

	MEMORIA		Página. 15
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

NIVEL 1			
NAVE ALMACENAMIENTO PRINCIPAL			
	S. Útil	S. Construida	S. Ocupada
Nave almacenamiento materiales	392,66 m ²	-	-
total	392,66 m²	400,00 m²	-
COBERTIZO NAVE PRINCIPAL			
	S. Útil	S. Construida	S. Ocupada
Cobertizo – almacenamiento exterior	120,00 m ²	-	-
total	120,00 m²	-	120,00 m²

NIVEL 2			
NAVE OFICINA Y EXPOSICIÓN			
	S. Útil	S. Construida	S. Ocupada
Oficina	79,20 m ²	-	-
Aseo y vestuario	9,75 m ²	-	-
Exposición y venta de ferretería	89,77 m ²	-	-
total	178,72 m²	200,00 m²	-
COBERTIZO ADOSADO NAVE OFICINAS Y EXPOSICION			
	S. Útil	S. Construida	S. Ocupada
Cobertizo – almacenamiento exterior	120,00 m ²	-	-
total	120,00 m²	-	120,00 m²

Como resumen general de superficie podemos considerar que la superficie construida de las edificaciones asciende la suma de los 400 metros cuadrados de la nave principal y a los 200 metros cuadrados de la nave de oficina y exposición dando un total construido de 600 metros cuadrados.

Las superficies de los cobertizos al considerarse abiertos por todos sus laterales a excepción del lateral al que se encuentran adosados al muro o fachada, se computa y especifica como superficie ocupada en planta. Han sido indicadas en el cuadro de superficies anterior.

2.12.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras se ejecutarán en las cuatro fases ya indicadas, dando comienzo la primera inmediatamente tras la concesión de la licencia municipal de obras correspondiente.

El proyecto de ejecución contemplará las cuatro fases ya indicadas y de forma general se pueden establecer los siguientes plazos de ejecución para cada una de las fases:

- Fase 1: 2 meses
- Fase 2: 1,5 meses
- Fase 3: 15 días
- Fase 4: 1 mes

2.13.- INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA ACTIVIDAD

2.13.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades para las instalaciones y edificaciones que se pretenden realizar ya ha sido descrito en puntos sucesivos, donde encontramos como superficie total construida de la actuación 600 metros cuadrados, 400 correspondientes a la nave principal de almacenamiento y

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [Redacted]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	21/79



	MEMORIA		Página. 16
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

los 200 restantes a la nave para oficina y zona de exposición de ferretería. El resto son superficies ocupadas en planta para cada uno de los cobertizos y que ya han sido detallados. Además, lógicamente las instalaciones necesarias para el correcto y normal funcionamiento de la actividad que serán justificadas y solicitadas en el momento preciso.

2.13.2.- DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Las actuaciones previstas en lo que se refiere tanto a los trabajos de obra civil como instalaciones necesarias para la posterior actividad se encuentran descritas en apartados anteriores.

2.13.3.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA ACTUACION

DURANTE FASE DE EJECUCIÓN:

Las actuaciones previstas en lo que se refiere tanto a los trabajos de obra civil como instalaciones necesarias para la posterior actividad se definen de forma general a continuación, debiendo quedar convenientemente justificadas en el proyecto de ejecución pertinente.

La reducción del impacto ambiental en la fase de ejecución se debe centrar en el control y consumo de recursos, la reducción de las emisiones contaminantes y la minimización y la correcta gestión de los residuos que se generan a lo largo del proceso constructivo. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

- Aprovechar al máximo los materiales
- Reutilizar materiales en la medida de lo posible
- Reciclar materiales pétreos y reutilizarlos como subbases en obras de urbanización como material drenante, etc.
- Actuar con responsabilidad en aquellas operaciones que necesitan agua (fabricación de hormigón, de morteros, de pastas, riego de pasos de vehículos no pavimentados, limpieza de equipos, etc).
- Optimizar el transporte y el uso de maquinaria realizando una buena planificación de la obra
- Compra de productos menor perjudiciales para el medio ambiente
- Comprar o alquilar vehículos y maquinaria con un mejor rendimiento y realizar mantenimientos periódicos que aumenten su vida útil.
- Regar las zonas que levanten polvo durante los trabajos de movimiento de tierras.
- Cefñirse a los horarios de trabajo y utilizar maquinaria que respete los límites sonoros establecidos por la normativa
- Realizar un control exhaustivo para limitar al máximo vertidos de agua
- No realizar vertidos incontrolados de residuos
- Transporte de los residuos a los vertederos o gestores autorizados

DURANTE FASE DE EXPLOTACIÓN:

No se espera un impacto considerable dado la actividad que se pretende. Siempre se debe contar con el buen hacer del responsable de la empresa para que las tareas que se realicen en la actividad sean acordes con el medio y no ocasionen daños a terceros.

Los riesgos o afecciones derivados de la actuación se justificarán en el proyecto correspondiente para la obtención de la puesta en marcha de la actividad, pero de forma general se indican alguno a continuación:

- En cuanto a los vertidos los únicos previstos son los procedentes del aseo y vestuario de la actividad. Dichos vertidos irán a un depósito estanco que se instará debiendo contar con los permisos y autorizaciones necesarias.
- No se espera que la actividad ejerza algún tipo de contaminación sobre el suelo.

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [Redacted]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	22/79



	MEMORIA		Página. 17
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

- Los ruidos producidos serán los provenientes del movimiento de camiones y maquinaria para las operaciones de carga y descarga de materiales. No se consideran un problema debido al emplazamiento de la actividad alejada del núcleo urbano.
- No se prevén olores u otras emisiones a la atmosfera
- Debido al tipo de actividad tampoco se prevé aglomeración de personas en el emplazamiento ni en las inmediaciones
- No se prevé congestión del tráfico, si bien deberá estar convenientemente señalizada la entrada y salida de vehículos pesados de la parcela para los usuarios de vías cercanas y locales.
- No se prevé contaminación lumínica.

Para evitar contaminación difusa debida al acopio y operaciones de carga y descarga de materiales se deberán tener en cuenta algunas medidas:

- Todos los viales interiores de la instalación estarán pavimentados y se mantendrán limpios para evitar emisión de polvo debido a la circulación de vehículos o maquinaria.
- Evitar en la medida de lo posible el acopio de materias susceptibles de emisión de polvo a la intemperie.
- Localizar los almacenamientos de materiales pulverulentos en zonas ubicadas en sotavento.
- Confinar los acopios de materiales pulverulentos en silos o en estructuras o naves cerradas, construir muros de contención, instalar pantallas cortavientos o bien adoptar métodos de eficacia similar para evitar los efectos de situaciones meteorológicas adversas.
- Optimizar la altura de acopios y reducir las alturas de caída libre de forma que en ningún caso se supere la altura de los elementos de protección contra el viento.

2.13.4.- ANALISIS DE RESIDUOS, VERTIDOS Y EMISIONES

Los residuos procedentes del funcionamiento de la actividad serán gestionados acorde con el tipo de residuo generado. Si resulta asimilable a urbano serán depositados en los contenedores más cercanos a la actividad y competencia municipal.

Por el tipo de productos almacenado no se prevén riesgos ya que no son productos considerados peligrosos.

No se realizan emisiones a la atmosfera más allá de las ocasionadas por los equipos de ventilación que se pudieran instalar en alguno de los almacenes en cumplimiento de la normativa específica y las ocasionadas por la carga y descarga de materiales de construcción que ya han sido indicadas más arriba.

En cuanto a los vertidos serán los procedentes del aseo y vestuario del la zona administrativa del nivel 2. Dichos residuos serán conducidos por la red de saneamiento a un depósito estanco que recogerá todos los vertidos generados. Una vez lleno el titular deberá contar con un contrato de mantenimiento y retirada de residuos con una empresa especialidad gestora para su retirada periódica. Además el titular deberá notificar la instalación de dicho depósito estanco al la Delegación de Granda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

2.13.5.- INCIDENCIA AMBIENTAL SOBRE EL ENTORNO TERRITORIAL Y MEDIDAS CORRECTORAS

Las actuaciones objeto del este proyecto se han instalado en suelo no urbanizable, por lo que se solicita al Excmo. Ayuntamiento de Valle del Zalabí y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, la autorización para ello, en virtud del interés social del proyecto, según lo establecido en la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	23/79



	MEMORIA		Página. 18
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

Los trabajos de desmonte y movimiento de tierra se harán de la forma que ocasionen en mínimo impacto posible sobre el entorno y contando siempre con la autorización previa por el órgano competente.

Igualmente sucede con la obra civil. Se tendrán en cuenta las técnicas de construcción, métodos y tiempo empleado para general el mínimo impacto posible sobre el entorno.

El impacto paisajístico de las construcciones se mitiga con el diseño que se ha dado a las edificaciones en cada uno de los niveles.

2.13.6.- INCIDENCIA AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL MEDIO ATMOSFÉRICO Y MEDIDAS CORRECTORAS

Como quiera que el emplazamiento se encuentre fuera del núcleo de población no existe una repercusión sonora que afecte a la población. Debido al tipo de actividad y al carácter de la misma, no se prevé congestión del tráfico en los alrededores de la actividad ni gran afluencia general de vehículos de terceros a la actividad con lo que no se producirán grandes niveles de ruidos y vibraciones que afecten al entorno.

Las referentes a la carga y descarga de materiales ya han sido especificadas anteriormente.

En cuanto a la emisión de malos olores, no se generan malos olores debido a tipo de materiales almacenados.

2.13.7.- INCIDENCIA SOBRE EL MEDIO HIDRICO Y MEDIDAS CORRECTORAS

No existen incidencias obre el medio hídrico

2.13.8.- INCIDENCIA AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL MEDIO BIOLOGICO

Los impactos potenciales obre el medio biológico vienen dados por el posible desplazamiento de alguna población de animales salvajes. Aunque este aspecto es de carácter puntual y muy aislado teniendo encuentra la finca y su distancia al núcleo de población.

Una medida correctora que se deberá tomar previo al inicio de la actividad será la de prevención de incendios forestales. El titular deberá incorporar un plan de prevención de incendios forestales de la instalación y plan de emergencia.

2.13.9.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

- Se cuidará el estado de plantaciones realizadas y las que se vayan a realizar para minimizar el impacto generado.
- Se llevará una correcta gestión de los vertidos generados
- Se llevará una correcta gestión de los residuos, en general no peligrosos y asimilables a urbanos generados
- Se contarán con todas las autorizaciones y permisos necesarios previo al inicio de la actividad
- Aunque puede considerarse una actividad no incluida en ninguno de los epígrafes de la Ley de Gestión de la Calidad Ambiental y por tanto considerarse inocua, se deberán estudiar en proyecto específico todas y cada una de las afecciones ambientales y sus medidas correctoras particulares.
- Se preverá un plan de prevención de incendios para la instalación
- Se tendrán en cuenta las premisas indicadas para la utilización de materiales al aire libre.

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	24/79



	MEMORIA		Página. 19
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

3.- JUSTIFICACIONES Y FUNDAMENTOS DEL PROYECTO.

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

Tal y como se ha explicado en la descripción de la actividad, el objeto del presente proyecto de actuación es la ejecución de unas construcciones y cobertizos para destinarlos a una actividad de almacenamiento y venta de materiales de construcción, oficinas y venta de artículos de ferretería.

Actualmente el promotor del presente proyecto cuenta con la misma actividad en un almacén dentro del núcleo urbano (Almacén San Antonio). Disponer o desarrollar una actividad de este tipo dentro del núcleo urbano ocasiona molestias a los vecinos colindantes por la utilización de maquinaria para carga y descarga de camiones, ruidos por el movimiento de maquinaria, por el golpeo de maquinaria con materiales rígidos, etc. Si la actividad se ubica fuera del núcleo urbano estas molestias para vecinos desaparecen.

Las obras previstas podrán dar trabajo a personas de la localidad e incluso cuando la actividad se esté desarrollando serán necesarios nuevos puestos de trabajo para almacén de materiales, conductores, personal administrativo y comercial.

Cabe destacar el inmenso esfuerzo que supone, en la época de crisis actual, iniciar una actividad nueva que puede generar nuevos puestos de trabajo durante la ejecución de las obras y posteriormente para el desarrollo de la actividad.

3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

3.2.1.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA GENERAL DE LA ACTUACION

Las premisas para evaluar la viabilidad económico-financiera de la actuación son:

- La inversión general necesaria para la implantación de la actividad en su totalidad.
- Los ingresos obtenidos del desarrollo de la actividad a pleno funcionamiento.
- Los gastos corrientes generados por la actividad (salarios, suministros, etc), sin tener en cuenta los gastos financieros.

La inversión general de la actuación se indica en el siguiente cuadro:

INVERSION GENERAL DE LA ACTUACION	Uds:	% general	Coste:
EJECUCION TOTAL DE LAS OBRAS E INSTALACIONES PARA LA ACTIVIDAD OBJETO			
			150.000,00 €

Una vez ejecutadas las obras en su totalidad e implantada la actividad general los gastos corrientes se estiman en la siguiente tabla:

GASTO CORRIENTE		Uds:	Coste / Uds:	Coste:
PERSONAL				
	TRABAJADORES ACTIVIDAD	2	1.000,00	2.000,00 €
GASTO CORRIENTE				
	ADMINISTRATIVO	1	600,00	600,00 €
	GERENTE	1	1.500,00	1.500,00 €
SUMINISTROS				700,00 €

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [Redacted]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	25/79



GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

	MEMORIA		Página. 20
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor:	Fecha:	Nº Proyecto:	Rev:
D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	12 de Noviembre de 2018	GR-2192/18	Ver. 2.0

VEHICULOS				
	MANTENIMIENTO	1	500,00	500,00 €
	COMBUSTIBLE			1.000,00 €
MANTENIMIENTO INSTALACIONES				350,00 €
SEGUROS				180,00 €
GESTIÓN RESIDUOS	(SOLIDOS / AGUAS RESIDUALES)			100,00 €

La estimación de ingresos que se generarán por la actividad de venta de materiales de construcción, y artículos de ferretería es la siguiente:

INGRESOS (mensuales)	Valoración	Total:
VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y MAQUINARIA	Valor estimado teniendo en cuenta la actividad que desarrolla el promotor en la actualidad	9.550,00 €
TOTAL INGRESOS MENSUALES		9.550,00 €

Con estos datos podemos establecer el rendimiento económico de la actividad y la amortización mínima necesaria:

CALCULO DE LA INVERSION - AMORTIZACIÓN	
GASTO MENSUAL (G)	6.930,00 €
INGRESO MENSUAL (i)	9.550,00 €
BENEFICIO MENSUAL (B=I-G)	2.620,00 €
INVERSIÓN GENERAL DE LA ACTUACION	150.000,00 €
CAPITAL FINANCIADO (60%)	90.000,00 €
TIPO DE INTERES DE FINANCIACIÓN	8.0%
PERÍODO DE FINANCIACIÓN	10 años
TIR	20,94 %
PERIODO DE RETORNO	6,98 años
VAN	153.331,93 €
TASA MÍNIMA ATRACTIVA DE RETORNO (Obligaciones del Estado)	5,50 %
RELACION B/C	1,12

Por tanto el periodo mínimo de cualificación de los terrenos debe ser equivalente al periodo de amortización, no obstante, se propone como periodo de cualificación de los terrenos un periodo renovable de 20 años.

3.2.2.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA EN FASES DE EJECUCION

Las premisas para evaluar la viabilidad económico-financiera en cada una de las fases de la actuación son:

- La inversión en cada una de las fases para la implantación de la actividad:

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [Redacted]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	26/79



GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

	MEMORIA		Página. 21
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

- Los ingresos obtenidos del desarrollo de la actividad
- Los gastos corrientes generados por la actividad (salarios, suministros, etc), sin tener en cuenta los gastos financieros.

La inversión por fases se estima en el siguiente cuadro:

INVERSION POR FASE DE EJECUCIÓN		Uds:	% general	Coste:
EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES PARA IMPLANTACION ACTIVIDAD				
Fase 1	Desmante, asfaltado y construcción nave almacenamiento principal	1	45 %	67.500,00 €
Fase 2	Construcción edificio oficina y exposición	1	25 %	37.500,00 €
Fase 3	Construcción cobertizo nave almacenamiento principal	1	10 %	15.000,00 €
Fase 4	Construcción cobertizo aparcamiento, cobertizo oficina	1	20 %	30.000,00 €
				150.000,00 €

CALCULO DE LA INVERSION – AMORTIZACIÓN FASE 1	
GASTO MENSUAL (G)	3.118,00 €
INGRESO MENSUAL (i)	4.297,00 €
BENEFICIO MENSUAL (B=I-G)	1.179,50 €
INVERSIÓN FASE 1	67.500,00 €
CAPITAL FINANCIADO (60%)	40.500,00 €
TIPO DE INTERES DE FINANCIACIÓN	8.0%
PERÍODO DE FINANCIACIÓN	10 años
TIR	63,63 %
PERIODO DE RETORNO	1,69 años
RELACION B/C	1,20

CALCULO DE LA INVERSION – AMORTIZACIÓN FASE 2	
GASTO MENSUAL (G)	4.851,00 €
INGRESO MENSUAL (i)	6.685,00 €
BENEFICIO MENSUAL (B=I-G)	1.834,00 €
INVERSIÓN FASE 2	37.500,00 €
CAPITAL FINANCIADO (60%)	22.500,00 €
TIPO DE INTERES DE FINANCIACIÓN	8.0%
PERÍODO DE FINANCIACIÓN	10 años
TIR	123 %
PERIODO DE RETORNO	1 años
RELACION B/C	1,23

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [Redacted]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	27/79



	MEMORIA		Página. 22
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor:	Fecha:	Nº Proyecto:	Rev:
D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	12 de Noviembre de 2018	GR-2192/18	Ver. 2.0

CALCULO DE LA INVERSION – AMORTIZACIÓN FASE 3	
GASTO MENSUAL (G)	5.540,00 €
INGRESO MENSUAL (I)	7.640,00 €
BENEFICIO MENSUAL (B=I-G)	2.100,00 €
INVERSIÓN FASE 3	15.000,00 €
CAPITAL FINANCIADO (60%)	9.000,00 €
TIPO DE INTERES DE FINANCIACIÓN	8.0%
PERÍODO DE FINANCIACIÓN	10 años
TIR	300 %
PERIODO DE RETORNO	0,5 años
RELACION B/C	1,26

CALCULO DE LA INVERSION – AMORTIZACIÓN FASE 4	
GASTO MENSUAL (G)	6.930,00 €
INGRESO MENSUAL (I)	9.550,00 €
BENEFICIO MENSUAL (B=I-G)	2.620,00 €
INVERSIÓN FASE 4	30.000,00 €
CAPITAL FINANCIADO (60%)	18.000,00 €
TIPO DE INTERES DE FINANCIACIÓN	8.0%
PERÍODO DE FINANCIACIÓN	10 años
TIR	166 %
PERIODO DE RETORNO	0,63 años
RELACION B/C	1,24

3.3.- PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

La implantación en Suelo No Urbanizable se justifica principalmente por la inexistencia de un polígono industrial o suelo con uso industrial en el municipio del Valle del Zalabí – Alcudia de Guadix con la extensión suficiente para la instalación y la incompatibilidad con el uso residencial predominante en las zonas urbanas de Exfiliana, Alcudia y Charches, ya que una instalación de este tipo se puede considerar industrial.

Se tomarán las medidas necesarias para la minimización y corrección del impacto territorial debido a las construcciones pretendidas en el presente proyecto. La tipología constructiva y acabados exteriores tanto de edificaciones como de los trabajos a realizar en la parcela serán consecuentes con el entorno donde se emplazan llegando incluso a la plantación de especies vegetales y acondicionamiento ambiental de la parcela.

En cuanto a las medidas para la corrección de los impactos ambientales cabe señalar que se pretende realizar una instalación de vertido cero, es decir, no se generará ningún residuo. Ya que la única producción de residuos será la del aseo de la oficina, y para ello se prevé la instalación de un depósito estanco.

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	28/79



GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

	MEMORIA		Página. 23
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor:	Fecha:	Nº Proyecto:	Rev:
D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	12 de Noviembre de 2018	GR-2192/18	Ver. 2.0

3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

La normativa urbanística vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Valle del Zalabí, aprobadas definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 17 de julio de 1996 (BOP nº 300, 31/12/1996), y PAP y su adaptación parcial a la LOUA con fecha de aprobación 24/01/2012.

Las determinaciones para Suelo No Urbanizable están definidas en el título XII de las mismas: "Normas del Suelo No Urbanizable".

Los terrenos en los que pretende emplazarse las edificaciones objeto del presente proyecto de actuación están emplazados en el Suelo No Urbanizable de Protección General y están regulados por el artículo N° 108, según el cual están permitidas las instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social, así como las construcciones y edificaciones industriales incompatibles con el medio urbano, condiciones que reúne el presente proyecto de actuación.

3.5.- NO INCLUSIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

La no inducción a la formación de nuevos asentamientos se establece en base a la propia estructura de la propiedad. Se trata de una finca que, a raíz del uso que se le da, es impensable su división parcelaria, estando sometida a licencia urbanística, por lo que a nivel de control municipal está garantizado. Además no se trata de la creación de edificaciones para destinarlas a viviendas, en este caso, son edificaciones para almacenamiento de materiales y maquinaria industrial, por lo que se hace necesaria la unidad de la parcela.

No existe posibilidad de formación de núcleo de población, dado que se trata de unas edificaciones independientes, separadas en diferentes niveles del terreno, con una única propiedad y un funcionamiento unitario.

La actividad que se pretende implantar mediante el presente proyecto de actuación no fomenta la formación de nuevos asentamientos, principalmente por tratarse de un uso industrial singular que no resulta compatible con el uso residencial que es más tendente a la formación de nuevos asentamientos.

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

El promotor del presente proyecto de actuación se compromete a:

Deberes legales del Suelo No Urbanizable: (Art.42.D.a de la LOUA).

Destinar el suelo a los usos previstos, conservarlos y mantenerlos y, en su caso la masas vegetal, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica aplicable, es decir, *"los correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable"*.

Abono de la Prestación Compensatoria: (Art.42.D.c de la LOUA)

Abonar la prestación compensatoria que fije el Excmo. Ayuntamiento de Valle del Zalabí y la restitución de terrenos, de acuerdo con el artículo 52.4 y 52.5 de la LOUA, a saber:

Art. 52.4. "Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	29/79



	MEMORIA		Página. 24
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos”.

Art 52.5. “Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable”.

En el caso en proyecto el 10 % de la inversión a realizar (150.000 €) corresponde a 15.000 €, si bien en el presente proyecto de actuación se han contemplado 4 fases para la ejecución total debido a la disponibilidad económica del titular. Por tanto la prestación compensatoria se podría establecer según la ejecución de cada una de las fases y sería según la siguiente tabla:

Fase:	Inversión:	% prestación compensatoria	Importe:
Fase 1	67.500 €	10 %	6.750 €
Fase 2	37.500 €	10 %	3.750 €
Fase 3	15.000 €	10 %	1.500 €
Fase 4	30.000 €	10 %	3.000 €
Total:			15.000 €

Si el Excmo. Ayuntamiento de Valle del Zalabí dispone de Ordenanza Municipal, se aplicará el porcentaje establecido en dicha ordenanza y que deberá ser menor del 10% establecido en la LOUA.

Solicitud de Licencia Urbanística: (Art.42.D.c de la LOUA):

Solicitar licencia urbanística municipal en plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

5.- PLAN DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y EQUIPOS

En este punto se describe un plan para el mantenimiento de las instalaciones y equipos para el desarrollo de la actividad.

Este plan tendrá lugar en el momento en que se produzca un fallo o error en el sistema de producción o en las instalaciones.

En el caso en estudio en el caso que se produzca un fallo se procederá a la reparación de la avería del equipo o de la instalación donde se haya producido la avería. Esta deberá ser realizada por personal cualificado y en su caso autorizado para el mismo.

Se prestará especial atención a los equipos de trabajo habitual ya que debido al uso diario son los más susceptibles de fallo mecánico. Debido al a sencillez de las instalaciones ejecutadas no se prevén grandes contratiempos a la hora de fallo o avería de las mismas.

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	30/79



	MEMORIA		Página. 25
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

5.1.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Este mantenimiento tendrá lugar antes de que se produzca un error o avería, se efectúa bajo condiciones controladas sin la existencia de algún error en el funcionamiento de la actividad.

Instalación Eléctrica:

Revisiones.

Al menos una vez al mes debe comprobarse el funcionamiento de los interruptores diferenciales. Para ello, pulse el botón de prueba y si no se dispara («salta») es que está averiado y, en consecuencia, usted no se encuentra protegido contra derivaciones, debiendo ser cambiado de inmediato por personal autorizado. De igual manera, verifique que la corriente eléctrica llega a todas las tomas de corriente así como al alumbrado mediante el accionamiento de los magnetotermicos, comprobando su funcionamiento. Esta prueba debería realizarse al menos una vez al mes y en caso de anomalías esta deberá ser reparada por personal autorizado por la Junta de Andalucía.

Por otro lado se deberá vigilar por parte del personal también los siguientes puntos:

- Deterioro de aislamientos en cables vistos.
- Desprendimientos o roturas de tomas de mecanismos eléctricos.
- Desprendimientos, desplazamientos, roturas, deterioros, suciedad o desaparición de aparatos de iluminación (apliques, plafones, pantallas, etc)

En todos estos casos se deberá proceder al cambio de los elementos rotos o deteriorados siempre por personal homologado.

Mantenimiento.

En cuanto al mantenimiento además de las tareas mencionadas en el apartado anterior, se procederá una vez en los primeros tres años y posteriormente al menos una vez al año de una revisión general de la instalación, consistente en:

- Comprobación de la puesta a tierra y conexiones de tierra de la instalación.
- Comprobación de los magnetotermicos y diferenciales en los cuadros electricos, haciendo funcionar estos aparatos.
- Comprobación de las conexiones en los cuadros eléctricos, procediendo al apriete en caso necesario de las conexiones.
- Comprobación general del estado de canalizaciones, tomas de corriente, interruptores y en general de la instalación.

Instalación de saneamiento y fontanería y riego.

Se deberá tener especial cuidado en el mantenimiento de la red de saneamiento, sobre todo de los canalones las aguas pluviales así como sus bajantes.

Revisiones.

Esta instalación será objeto de revisiones permanentes por parte del personal de las instalaciones consistentes en:

- Presencia de atascos y malos olores.
- Aparición de humedades y fugas de agua.
- Roturas y hundimientos del pavimento.

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [Redacted]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	31/79



	MEMORIA		Página. 26
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

Se deberá proceder a la reparación inmediata de los elementos defectuosos, pudiéndose realizar una primera reparación de emergencia, si ha lugar, por parte del personal de las instalaciones para posteriormente realizar una reparación más profesional por personal especializado.

Mantenimiento.

El mantenimiento deberá ser realizado al menos una vez al año, preferentemente antes de la época de lluvias, consistiendo en la comprobación de:

- Elementos de anclaje y fijación en redes colgadas.
- Funcionamiento de toda la red.
- Estado de tapas de arquetas y pozos de registro.
- Funcionamiento de canales y bajantes de evacuación en muros parcialmente estancos.
- Limpieza de canalizaciones, registros, arquetas.

Efectuando, en su caso, la reparación o sustitución materiales deteriorados.

6.- PROYECTO DE CLAUSURA

El objeto del Proyecto de Clausura es la definición de los procesos a realizar una vez terminada la explotación al objeto de definir los procesos a realizar durante el desmontaje y posterior clausura al objeto de reponer las condiciones ambientales existentes antes de la implantación del nuevo uso.

Una vez terminada la vida útil de la construcción e instalación, bien por traslado de la misma a otra ubicación o bien por el cese total de la misma los titulares de esta estarán obligados a la comunicación del citado cierre a la administración competente en materia de Medioambiente y en materia Industrial.

En cuanto al desmontaje se harán las siguientes consideraciones así como procesos a realizar:

PRIMERO. Una vez finalizada la actividad y la vida útil de las instalaciones, deberán ser desmontadas y todas las partes que sean susceptibles de reciclado serán recicladas y el resto puestas a disposición de un gestor autorizado de residuos.

Deberá contar con licencia de desmontaje correspondiente.

SEGUNDO. A las edificaciones siempre se les podrá dar un uso específico hasta el final de la vida útil de los edificios. Llegado ese momento se deberá contar con licencia municipales de demolición y restitución el entorno a su estado original.

7.- ANEXOS

- ESCRITURA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS
- DNI DEL TITULAR
- INFORMACION CATASTRAL
- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	32/79



	MEMORIA		Página. 27
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

8.- CONCLUSION

Reunidos los elementos necesarios como memorias, anexos, planos y demás documentación administrativa, se confecciona el presente proyecto de actuación para que previa solicitud en el Excmo. Ayuntamiento de Valle del Zalabí se realicen los trámites según Art. 42 y 43 de la Ley 7/2002 (LOUA), y finalmente aprobación del presente Proyecto de Actuación.

Órgiva a 16 de Noviembre de 2018

Fdo. Cristóbal Ruiz Manzano
Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado Nº 803 (COITI GRANADA)

RUIZ MANZANO
CRISTOBAL -
74633666T

Firmado digitalmente
por RUIZ MANZANO
CRISTOBAL -
Fecha: 2018.
12:39:38 +01'00'

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO -		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	33/79





ANEXO I ESCRITURAS PROPIEDAD TERRENOS

Poeta Garcilaso de la Vega 8, 1º B
18013 Granada
☎ 670 669 450
☎ 695 182 753
@ crm803@gmail.com

Av. González Robles nº 21, 1º A
18400 Orgiva (Granada)
☎ 958 785 888
☎ 958 785 888 (Fax)
@ crmorgiva@gmail.com

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	34/79



02/2018



----- NUMERO OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO -----

En Iznalloz, donde resido a veinte de agosto de dos mil dieciocho. -----

Ante mí, LUIS SERRANO LORCA, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía. -----

----- C O M P A R E C E N : -----

DOÑA MARIA SANCHEZ VARON, mayor de edad, de vecindad civil catalana, casada en separación de bienes, ama de casa, vecina de Begur (Gerona), calle Migjorn 2, del vecindario de Esclanyá, c.p. 17213, con D.N.I. numero [REDACTED] -----

DON ANTONIO GUTIERREZ PORTERO, y su esposa DOÑA NURIA MORA CORTES, mayores de edad, casados en régimen común supletorio de gananciales, comerciantes, vecinos de Valle del Zalabi, domiciliados en Alcudia, Barriada Chillar 20, con D.N.I. numeros [REDACTED] y 14627113-X. -----

INTERVIENEN todos los comparecientes en su propio nombre y derecho. -----

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capa-



Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	35/79



cidad legal necesaria para formalizar esta escritura de COMPRAVENTA, para la redacción de la cual, -----

-----E X P O N E N : -----

I.- Que DOÑA MARIA SANCHEZ VARON, son dueños en pleno dominio y con carácter privativo de la siguiente finca: -----

216 Pieza de tierra de secano hoy de pastos de primera clase, en el paraje Llanillos Arriba, en termino municipal de ~~Alcudia de Guedex~~ Valle del Zalabi, con una superficie de una hectárea, noventa y siete áreas y treinta y seis centiáreas, y según Catastro, una hectárea, noventa y siete áreas y quince centiáreas, que linda al oeste, con camino y con Cristobal Fernandez Saavedra, al norte, con Antonio Martinez Hernandez (parcela 9 poligono 19), hoy además terrenos del Ayuntamiento de Valle del Zalabi; al este con camino y al sur, con camino. -----

INSCRIPCIÓN.- No figura inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que se solicita por la presente si procede. -----

TITULO.- el de compra, en escritura otorgada en Begur, el dia 13 de enero de 2005, ante el Notario doña Maria del Camino Quiroga martinez. -----

CATASTRO.- tiene referencia catastral numero

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	36/79



02/2018



EA7468341



18059A019000080000RD. -----

A tenor de lo dispuesto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en su redacción dada por la ley de Economía Sostenible de 4 de marzo de 2011, manifiestan los otorgantes que la descripción que contienen las certificaciones catastrales que se incorporan a esta matriz para su reproducción en los traslados y que se corresponden con la realidad física de los inmuebles en el momento del otorgamiento de la presente. -----

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad haga constar en la/s descripción/es de la/s finca/s objeto de la presente en los libros a su cargo la/s referencia/s catastral/es de las fincas colindantes con ellas, así como las georreferencias de la/s finca/s objeto de esta, tal y como constan en las la/s certificación/es descriptiva/s y gráfica/s incorporadas a la presente, dándose aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias o errores en su transcripción. -----

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	37/79



CARGAS Y LIMITACIONES: La parte adquirente se declara satisfecha por la información resultante del título, de las afirmaciones de la parte transmitente, y por lo pactado entre ellos, alegando, además, ser urgente la formalización de la presente escritura, por lo que prescinde expresamente de la información registral del art. 175 del Reglamento Notarial; y la parte transmitente que las descritas fincas están libres de cargas y gravámenes, así como que no constan inscritas en el Registro de la Propiedad obligaciones asumidas por la parte transmitente frente a la Administración competente que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real de la/ finca/s objeto de la presente; aseverando yo, el Notario, que la precedente manifestación de la parte transmitente no aparece contradicha en el título citado, que me ha sido exhibido, y advirtiéndolo expresamente a los comparecientes que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la remisión al Registro de la Propiedad de la comunicación dispuesta en el art. 249 del Reglamento Notarial o, en su caso, de la presentación al mismo de la copia autorizada de esta escritura. -----

ARRENDAMIENTOS: Libre de ellos, según manifiesta

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	38/79



02/2019



EA7468342

la parte transmitente, quien igualmente declara que en los seis últimos años no han hecho uso del derecho que les reconoce el artículo 26.1 de la anterior Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, que sigue rigiendo para los contratos celebrados con arreglo a ella, según la Disposición transitoria primera de la vigente Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, que deroga la anterior. -----

Asimismo declara la parte transmitente que las fincas objeto de esta escritura están al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, advirtiéndome yo, el Notario, que en caso contrario las mismas están afectas al pago de la totalidad de la cuota tributaria de dicho Impuesto en régimen de responsabilidad subsidiaria en los términos previstos en la Ley General Tributaria según lo dispuesto en el artículo 64.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. -----

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	39/79



Manifiestan los otorgantes que las finca objeto de la presente conservan la calificación de rústicas, por lo que la presente operación no constituye hecho imponible sujeto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, según el artículo 104.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. -----

Yo, el Notario, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 27 del 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, advierto a los otorgantes que esta transmisión no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a la ley del suelo antes citada y de los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística que le sea aplicable o exigible por los actos de ejecución de la misma, subrogándose el adquirente en los derechos y deberes de la parte transmitente. -----

Y, en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 27 del 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,

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	40/79



02/2018



EA7468343

se hace constar, y así lo declara, manifiesta y confiesa la parte transmitente, previamente advertida por mí, el Notario, de las consecuencias de toda índole en las que incurren en caso de ser falsas sus manifestaciones, que la/s finca/s objeto de la presente escritura, respecto a sus situación urbanística, son susceptibles de uso privado o edificación en los términos permitidos por la ordenación del territorio y urbanística, que no cuentan con edificaciones fuera de ordenación y que no están destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, así como que no tienen deberes legales ni obligaciones pendientes de cumplir, ya que no están sujetas a ninguna de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 7 de la misma Ley. -----

De igual modo advierto la parte adquirente del derecho recogido en el apartado 3 del mismo artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de oc-

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	41/79



tubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que le/s facultar para rescindir el presente negocio juridico en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil, en caso de que, no obstante la anterior confesión en contra de la parte transmitente, la/s finca/s objeto de la presente infrinja/n cualquiera de las disposiciones del apartado anterior del mismo artículo. -----

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

-----O T O R G A N : -----

PRIMERO.- DOÑA MARIA SANCHEZ VARON vende, como cuerpo cierto, libres de cargas y con todos sus accesorios y pertenencias, la finca descrita en el expositivo primero, a DON ANTONIO GUTIERREZ PORTERO Y DOÑA NURIA MORA CORTES que compran para su sociedad conyugal. -----

SEGUNDO.- El precio de esta venta es el de DIEZ MIL EUROS, que la vendedora confiesa haber recibido antes de este acto, en el día de hoy mediante traspaso entre cuentas de la entidad Caja rural de Granada S.C.C., oficina de Valle del Zalabi, fotocopia del cual, que considero legitima dejo unida a esta matriz

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	42/79



02/2018



EA7468344

para su reproduccion en los traslados, por cuya cantidad le otorgan la más firme y eficaz carta de pago. -----

TERCERO:- Los gastos derivados del otorgamiento de la presente escritura serán satisfechos por la parte compradora. -----

CUARTO.- Los otorgantes solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción, incluso parcial, de la presente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 19 bis del Ley Hipotecaria, aunque sea incluso con la descripción o descripciones de las fincas objeto de la presente que constan en el Registro de la Propiedad, aunque no sean coincidentes con la realidad física o catastral de las mismas. -----

Los interesados me excusan a mí, el Notario, de remitir, por vía telemática y con firma electrónica reconocida, esta escritura al correspondiente Registro de la Propiedad (art. 196 R.N.), así como (art. 249 R.N.) copia autorizada electrónica telemática de la misma. -----

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	43/79



Para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 16.c del Real Decreto 925/1995, de 9 de junio, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención de blanqueo de capitales, en redacción dada por el Real Decreto 54/2005, de 21 de enero, desarrollado por la Orden EHA 114/2008, de 29 de enero, digitalizo los documentos identificativos de los otorgantes, por su anverso y reverso, que quedan en el archivo informático de mi Notaría, así como, en su caso, conservaré, en papel o digitalizados en el archivo informático, los demás documentos exigidos por la citada legislación. -----

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

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

Así mismo, el notario actúa en calidad de encargado de tratamiento en relación al protocolo notarial de titularidad de la Dirección General de los Registros y el Notariado con la finalidad de archivo de

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	44/79



02/2018



EA7468345

los documentos públicos del notariado y de colaboración de las Administraciones Públicas. -----

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

Esta oficina notarial tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P. dpd@bufetemorenotorres.com, teléfono: 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1, 7ºA, 50004 Zaragoza. -----

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

Usted tiene reconocido el derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI y me-

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	45/79



diante correo a la cuenta anteriormente indicada o carta certificada a la atención del Delegado de Protección de datos. -----

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

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

Así lo dicen y otorgan, previa lectura que por su renuncia al derecho de leerlo por sí del que les enteré, se ratifican los otorgantes en su contenido y firman. -----

De todo lo cual, de haber identificado a los comparecientes por sus Documentos Nacionales de Identidad, de haber hecho de palabra las procedentes reservas y advertencias legales, en especial y a efectos fiscales advierto expresamente, en virtud de lo establecido en el artículo 52 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (R.D.L. 1/1993, de 24 de septiembre) del plazo de presentación a liquidación al impuesto (treinta días hábiles), de la afección de los bienes objeto de la presente al pago del mismo,

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	46/79





02/2018

según lo establecido en los artículos 5 y 102 del Reglamento del Impuesto (R.D. 828/1995, de 29 de mayo) y de las responsabilidades en que incurren en el caso de no efectuar dicha presentación contenidas en el artículo 27 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, concretamente que los ingresos correspondientes a autoliquidaciones o declaraciones presentadas fuera de plazo sin requerimiento previo de la Administración tributaria sufrirán un recargo por declaración extemporánea como prestación accesoria del 5, 10 ó 15 por ciento si el ingreso o la presentación de la autoliquidación o declaración se efectúa dentro de los tres, seis o doce meses siguientes, respectivamente, al término del plazo establecido para la presentación e ingreso y se aplicará sobre el importe a ingresar y excluirá las sanciones que hubieran podido exigirse y los intereses de demora; en caso de que se presente una vez transcurridos doce meses, el recargo será del 20 por ciento y excluirá las sanciones que hubieran podido exigirse,

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	47/79



sin embargo se exigirán los intereses de demora por el periodo transcurrido desde el día siguiente al término de los doce meses posteriores a la finalización del plazo establecido para la presentación hasta el momento en que se haya presentado, pero en las liquidaciones derivadas de declaraciones presentadas fuera de plazo sin requerimiento previo no se exigirán intereses de demora por el tiempo transcurrido desde la presentación de la declaración hasta la finalización del plazo de pago en periodo voluntario correspondiente a la liquidación que se practique, sin perjuicio de los recargos e intereses que corresponda exigir por la presentación extemporánea, aclarando el apartado 1 del artículo 26 del mismo texto legal que "el interés de demora es una prestación accesorio que se exigirá a los obligados tributarios y a los sujetos pasivos infractores como consecuencia de la realización de un pago fuera de plazo o de la presentación de una autoliquidación o declaración de la que resulte la cantidad a ingresar una vez finalizado el plazo establecido al efecto en la normativa tributaria, del cobro de una devolución improcedente o en el resto de casos previstos en la normativa tributaria""y no requiere previa intimación de la Admi-

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	48/79





02/2018



EA7468347

nistración ni la concurrencia de un retraso culpable del obligado" y, añade en su apartado 6, que este interés de demora "será el interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en el que aquél resulte exigible, incrementado en un 25 por ciento, salvo que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establezca otro diferente" y con las excepciones en él recogidas. -----

Y en general de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Así como de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y/o intervinientes y de lo demás contenido en este instrumento público extendido en el presente folio de la serie EF y siete más de igual serie con números de orden correlativos ante-

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - [REDACTED]		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	49/79



riores, yo, el Notario, DOY FE.- Están las firmas de
los otorgantes. Signado: Luis Serrano. Rubricados.
Está el sello de la Notaría. -----

Disp. Ad. 3ª, Ley de Tasas: Base de Calculo: Va-
lor Declarado. Números de Arancel: 2, 4, 7. Norma 8ª.
Derechos Arancelarios: 211.01 euros. Firmado: Luis
S.L. -----

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

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 74633666T		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	50/79

