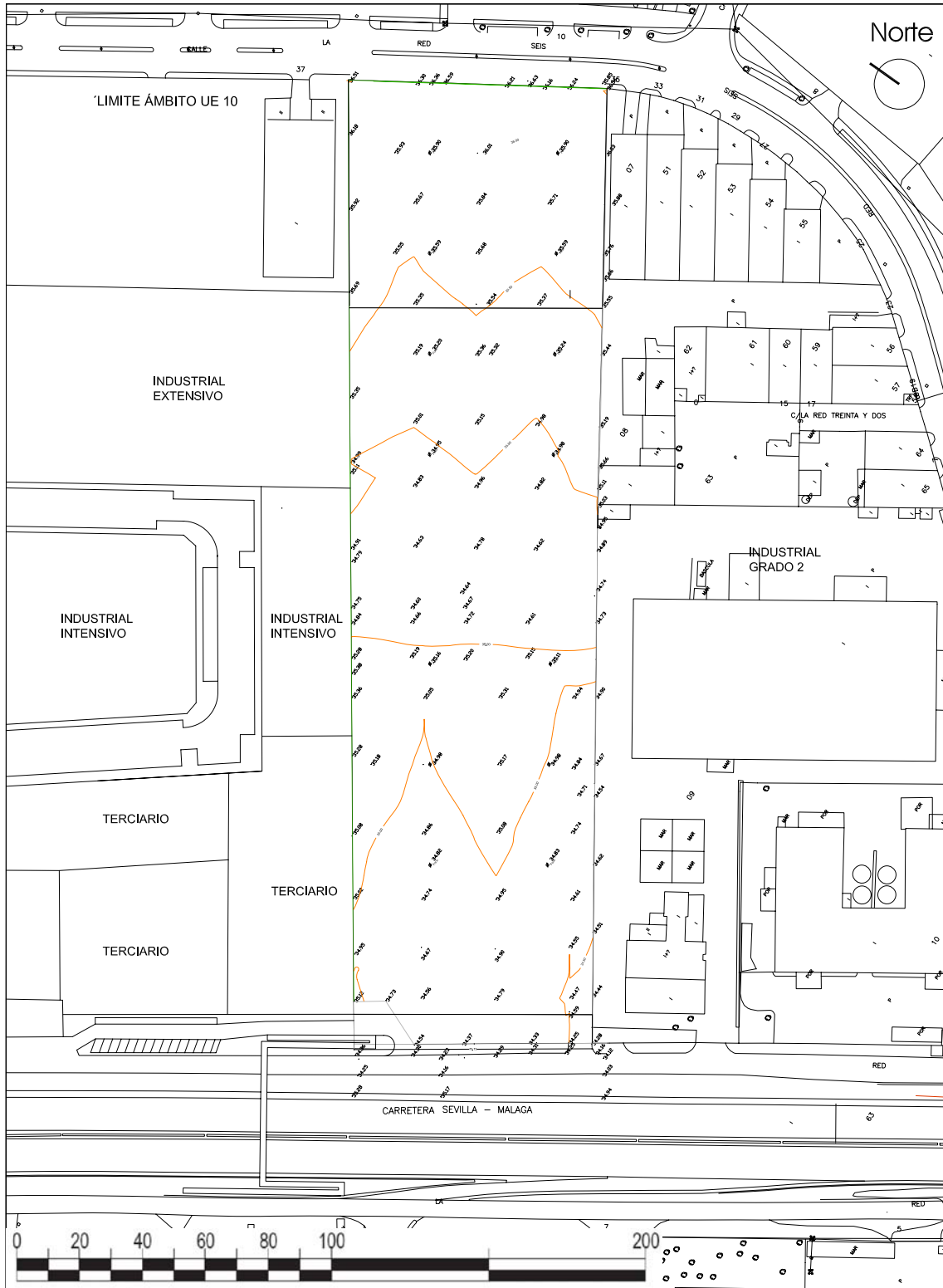
**CAMEBE S.A.**  
B-41610676

**PLANO DE SITUACIÓN**

MARZO 2024

**01**





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Escala: 1/2.000

REDACTOR

**Carlos Mingorance Martín ( abogado )**

PROMOTOR

COLABORACIÓN GRÁFICA

Mario Ortiz Cárdenas (arquitecto)

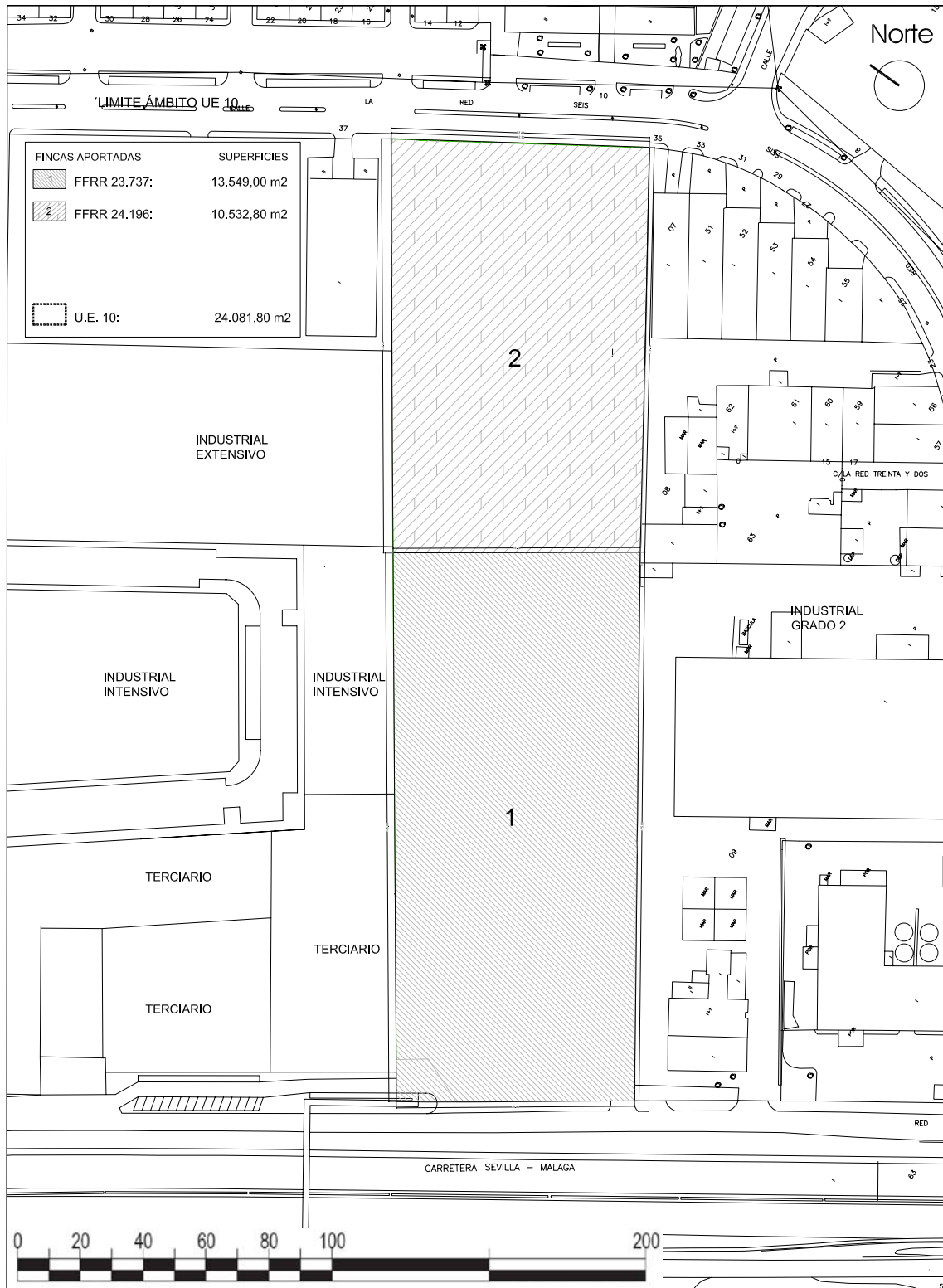
**PLANO TOPOGRÁFICO**

**CAMEBE S.A.**  
B-41610676

MARZO 2024

**02**





## PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Escala: 1/2.000

REDACTOR

**Carlos Mingorance Martín ( abogado )**

PROMOTOR

COLABORACIÓN GRÁFICA

Mario Ortiz Cárdenas (arquitecto)

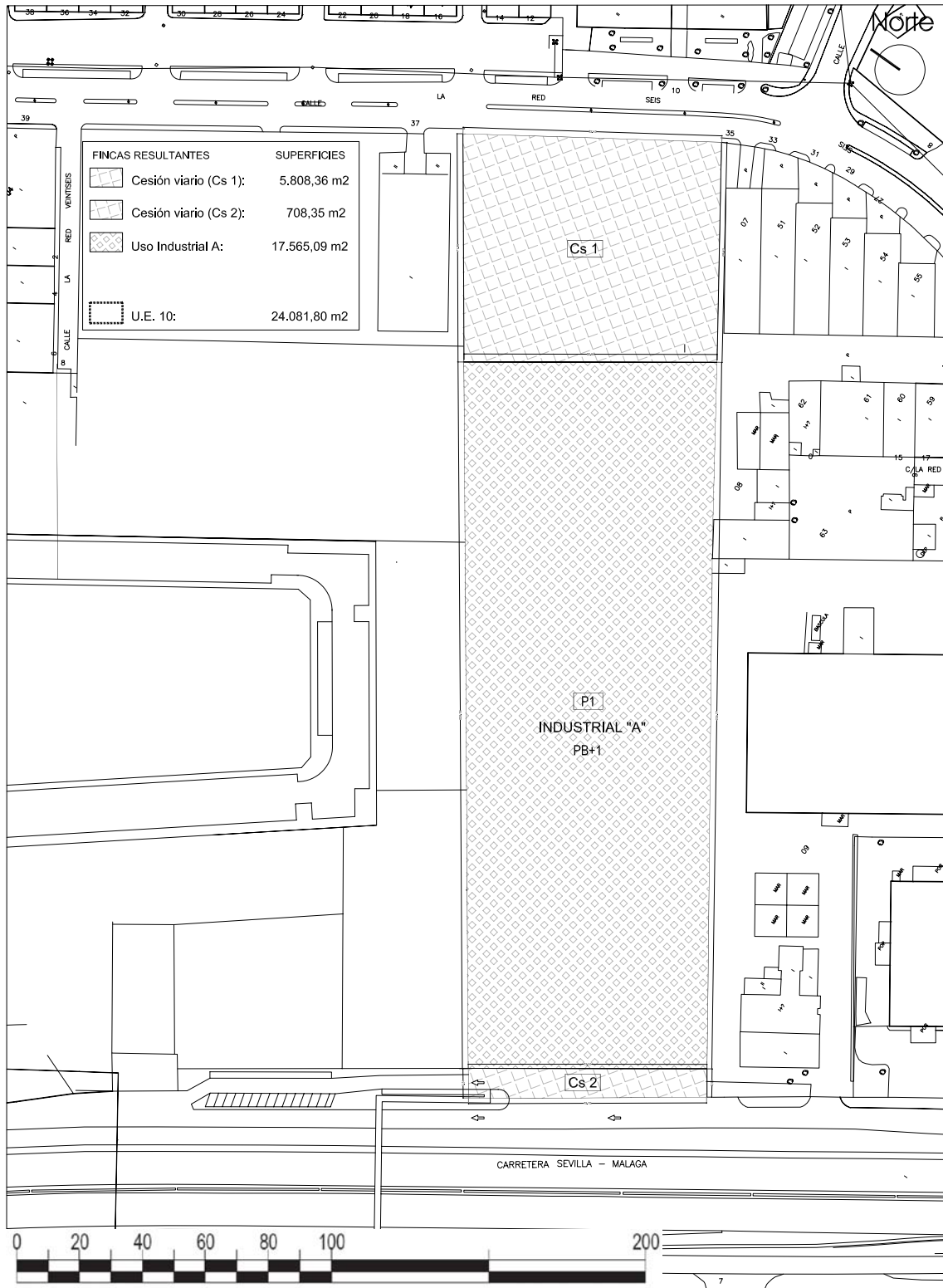
**PLANO DE FINCAS APORTADAS**

**CAMEBE S.A.**  
B-41610676

MARZO 2024

**03**





## PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Escala: 1/2.000

REDACTOR

**Carlos Mingorance Martín ( abogado )**

PROMOTOR

COLABORACIÓN GRÁFICA

Mario Ortiz Cárdenas (arquitecto)

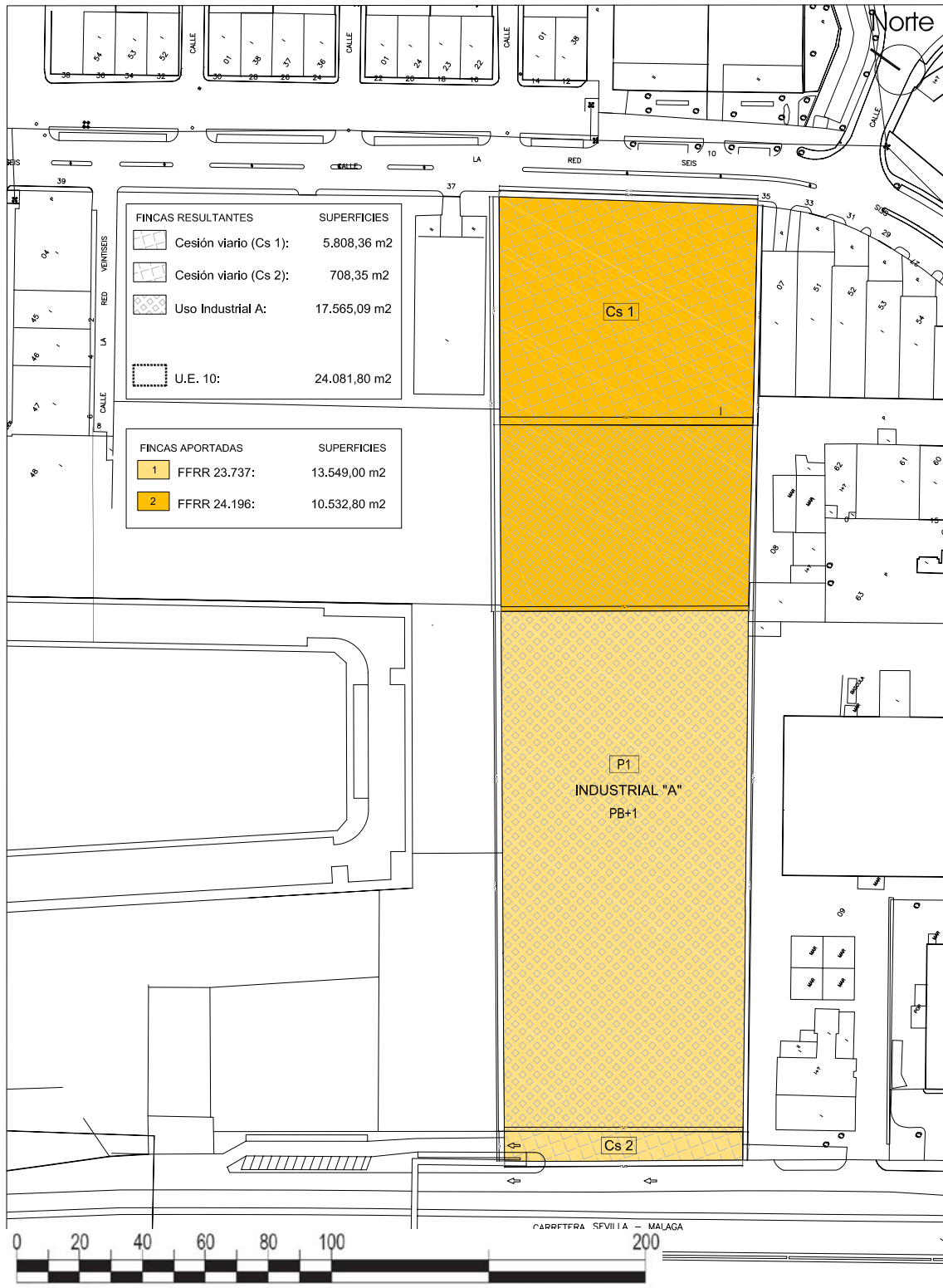
**PLANO DE FINCAS RESULTANTES**

**CAMEBE S.A.**  
B-41610676

MARZO 2024

**04**





FINCAS RESULTANTES	SUPERFICIES
Cesión viario (Cs 1):	5.808,36 m <sup>2</sup>
Cesión viario (Cs 2):	708,35 m <sup>2</sup>
Uso Industrial A:	17.565,09 m <sup>2</sup>
U.E. 10:	24.081,80 m <sup>2</sup>

FINCAS APORTADAS	SUPERFICIES
1 FFRR 23.737:	13.549,00 m <sup>2</sup>
2 FFRR 24.196:	10.532,80 m <sup>2</sup>

## PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ÁMBITO DE LA UE 10 "LA RED NORTE" DEL PGOU DE ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA)

Escala: 1/2.000

REDACTOR

**Carlos Mingorance Martín ( abogado )**

PROMOTOR

COLABORACIÓN GRÁFICA

Mario Ortiz Cárdenas (arquitecto)

**PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS**

**CAMEBE S.A.**  
B-41610676

MARZO 2024

**05**

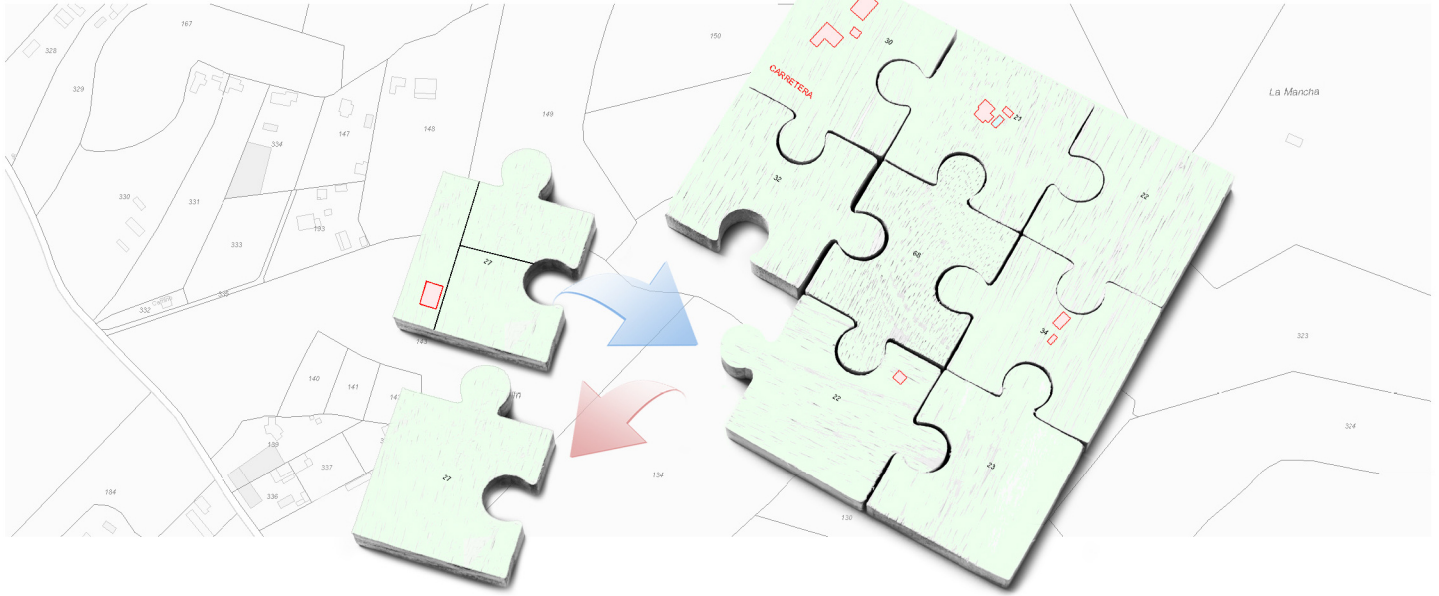


## 7.INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA PARCELARIO CATASTRAL.



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9



## 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.



## Tipo de operación

DIVISIÓN



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9

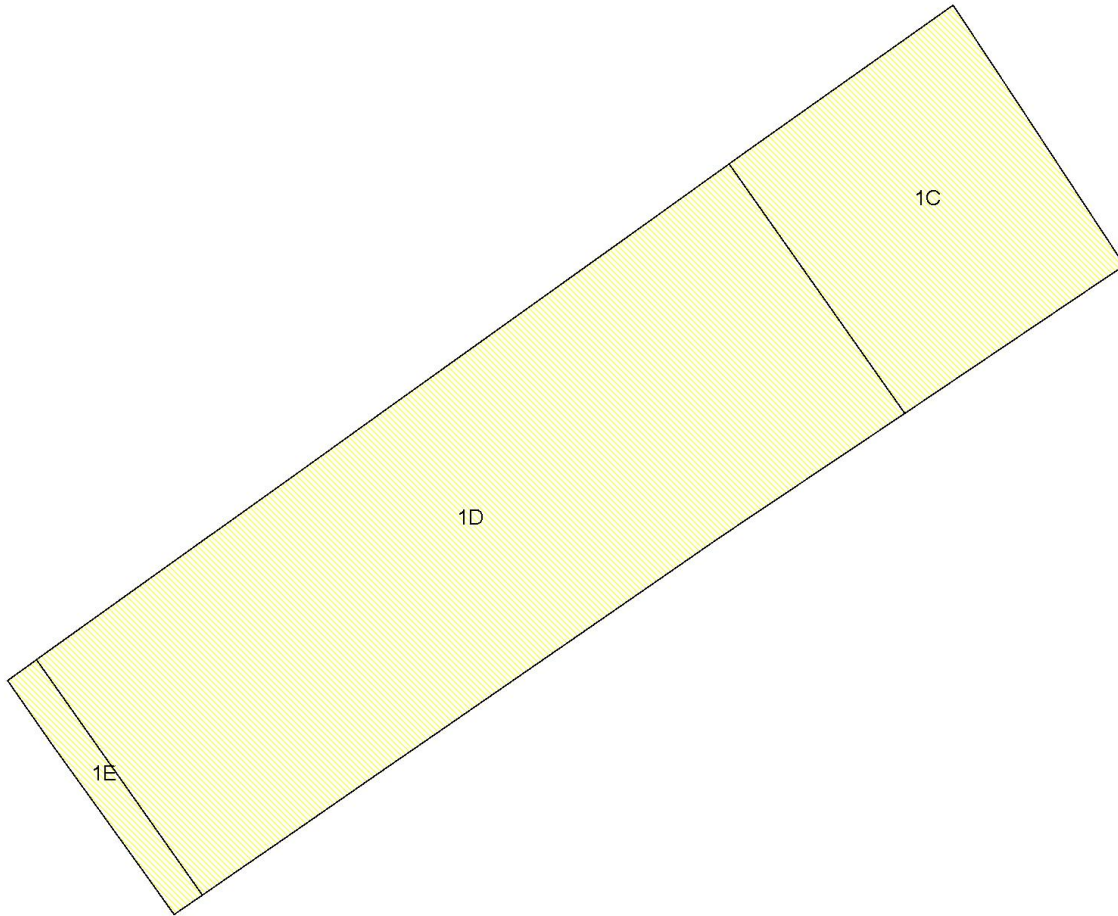
## Nueva parcelación

Provincia: SEVILLA

Municipio: ALCALA DE GUADAIRA

(244628 ; 4140405)

(245002 ; 4140405)



(244628 ; 4140070)

(245002 ; 4140070)

ESCALA 1:2000



Cód. Validación: PZLGIPII S5LOTJEGJQADJNS9P5  
Verificación: <https://ciudadcalata.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 57  
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/10/2024



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9

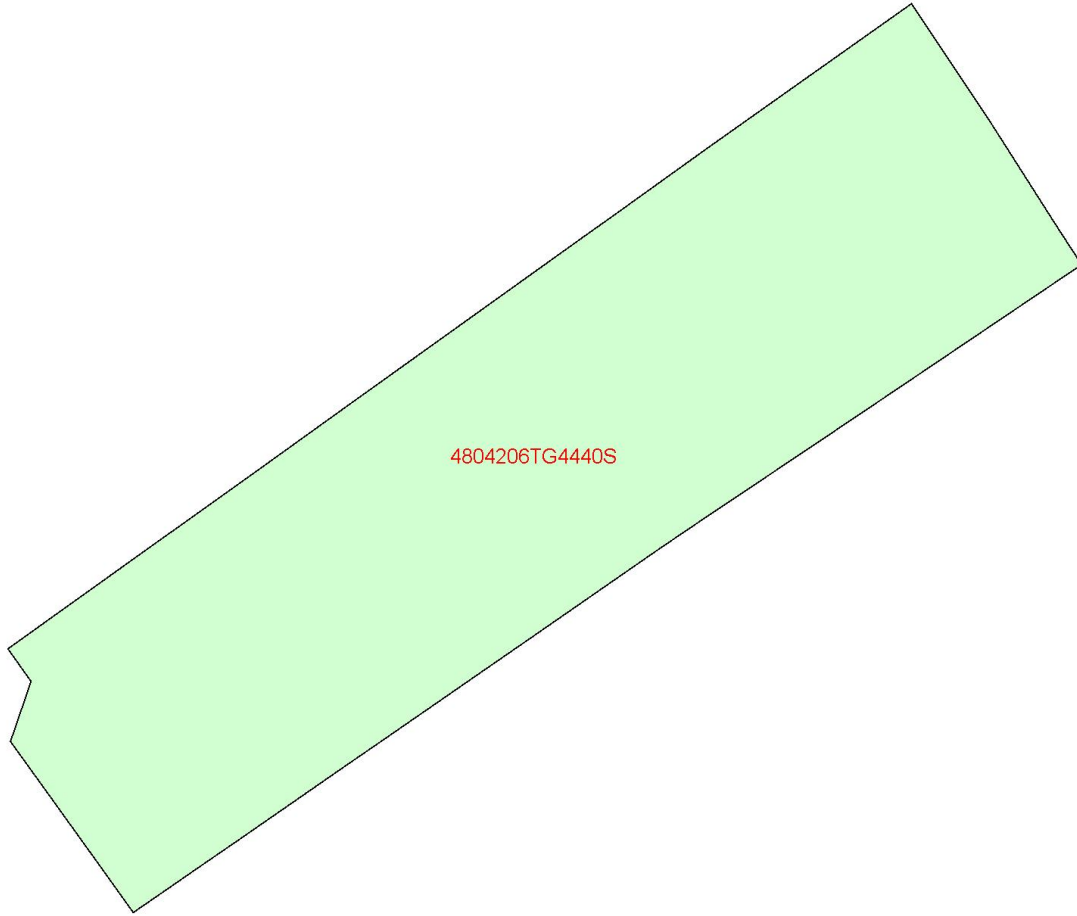
## Parcelación catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: ALCALA DE GUADAIRA

(244633 ; 4140405)

(245007 ; 4140405)



(244633 ; 4140070)

(245007 ; 4140070)

ESCALA 1:2000



Cód. Validación: PZLGIPII S5LOTJEGJQAJNS9P5  
Verificación: <https://cidadacata.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 57  
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/10/2024



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9

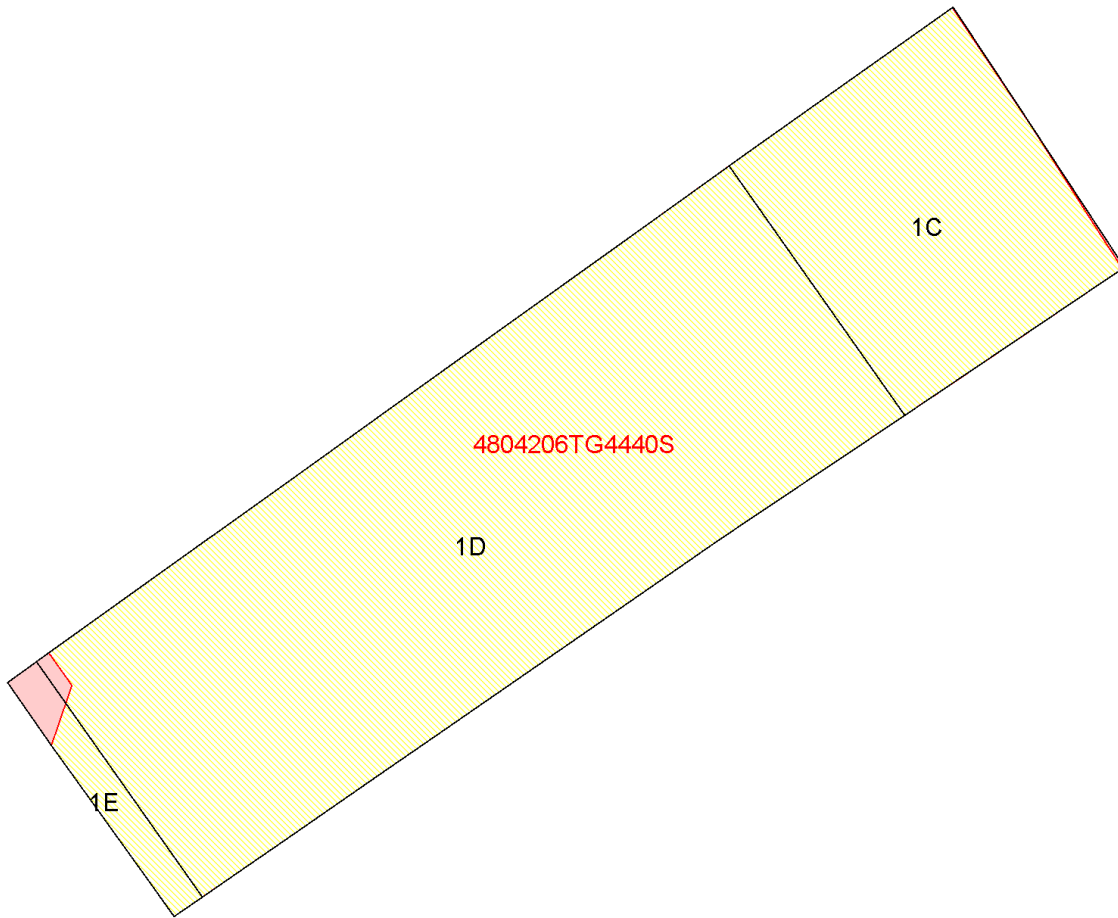
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: ALCALA DE GUADAIRA

(244628 ; 4140405)

(245002 ; 4140405)



(244628 ; 4140070)

(245002 ; 4140070)

ESCALA 1:2000



### 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

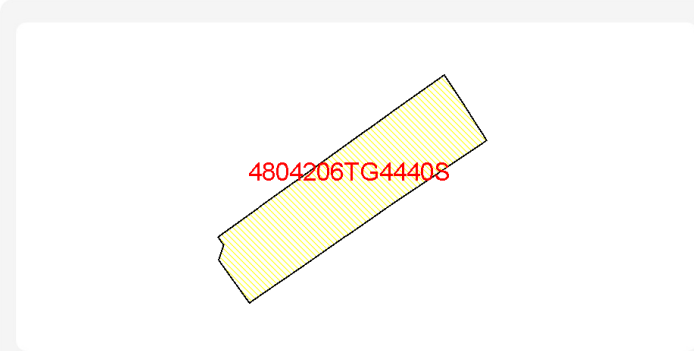
Cód. Validación: PZLGIPIJLS5LOTJEGJQAGJNS9P5  
Verificación: <https://ciudadalcata.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 57  
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/10/2024  
CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

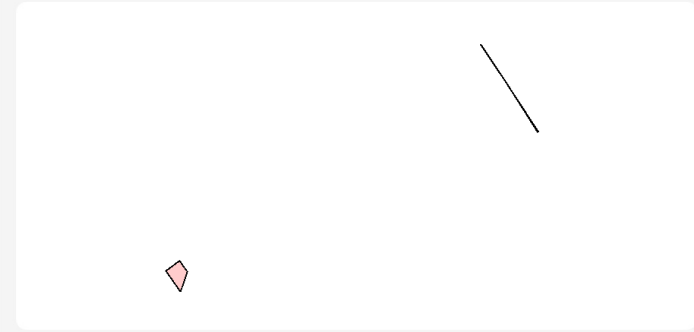
CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9

## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 4804206TG4440S  
Dirección CL LA RED DOS 14  
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:  
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.  
ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

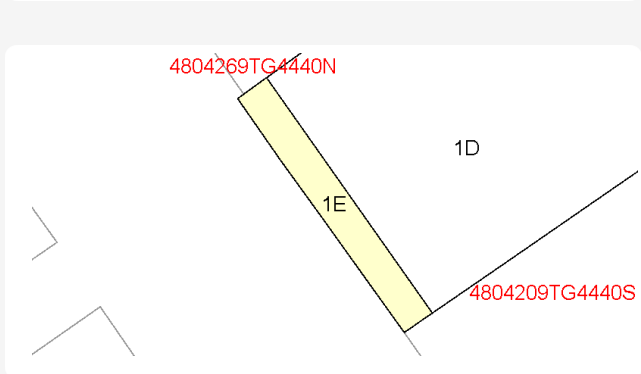
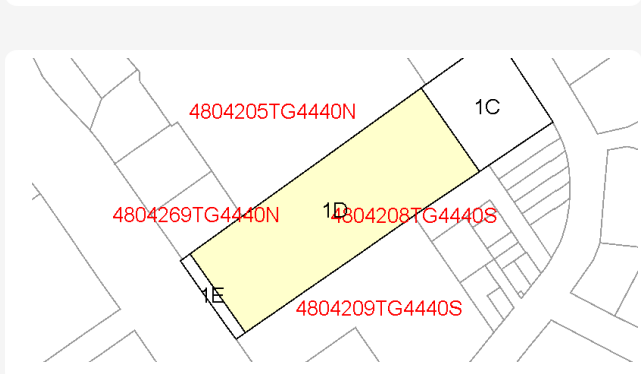
Superficie afectada: 231 m2



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6HHVC1GZ71CFSMF9

## Parcelas resultantes

	<p>Parcela 1C superficie 5808 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1D</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 4804207TG4450S 4804250TG4440N 4804205TG4440N 4804208TG4440S</p>
	<p>Parcela 1E superficie 708 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1D</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 4804269TG4440N 4804209TG4440S</p>
	<p>Parcela 1D superficie 17566 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1C 1E</p>	<p>- Se asignará una nueva RC</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 4804205TG4440N 4804269TG4440N 4804209TG4440S 4804208TG4440S</p>



## 8.- CERTIFICACIÓN LITERAL DE CARGAS Y GRAVÁMENES



Certificación Registral expedida por:

**LUCÍA CAPITÁN CARMONA**

Registrador de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADAÍRA N° 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1  
41500 - ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Teléfono: 955684704

Fax: 955686799

Correo electrónico: [alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org](mailto:alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ENFEVI INVERSIONES SL**

con DNI/CIF: B91198432

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H22NQ75Q**

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

*Su referencia:*



C.S.V. : 24104127F654770C

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 1



LUCÍA CAPITÁN CARMONA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA NÚMERO DOS, PROVINCIA DE SEVILLA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia, recibida telemáticamente el día 06/03/2024, por ENFEVI INVERSIONES SL, en nombre y por cuenta de don Ignacio Fernández Maza, alegando como interés legítimo Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, y examinados en todo lo necesario los libros del archivo de mi cargo, RESULTA:

**PRIMERO:** Que la finca a que la indicada instancia se refiere, o sea, la registral número 1/ 23737 de esta Ciudad, Código Registral Único 41001000100803 se describe en este Registro como sigue:

URBANA. Parcela de terreno de forma rectangular, situada en la margen izquierda de la carretera Nacional 334 de Sevilla a Málaga y Granada, según se marcha a éstas últimas poblaciones, a la altura del Kilómetro 9,300, forma parte de la finca "LA RED DEL AGUA", de la que se segregó, hoy **CALLE LA RED DOS, NÚMERO CATORCE**, en el término municipal de esta Ciudad. Tiene una superficie de **trece mil cuatrocientos setenta metros cuadrados**. Linda: por el Norte, en línea de ciento setenta y cinco metros, con terrenos de Restaurante y Piscinas El Pino, propiedad de los señores Marañón Campos; Sur, en línea de ciento setenta y cinco metros, con terrenos de Hierros del Sur, SA; Este, en línea de setenta y ocho metros, con terrenos de la finca de que se segregó; y Oeste, en línea de setenta y cinco metros con noventa centímetros, con carretera de servicio de albero compactado paralela a la carretera nacional 334. Es la parcela setenta y tres y parte de la setenta y cuatro del Polígono la Red. Referencia catastral de esta finca y de la registral 24196 de esta Ciudad: 4804206TG4440S0001WX. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

**SEGUNDO:** Que la descrita finca aparece actualmente inscrita a favor de **CAMEBE SA**, Sociedad Unipersonal, con N.I.F. A-41610676, **100,000000% del pleno dominio** por título de **COMPRAVENTA**, según escritura pública otorgada en SEVILLA - NERVIÓN, el día veintiocho de mayo del año dos mil diecinueve, ante el Notario D./Dña. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ. Al tomo 1604, libro 1027, folio 198, inscripción 5ª., practicada con fecha 03/09/2019.

**TERCERO:** Que la misma descrita finca sólo aparece **GRAVADA**, en la actualidad: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día diez de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación del Impuesto, que procederá por la extinción del usufructo correspondiente.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día doce de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una condición resolutoria a favor de DON JUAN-FERNANDO-VICENTE LOZANO JIMÉNEZ, DON FRANCISCO-DOMINGO LOZANO JIMÉNEZ, DOÑA ROCÍO DE JESÚS GARCÍA RODRÍGUEZ, DOÑA LAURA LOZANO GARCÍA y DOÑA MARÍA LOZANO GARCÍA, en garantía de UN MILLÓN DE EUROS, suma que quedó aplazada del precio de la compraventa a que se refiere la inscripción 5ª, y con vencimiento el cinco de junio del año dos mil veinticinco, según la escritura otorgada en Sevilla, el veintiocho de mayo del año dos mil diecinueve, ante el Notario Don José-María Sánchez-Ros Gómez. De fecha 03 de septiembre de 2019.



Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA**, incoada por medio de Resolución número **2020/0192** de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, del concejal-delegado del Área de Urbanismo Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, sobre expediente de protección de la legalidad urbanística número 528/2020. Según certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, que motivó la anotación preventiva letra A de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte.

Expedida con fecha diecisiete de julio de dos mil veinte, certificación de dominio y cargas de esta finca, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a virtud de la certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, por la que se hace constar que el citado concejal-delegado, adoptó **Resolución número 2020-0192**, de fecha **veintiocho de enero de dos mil veinte**, sobre expediente de protección de la legalidad urbanística número 528/2020; según nota extendida al margen de la última inscripción de dominio 5ª.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y siendo conforme lo dicho, con los asientos y datos relacionados, extendiendo la presente, que firmo en Alcalá de Guadaíra, a las nueve horas del día de la firma.

ADVERTENCIAS:

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

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el



Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por LUCÍA CAPITÁN CARMONA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA DE GUADAIRA 2 a día doce de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 24104127F654770C

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



C.S.V. : 24104127F654770C



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.).



Certificación Registral expedida por:

**LUCÍA CAPITÁN CARMONA**

Registrador de la Propiedad de ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº 2

PLAZA DE LOS MOLINOS, 3, ACC. 1  
41500 - ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)

Teléfono: 955684704

Fax: 955686799

Correo electrónico: [alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org](mailto:alcaladeguadaira2@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ENFEVI INVERSIONES SL**

con DNI/CIF: B91198432

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H22NT10T**

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

*Su referencia:*



C.S.V.: 24104127AB906111



LUCÍA CAPITÁN CARMONA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA NÚMERO DOS, PROVINCIA DE SEVILLA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia, recibida telemáticamente el día 06/03/2024, por ENFEVI INVERSIONES SL, en nombre y por cuenta de don Ignacio Fernández Maza, alegando como interés legítimo Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, y examinados en todo lo necesario los libros del archivo de mi cargo, RESULTA:

**PRIMERO:** Que la finca a que la indicada instancia se refiere, o sea, la registral número 1/ 24196 de esta Ciudad, Código Registral Único 41001000352905 se describe en este Registro como sigue:

URBANA. Parcela de terreno procedente de la finca "LA RED DEL AGUA", de la que se segregó, en este término municipal, situada en la margen izquierda de la carretera Nacional 334 de Sevilla a Málaga y Granada según se marcha a estas últimas poblaciones, a la altura del Kilómetro 9,200, hoy **CALLE LA RED DOS, NÚMERO CATORCE**. Tiene una superficie de **diez mil trescientos setenta y cuatro metros cuadrados**, y linda, al Norte, con carretera de servicio abierta en la finca matriz, por la que tiene su acceso; Sur, con finca de los señores Lozano Jiménez; Este, con el resto de la finca matriz de que se segregó, cuyo resto se reservaron los señores Marañón Campos; y Oeste, con finca de Don José Rodrigo Román. Referencia catastral de esta finca y la registral 24196 de esta Ciudad: 4804206TG4440S0001WX. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

**SEGUNDO:** Que la descrita finca aparece actualmente inscrita a favor de **CAMEBE SA**, Sociedad Unipersonal, con N.I.F. A-41610676, **100,000000% del pleno dominio** por título de **COMPRAVENTA**, según escritura pública otorgada en SEVILLA - NERVIÓN, el día veintiocho de mayo del año dos mil diecinueve, ante el Notario D./Dña. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ-ROS GÓMEZ. Al tomo 1604, libro 1027, folio 187, inscripción 7ª., practicada con fecha 03/09/2019.

**TERCERO:** Que la misma descrita finca sólo aparece **GRAVADA**, en la actualidad:

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día diez de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación del Impuesto, que procederá por la extinción del usufructo correspondiente.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día doce de junio del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día tres de septiembre del año dos mil diecinueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA**, incoada por medio de Resolución número **2020/0192** de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, del concejal-delegado del Área de Urbanismo Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, sobre expediente de protección de la legalidad urbanística número 528/2020, sin contar con la preceptiva licencia, siendo incompatibles con la ordenación urbanística y en consecuencia no ser



susceptible de legalización. Según certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, que motivó la anotación preventiva letra A de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte.

Expedida con fecha diecisiete de julio de dos mil veinte, certificación de dominio y cargas de esta finca, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a virtud de la certificación firmada electrónicamente en esta Ciudad, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por don Francisco Jesús Mora Mora, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Gobernación y Movilidad del Ayuntamiento de esta Ciudad, y por don José Antonio Bonilla Ruiz, Secretario General del citado Ayuntamiento, por la que se hace constar que el citado concejal-delegado, adoptó **Resolución número 2020-0192**, de fecha **veintiocho de enero de dos mil veinte**, sobre expediente de protección de la legalidad urbanística número 528/2020; según nota extendida al margen de la última inscripción de dominio 5ª.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y siendo conforme lo dicho, con los asientos y datos relacionados, extiendo la presente, que firmo en Alcalá de Guadaíra, a las nueve horas del día de la firma.

ADVERTENCIAS:

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

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

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

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los



indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

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

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

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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por LUCÍA CAPITÁN CARMONA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA DE GUADAIRA 2 a día doce de marzo del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 24104127AB906111

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.: 24104127AB906111

