

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE PARA CONSTRUCCIÓN DE Balsa DE ACUMULACIÓN DE PURINES DE GRANJA LAS HUERTAS

Ubicación: **GRANJA LAS HUERTAS**
Pedrera – Sevilla

Propietario: **D^a. MARIA DEL MAR ÁNGEL GUILLEN**
C/ Nueva, n.º 4
Pedrera – 41566 / Sevilla

ENERO 2020



INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA.

1. Antecedentes. Objeto de la memoria.
2. Descripción de la actividad.
 - 2.1. Situación y emplazamiento.
 - 2.2. Características físico jurídicas.
 - 2.3. Características socioeconómicas de la actividad.
 - 2.4. Características constructivas de la edificación.
 - 2.4.1. Ficha urbanística.
 - 2.4.2. Características constructivas.
 - 2.5. Plazo de inicio y terminación de las obras.
3. Justificación y fundamentación del Art. 42.5.C) de la L.O.U.A.
 - 3.1. Utilidad pública o Interés Social de su objeto.
 - 3.2. Viabilidad económico-financiera. Presupuesto de la inversión.
 - 3.2.1. Plazo de duración de la cualificación urbanística.
 - 3.3. Procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable.
 - 3.3.1. Acciones derivadas de la actuación. Corrección de impactos.
 - 3.4. compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable.
 - 3.5. No inducción de nuevos asentamientos.
4. Obligaciones asumidas por el promotor.
5. Título de propiedad de los terrenos.

DOCUMENTO II: PLANOS.

DOCUMENTO III: DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MEMORIA.

Se redacta la presente memoria descriptiva a petición de D^a. M^a del Mar Angel Guillen, con DNI n.º 47505413-V y dirección en la calle Nueva, n.º 4, 41.566 – Pedrera, Sevilla, propietaria de la explotación porcina denominada Las Huertas, localizada en el Término Municipal de Pedrera, Sevilla, dada la intención de la propiedad de llevar a cabo en la parcela n.º 82 del polígono n.º 6 del T.M. de Pedrera, la construcción de una balsa para acumulación de los purines procedentes de la explotación porcina intensiva de su propiedad denominada Granja Las Huertas y ubicada igualmente en el T.M. de Pedrera, Sevilla.

La explotación mencionada se encuentra registrada ante la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural en el Registro General de Explotaciones Porcinas bajo el código de explotación 072-SE-00045 (ES410720000045) para un censo autorizado de 2.000 plazas de cerdos de cebo de 20 a 100 Kg.

Esta explotación posee una antigüedad notable, con puesta en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor del R.D. 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, normativa esta que fue la primera en establecer la obligatoriedad de disponer de acumulación en balsa por un período de 3 meses. Una vez puesta en funcionamiento y tras cumplir los requisitos establecidos por la normativa de la época, fue totalmente imposible adaptarla a la nueva normativa por falta material de espacio: la finca donde se ubica la explotación carece de espacio para la instalación de una balsa con las dimensiones apropiadas, por lo que se instaló una balsa de recepción de efluentes en el poco espacio existente a la entrada de la finca. Es por el motivo expuesto por el que la actividad se ve obligada a disponer de una balsa en otra parcela de la propiedad, la parcela 82 del polígono 6 del T.M. de Pedrera, Sevilla, con el fin de adaptar las instalaciones para una acumulación durante el período de 90 días tal y como establece la normativa de aplicación.

Como la instalación es ganadera, se hace necesaria su implantación en medio rural y es por esto por lo que se ve sometida a la aprobación del Proyecto de Actuación, al estar instalada en suelo No Urbanizable y poseer una superficie inferior a 50 Has, concretamente 0,6554 Ha.

2. – DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD.

Toda explotación porcina de cerdo de raza precoz consta de tres fases bien marcadas, la formada por las cerdas productoras, la de transición de lechones, que comprende desde el destete hasta los 60 días de vida, y el engorde de los cerdos.

La actuación considerada en este estudio tiene por objeto una explotación porcina intensiva contemplando sólo la fase de cebadero:

CEBADO DE CERDOS.

Es la última fase del proceso que sigue la explotación del cerdo de capa blanca. Comprende desde el recibo de los lechones, una vez pasada la transición con 20 Kg. de peso vivo, pasando por el recría hasta los 45 Kg. de peso vivo, hasta el cebado de los cerdos que remata en 100 Kg. y 6 meses de vida, momento en que se destina a matadero.

Durante la fase de recría, los cerdos crecen y hacen una constitución ósea para su posterior cebado. Tanto la recría como el cebo se hace en nave cebadero, es decir los lechones con 20 Kg. entran en una cuadra y permanecen allí hasta que son enviados a sacrificio una vez han alcanzado el peso apropiado.

Con la prohibición del vertido directo a cauce público, las instalaciones de este tipo han procurado construir balsas de obra civil o impermeabilizadas artificialmente, con el fin de acumular en ellas el purín. Con ello se intenta que durante 90 días se produzcan las fermentaciones anaeróbicas que disminuyan el poder contaminante y autoricen el esparcimiento sobre el terreno agrícola como fertilizante o estiércol.

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La finca está ubicada en las inmediaciones del paraje conocido como El Chorrillo, perteneciente al Término Municipal de Pedrera (Sevilla), con referencia catastral: 1214405UG3211S0001XK, ocupando una superficie catastral total de 2.096 m².

La balsa de acumulación de purines se ubicará en el polígono nº 6 parcela nº 82 del T.M. de Pedrera, Sevilla.

El acceso lo presenta desde la carretera SE-497 dirección Pedrera – La Roda de Andalucía, desde la cual se toma el camino de Pedrera a El Cortijo Cerezal, que lleva directamente a la finca.

Se adjunta ubicación exacta en el plano nº 1-SITUACION.

Las coordenadas UTM de la finca son las siguientes (Huso 30 / Sistema ETRS89):

X: 335562
Y: 4118426

2.2.- CARACTERISTICAS FISICO JURIDICAS.

La finca, como se ha mencionado, está ubicada en el paraje conocido como Los Frailes, perteneciente al Término Municipal de Pedrera (Sevilla), en suelo catalogado como rústico no urbanizable, correspondiendo a la parcela nº 82 y 137 del polígono nº 6 de la citada localidad, ocupando una superficie de 6.554 m². No está afectada de ninguna vía protegida tales como vías pecuarias.

Los terrenos que componen la finca están catalogados como Suelo Rústico tal y como se ha descrito anteriormente.

Datos generales:

Datos del Propietario:

María del Mar Angel Guillen

DNI.- 47505413-V

Dirección: Calle Nueva, n.º 4 – Pedrera, 41566 – Sevilla

Datos de la Finca:

Coordenadas UTM.- x: 335562 y: 4118426 (Sist. ETRS89 / Huso 30)

Referencia Catastral: 41072ª006000820000SF

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

Contrariamente a lo sucedido en la mayor parte de los países de la Unión Europea, el censo de ganado porcino, en España, se ha ido incrementando progresivamente en los últimos diez años, hasta situarse como el segundo productor europeo, solo superada por Alemania. En la actualidad España ya tiene mayor número de Reproductoras que Alemania.

Esta situación, debe interpretarse como una consecuencia de las especiales condiciones que se dan en nuestro país, para el desarrollo de este tipo de producciones, como son: disponibilidad suficiente de base tierra, baja carga ganadera relativa, existencia de una potente infraestructura de producción de piensos compuestos, de prestación de servicios, de transformación cárnica, y de una alta profesionalización del sector ganadero.

Una de las regiones, donde estas circunstancias se dan con mayor claridad es, sin duda, Andalucía. En nuestra Comunidad coexisten algunas comarcas con mayor tradición en la producción porcina dentro de España, con otras en las que el sector porcino se ha desarrollado muy recientemente.

En lo que se refiere a Sevilla, el censo de ganado porcino respecto al de Andalucía, representa el 26,5% de la cabaña regional situándose en torno a las 650.000 cabezas de ganado porcino. Esto supone un considerable valor añadido a la economía sevillana por el sector porcino, incrementando el valor de la producción provincial agropecuaria. De la misma forma, la producción de carne procedente de ganado porcino es del orden del 51% de la producción cárnica total en los últimos años.

Las cifras expuestas anteriormente son suficientemente ilustrativas, del peso específico de este sector en la economía regional, pero lo son aún más, si se tiene en cuenta, el volumen de población que de forma directa o indirecta vive de este sector, dentro de un ámbito rural que año tras año pierde población neta. El desarrollo del sector porcino, se ha consolidado, en muchas zonas de nuestra Comunidad Autónoma, como el principal vector de fijación de la población en los núcleos rurales.

Otro aspecto fundamental a tener en cuenta es el hecho de que la potente industria de producción de piensos en Andalucía, tiene capacidad para absorber la totalidad de la

producción cerealista de la región, y por tanto, se convierte en un elemento estratégico de primer orden para el conjunto del sector primario de ésta.

Además hay que tener en cuenta el hecho de que el sector porcino es la principal actividad empresarial que atrae a jóvenes en el entorno rural; la disponibilidad de personal, que trabaje en las explotaciones, condiciona en gran medida el crecimiento de sus empresas, afectando así al mantenimiento de poblaciones estables en este entorno rural.

Tal y como citábamos al principio de esta exposición, el sector productor porcino en España ha tenido un crecimiento continuo en los últimos diez años. De este modo hemos pasado de ser un país importador, a tener una tasa de abastecimiento del 115%. Por lo tanto como país producimos un 15% más de lo que consumimos, y tenemos en consecuencia, la necesidad de mantener, al menos, ese nivel de exportación; ya sea en forma de animales vivos, canales o productos transformados.

En resumen, señalaremos como conclusiones:

1°. La porcicultura es un sector dinamizador de la economía y contribuye a fijar las familias en el medio rural.

2°. El factor Mano de Obra es determinante en el sector, se precisa de organización, formación y ayudas.

3°. Se concentran acuerdos importantes entre las empresas productoras, industrias cárnicas y empresas distribuidoras, contribuyendo a una economía de escala y produciendo aquello que el consumidor demande con las debidas garantías alimentarias.

2.4.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA BALSA.

Se pretende la construcción de una balsa para acumulación de purines, con las siguientes dimensiones:

BALSA de ACUMULACION:

Base Superior (Forma triangular): 542,00 m².

Base Inferior (Forma triangular): 183,00 m².

Profundidad total: 3,5 m.

Volumen total: 1.213 m³.

Volumen útil (0,5 m de resguardo): 1.040 m³.

Ficha urbanística:

Finca: Polígono 06, parcela 82; T.M.: Pedrera (Sevilla)

- Parcela:	6.554 m ² .
- Suelo catalogado:	Rustico N.U.
- Superficie ocupada	
- Balsa:	542 m ²
- Ocupación total en parcela	8,22 %.
- Altura máxima	- .
- Distancia núcleo población	+ 2.000 m

Esta balsa está construida en la zona norte de la parcela 82 del polígono 6 del T.M. Pedrera, Sevilla. Las características constructivas son: balsa realizada en excavación, de superficie triangular y volumetría de forma troncopiramidal invertida, con solera y taludes revestidos de lámina de Polietileno de alta densidad PEAD de 1,2 mm de espesor. Estará vallada perimetralmente mediante malla de simple torsión soportada por tubo de acero galvanizado de 2,0 m de altura cada tres metros y dotada de puerta de acceso para la manipulación de las instalaciones.

El volumen útil total de la balsa ascenderá a la cantidad de 1.213 m³.

2.5.- PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS OBRAS.

La duración de las obras se estima en dos semanas a contar desde el momento en que se formalice el contrato con la empresa constructora correspondiente. Las fases de ejecución se dividen en:

- Movimiento de Tierras
- Impermeabilización.

3.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION DEL Art. 42.5.C) DE LA L.O.U.A.

Atendiendo al art. 42.5.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística en Andalucía, L.O.U.A, se justifican y fundamentan los siguientes puntos.

3.1.- UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

La instalación de la balsa está asociada a la actividad de granja porcina intensiva. Esta actividad, producción de cerdos de forma intensiva, conllevará la creación de nuevos puestos de trabajo relacionados con el ejercicio agrario y agrícola, en el sentido de que se necesitará personal para llevar a cabo los trabajos propios de la instalación tales como personal cualificado para el manejo de la granja, personal de oficina para llevar labores de contabilidad, organización de la empresa. Indirectamente también se crearán otros puestos o incrementará la demanda hacia otros sectores como proveedores de materia prima, compradores del producto resultante de la industria, transportistas, veterinarios y un amplio campo que comprende el mercado agrícola y ganadero.

Se fomentará también una cierta economía de escala, es decir, beneficios para las empresas del sector expuestas anteriormente como son proveedores de piensos, material ganadero, suministros de energía y agua en general así como veterinarios, transportistas, corredores y diversos profesionales relacionados con la actividad.

El interés de implantar este tipo de instalaciones, de cara al entorno agrícola y ganadero, es la posibilidad de seguir fomentando el desarrollo ganadero de la zona, sector de importancia relevante en la provincia de Sevilla.

Se hace necesaria su implantación en suelo rústico, catalogado para uso agrícola y ganadero, debido al hecho de que la actividad a desarrollar es totalmente incompatible con otro tipo de suelo. Se trata de dotar a la explotación porcina de la infraestructura necesaria para una mayor eficiencia en el ejercicio de la actividad así como adecuarse a la normativa de aplicación, provocando pues de esta manera menos afección y molestias al entorno donde se ubica la granja.

3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA.

El estudio efectuado sobre la granja consiste en la estimación de la inversión a realizar y los beneficios de la explotación con el fin de la amortización de la misma. La instalación supone una inversión aproximada de unos 5.850 euros.

Desglose de presupuesto:

Descripción	Importe Euros
MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.200,00
IMPERMEABILIZACION	4.650,00
SEGURIDAD Y SALUD	350,00
Total ejecución material	6.200,00
<i>Seis mil doscientos euros</i>	

En lo referido al periodo de amortización de la actividad, este se ha estimado calculándose según las tablas de amortización oficialmente aprobadas en la Ley 43/95 del impuesto sobre sociedades. Para ello se ha seguido el procedimiento del coeficiente de amortización lineal máximo establecido en las mencionadas tablas y que para el caso que nos ocupa tendrá el valor de 3%. Según el artículo 125 apdo. 1, del capítulo 12 (incentivos fiscales para empresas de reducida dimensión), de la Ley 43/95, por el cual amortizamos en función del coeficiente que resulta de multiplicar por 1,5 el coeficiente de amortización lineal máximo previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, y dado que la inversión inicial asciende a la cantidad de 6.200,00 €, se deduce que el período de amortización de la instalación asciende a la cantidad de 22 años.

PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cualificación de los terrenos tendrá una duración limitada cuando se otorguen actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a explotaciones agrícolas, pecuarias, forestal o análoga. La explotación objeto de estudio es una actividad ganadera y agrícola, propia de la actividad contemplada para Suelo No Urbanizable.

Citando el artículo 46. Suelo no urbanizable, de la citada Ley 7/2002 en su apartado f), pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por: considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola,

ganadero, forestal cinegético o análogo. Los actos de edificación en este tipo de suelos, según el apartado 4 del artículo 52, tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización, estimada en este caso en 22 años.

3.3.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se considera justificado el emplazamiento de la instalación en zona No Urbanizable, entre otras cuestiones por la inexistencia de polígonos ganaderos en la localidad, y de existir los mismos, por la no viabilidad de implantar explotaciones porcinas ni sus instalaciones auxiliares en estos polígonos, ya que la normativa sanitaria reguladora del sector porcino lo prohíbe rotundamente. Debido al tipo de actividad a desarrollar en la finca se justifica el emplazamiento de las instalaciones fuera de núcleos de población debido a las molestias que pueden originarse por ruidos y olores, por lo que su correcta ubicación es el suelo No Urbanizable, alejado pues de núcleos de población.

Es por ello que no se encuentran incompatibilidades entre la actividad a desarrollar y el uso del suelo donde se pretende emplazar.

Dentro de la parcela se ha seguido una ubicación y distribución en planta de la balsa acorde con las necesidades y aprovechando los desniveles propios de la parcela. Con ello ganamos simplicidad y abaratado de costes en la ejecución de la balsa.

ACCIONES DERIVADAS DE LA ACTUACIÓN. CORRECCION DE IMPACTOS.

INCIDENCIAS SOBRE EL ENTORNO TERRITORIAL.

Afecciones paisajísticas.

Las instalaciones se encuentran en una zona de cultivo de olivar, los cuales mitigan de forma suficiente el mencionado impacto, pues a pocos metros de la explotación, las instalaciones no son perceptibles.

Dada las características faunísticas y florísticas del entorno, no se espera una incidencia significativa debida a la construcción de la balsa y su posterior explotación.

Áreas de protección ambiental y sensible.

No se encuentran zonas de protección ambiental o sensible en el entorno de la granja.

Recursos naturales que vayan a ser eliminados o afectados en la realización del proyecto.

Durante la ejecución de la balsa no se eliminarán recursos naturales pues la zona donde se pretende instalar carece de arbolado. Se mitigarán las afecciones al usar, por ejemplo, las tierras extraídas para relleno o nivelaciones del terreno en la propia parcela. El resto de las tierras serán retiradas a vertederos autorizados o usadas para otros fines tales como rellenos en otras zonas de la provincia.

Zonas de interés arqueológico, histórico o artístico.

Indicar distancia y posibles afecciones.

La zona donde se encuentra ubicada la explotación no tiene interés desde el punto de vista arqueológico, histórico o artístico.

Impactos producidos por el cese de la actividad y medidas relativas a las condiciones de explotación en situaciones distintas de las normales que puedan afectar al medio ambiente.

Como solución al impacto que se podría producir como consecuencia del cese de la actividad en un futuro, se seguirá un plan de desmantelamiento el cual mitigará dichos posibles impactos.

INCIDENCIA SOBRE EL MEDIO AMBIENTE ATMOSFERICO.

Olores. Distancias de percepción.

Al tratarse de una balsa de acumulación de purines procedentes de una explotación porcina, existen emisiones a la atmósfera. En el purín, mezcla de deyecciones sólidas y líquidas con las aguas de limpieza, las emisiones por gases son debidas a la volatilidad de algunos componentes, siendo este el principal foco emisor de gases a la atmósfera en las explotaciones porcinas. Los principales contaminantes emitidos son gases amoniacales y

metano producido en la fermentación del purín. La distancia de percepción es del orden de los 100 m, por tanto afecta poco al entorno, por ser una zona totalmente rústica.

Ruidos y vibraciones.

Los ruidos y vibraciones son los procedentes de la maquinaria de extracción y volcado del purín: tractor y cuba cisterna. Son ruidos pertenecientes a la maquinaria agrícola, propia del entorno rural.

La intensidad de los ruidos es ligera, ya que no sobrepasa los 65-80 decibelios, y a unos 75-100 m de separación apenas son detectables. La persistencia no obstante es en horas de trabajo.

INCIDENCIA SOBRE EL MEDIO HÍDRICO.

No se produce incidencia sobre el medio hídrico ya que la reutilización de los efluentes como uso agrícola no produce vertido a cauce público. La balsa es totalmente impermeable, con lo que las filtraciones al terreno son nulas.

3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

El terreno donde se pretende ubicar la balsa está previsto para funciones agrícolas y ganaderas por lo que se entiende, desde el punto de vista urbanístico, que la actividad a desarrollar guarda relación directa con los fines del terreno y por tanto con el uso del suelo, no alterando las Normas Generales y Específicas para el Suelo No Urbanizable contempladas en la Normativa Urbanística de la Localidad de Pedrera.

3.5.- NO INDUCCIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto a asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

No existe asentamiento en la finca, tan solo la instalación de una balsa de acumulación de purines, no induciendo esto a la formación de nuevos asentamientos que demanden infraestructuras adicionales. La finca no posee abastecimiento de agua procedente de la red, con lo que no se generan redes de abastecimiento general ni de índole similar. La dotación eléctrica también es inexistente e innecesaria por lo que no son posibles asentamientos adicionales dependientes de dicho suministro.

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la L.O.U.A.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

DEBERES DERIVADOS DEL REGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.

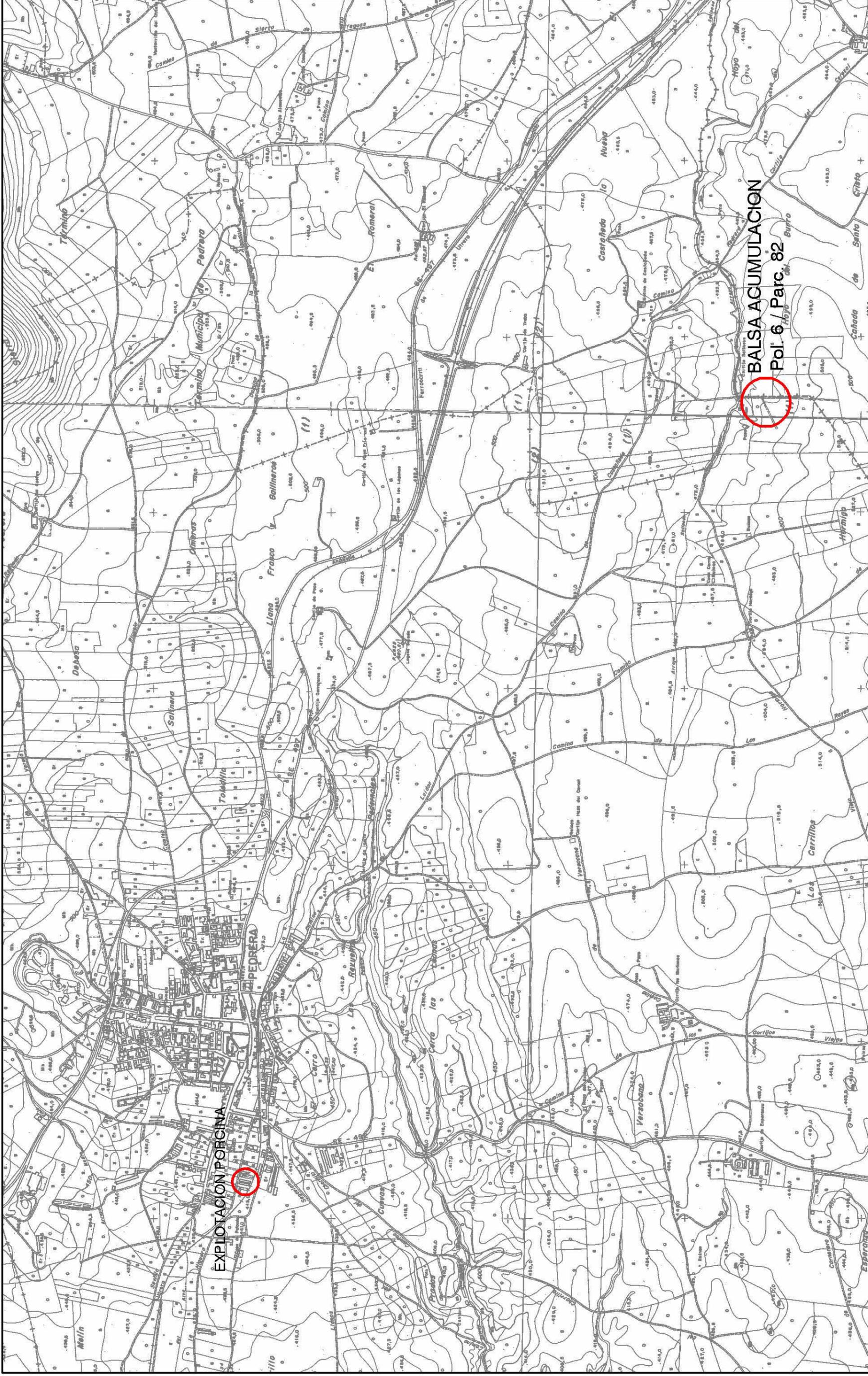
El promotor de la actividad se compromete al cumplimiento de los deberes derivados del régimen de suelo No Urbanizable según lo especificado en el artículo 51.1.A) Carácter General, destinando el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo y cuantos valores en el concurren en las condiciones requeridas en la ordenación urbanística y legislación que le sean de aplicación y contribuir a la adecuada ordenación de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

Sevilla, a 17 de enero de 2020



Fdo. J. David González Ruiz
Ingeniero Técnico Industrial

DOCUMENTO II: PLANOS



PROMOTOR: M^a DEL MAR ANGEL GUILLEN

TERMINO MUNICIPAL: PEDRERA - SEVILLA

FECHA: Ene.- 20

ESCALA: 1:20.000

PLANO: SITUACION

N^o: 01

Formulario: A.3. 297-420
Marco: 277-390

PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE PARA CONSTRUCCION DE BALSAS DE ACUMULACION DE PURINES DE GRANJA LAS HUERTAS

Proinsetec
Proyectos de Ingeniería y Servicios Técnicos

EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL:
J. DAVID GONZALEZ RUIZ
COLEGIADO N^o: 9756

Móvil: 661 424 690 / e-mail: info@proinsetec.com

Colégio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Sevilla

COGITISE
VISADO N^o 04379/2020 - A00

COLEGIADO 6796
GONZALEZ RUIZ, JESUS DAVID

VERIFICACION DE INGENIERO INDUSTRIAL COGITISE-SEVILLA



Móvil. 661 424 690 / Tfno-Fax. 954 658 515
e-mail: info@proinsetec.com

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO
EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE Balsa de ACUMULACIÓN DE
PURINES DE GRANJA LAS HUERTAS



EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL:

J. DAVID GONZALEZ RUIZ
COLEGIADO Nº: 9756

PROMOTOR:

M^a DEL MAR ANGEL GUILLEN

TERMINO MUNICIPAL:

PEDRERA - SEVILLA

FECHA:

Ene.- 20

ESCALA:

1:600

Formato:
A4. 210x297
Marco:
200x287

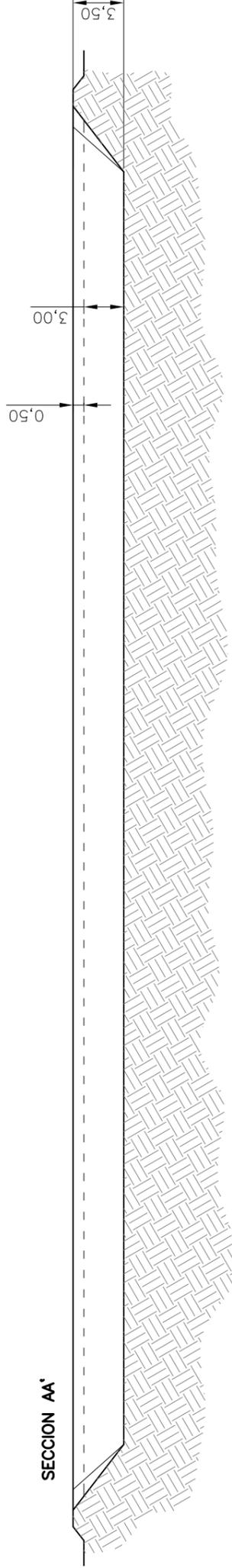
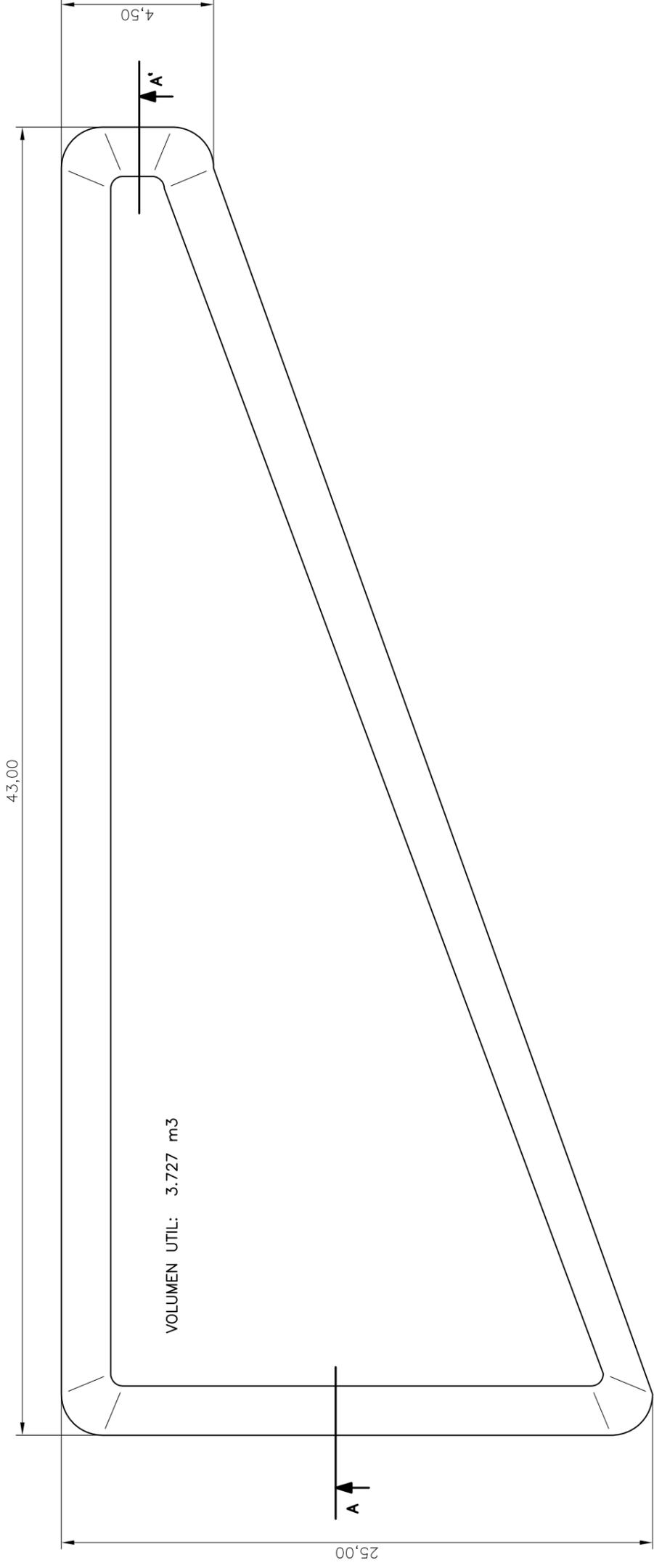
PLANO:

DISTRIBUCION DE PARCELA

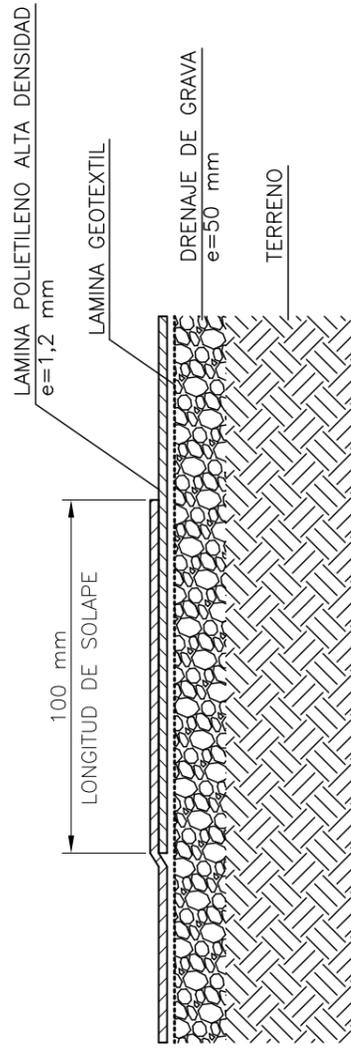
Nº

02

BALSA PARA ACUMULACION DE EFLUENTES



DETALLE IMPERMEABILIZACION



Móvil: 661 424 690 / Tfno-Fax: 954 658 515
e-mail: info@proinsetec.com

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO
EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE BALSA DE ACUMULACIÓN DE
PURINES DE GRANJA LAS HUERTAS

EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL:

J. DAVID GONZALEZ RUIZ
COLEGIADO Nº: 9756

PROMOTOR:

M^a DEL MAR ANGEL GUILLEN

TERMINO MUNICIPAL: PEDRERA - SEVILLA

FECHA: Eng.- 20

ESCALA: 1:250

Formato: A4 - 210x297
Marco: 200x287

PLANO: BALSA DE ACUMULACION

Nº 03



DOCUMENTO III: DOCUMENTACION ADICIONAL.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

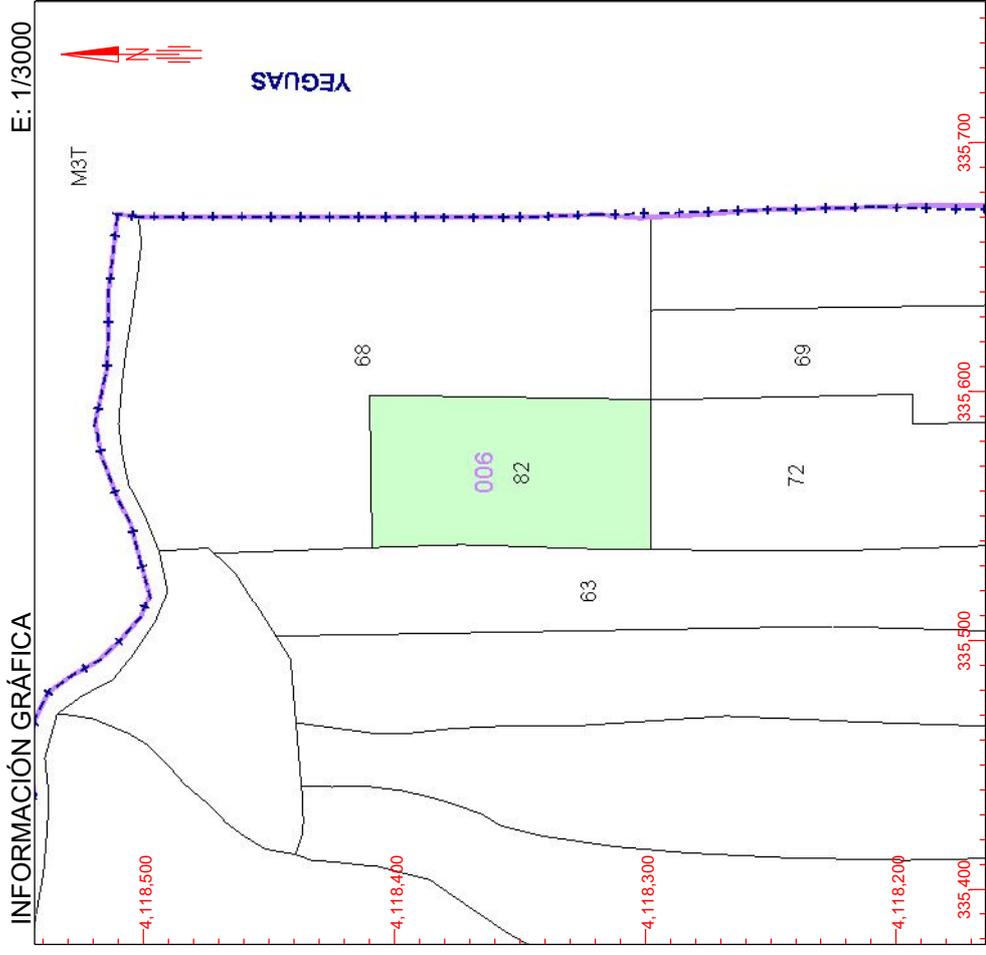
41072A006000820000SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 6 Parcela 82		
	SALINAS. PEDRERA [SEVILLA]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Labor o labradío secano 18]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--
	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 6 Parcela 82	
	SALINAS. PEDRERA [SEVILLA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	6.554	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
--		--



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.

Martes , 31 de Diciembre de 2019

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 335,700 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



AC

=====

ESCRITURA DE COMPRAVENTA. -----

NUMERO OCHENTA Y CINCO.-----

En la villa de Pedrera, a veintidós de enero de dos mil veinte.-----

Ante mí, **MANUEL RAMOS GIL**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Estepa,-----

==== COMPARECEN: ====

DON JUAN MARIA ALVAREZ MUÑOZ, mayor de edad, casado, vecino de La Roda de Andalucía (Sevilla), con domicilio en la calle Sevilla, número 86, y con el Documento Nacional de Identidad número 75276966J.-----

DON JOSÉ ÁNGEL CABEZAS, mayor de edad, casado en régimen legal de gananciales con Doña María-Josefa Guillén Cabrera, vecino de Pedrera (Sevilla), con domicilio en la calle Nueva, número 6, y con Documento Nacional de Identidad número 75276710X.-----

=====

=====

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.-----

Les identifico por sus reseñados Documentos Nacionales de Identidad y tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de compraventa, y -----

==== EXPONEN: ====

Que DON JUAN MARIA ALVAREZ MUÑOZ es titular, con carácter privativo, del pleno dominio de la siguiente finca:-----

RÚSTICA: SUERTE DE TIERRA CALMA en el partido del Salinoso, término de La Roda de Andalucía según título y registro, **aunque realmente y según catastro se encuentra en el término de Pedrera**, con cabida de sesenta y nueve áreas y setenta y siete centiáreas. Linda: norte y sur, Julian Alvarez Gómez; este, Leonor Alvarez Gómez; y oeste, Antonio Alvarez Gómez. Sus linderos actualizados son: Norte y Este, Adoración Álvarez Muñoz; Sur, José Álvarez Muñoz; y Oeste, Julio Álvarez Reina.-----

TITULO: El de adjudicación en herencia, según resulta de la escritura autorizada por el Notario

=====



=====

de Estepa Don Rubén Ferreiro Casillas, de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, bajo el número cuatrocientos cuarenta y dos de orden de protocolo.-----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Estepa al tomo 1726, libro 168 de La Roda de Andalucía, folio 103, finca número 4921, inscripción 4ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 41072A006000820000SF. Se incorpora a esta matriz certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por mí, el Notario, a instancia de los comparecientes.-----

CARGAS: Salvo afección fiscal, libre de ellas, según manifiesta la parte transmitente y así resulta de nota simple continuada solicitada por mí, el Notario, que incorporo a esta matriz, advirtiéndolo a los comparecientes que prevalecerá en todo caso la situación jurídica del inmueble

=====

=====
existente con anterioridad a la presentación en el
Registro de la Propiedad de la copia autorizada de
la presente escritura.-----

ARRENDAMIENTOS: Según manifiesta la parte
transmitente, la finca descrita no está arrendada,
sin que durante los seis años últimos se haya hecho
uso del derecho de denegación de prórroga.-----

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Manifiestan los
comparecientes que la finca objeto de la presente
escritura conserva la calificación de rústica y
que, por tanto, su transmisión no constituye hecho
imponible sujeto al Impuesto sobre incremento de
valor de los terrenos de naturaleza urbana.-----

==== DISPONEN: ====

PRIMERO: DON JUAN MARÍA ÁLVAREZ MUÑOZ vende a DON
JOSÉ ÁNGEL CABEZAS, que compra con carácter
ganancial, el pleno dominio de la finca descrita,
libre de cargas y gravámenes y al corriente de
contribuciones, impuestos y tributos.-----

El precio de dicha venta se fija en la cantidad
total de **CUATRO MIL EUROS**, que se satisface
mediante transferencia bancaria cuyo justificante

=====



=====

me entregan e incorporo a esta matriz.-----

SEGUNDO: En la presente transmisión se encuentran comprendidos todos los Derechos de Pago Básico que puedan ir vinculados a la finca transmitida, obligándose la parte vendedora a realizar cuanto sea necesario para la efectividad de dicha transmisión de derechos a favor de la parte compradora. El vendedor asimismo autoriza a la parte compradora, a presentar en nombre de aquél cuantos documentos y solicitudes fueren precisos para tal fin.-----

TERCERO: Todos los gastos que se originen por la presente, serán abonados por las partes conforme a la Ley.-----

CUARTO: Los otorgantes me manifiestan su voluntad de que esta escritura sea presentada en el Registro por el procedimiento establecido en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial.-----

=====

=====

QUINTO: Se solicita la inscripción de cuanto antecede, **y especialmente la modificación de término municipal donde se ubica la finca descrita,** así como la inscripción parcial en su caso conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciesen de algún defecto a juicio del señor Registrador de la Propiedad.-----

SEXTO: El comprador solicita que sea tenido como PRESENTANTE del documento, entendiéndose con él y asumiendo todos los derechos y obligaciones que establece la normativa hipotecaria.-----

==== RESERVAS Y ADVERTENCIAS: ====

Hago las reservas y advertencias legales, las del artículo 175 del Reglamento Notarial, y en particular y a efectos fiscales, advierto 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.-----

Asimismo de la afección de los bienes al pago de

=====



=====
la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles y de las
responsabilidades que puedan derivarse del
incumplimiento de las obligaciones de declaración,
conforme al artículo 16 de la Ley 48/02 de 23 de
diciembre.-----

Igualmente, quedan los comparecientes advertidos
de los derechos de retracto establecidos en el
Código Civil y en la Ley de Modernización de
Explotaciones Agrarias, y de los supuestos en que
estos derechos pueden tener lugar.-----

Yo, el Notario, advierto especialmente que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos,
cualquiera que sea su poseedor, a la
responsabilidad del pago de los Impuestos que
gravan esta transmisión, salvo que aquel resulte
ser un tercero protegido por la fe pública
registral. Igualmente advierto sobre el plazo de
treinta días hábiles a contar desde la fecha de la

=====

=====
presente escritura, dentro del cual están los
interesados obligados a presentar la liquidación,
así como la responsabilidad en que incurren en caso
de no efectuar la presentación.-----

Advierto también sobre la incorporación de datos
a los ficheros automatizados regulados en la Orden
del Ministerio de Justicia 484/2003, de 19 de
febrero.-----

==== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: ====

Leída esta escritura, por mí, el Notario, a
los comparecientes, por su elección, la aprueban,
otorgan y firman conmigo, que doy fe de haberles
identificado por sus respectivos Documentos
Nacionales de Identidad, que me han sido exhibidos,
de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación
para el otorgamiento de la presente, de que el
consentimiento ha sido libremente prestado, de que
el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la
voluntad debidamente informada de los otorgantes o
intervinientes y de cuanto contiene este
instrumento público, extendido en cinco folios de
papel timbrado exclusivo para documentos

=====



=====
notariales, serie EZ., números 9406512 y los cuatro
siguientes en orden correlativo.- Están las firmas
de los comparecientes; Signado; Firmado;
Rubricados; Está el sello de la Notaría.-----

=====
APLICACION DEL ARANCEL SEGUN DISPOSICION
ADICIONAL TERCERA DE LA LEY DE TASAS
Bases de cálculo: valor declarado.-
Números arancel: 2-4-7 y n^a 8^a
Total derechos
Arancelarios: Euros
=====

===== DOCUMENTOS UNIDOS =====

=====



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41072A006000820000SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 6 Parcela 82 SALINAS. PEDRERA [SEVILLA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]: 1.385,37 €

Valor catastral suelo: 1.385,37 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

ALVAREZ MUÑOZ JUAN MARIA

NIF/NIE

75276966J

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

CL SEVILLA 86
41590 LA RODA DE ANDALUCIA [SEVILLA]

Cultivo

Subparcela

0

Cultivo/Aprovechamiento

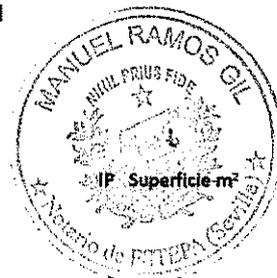
C- Labor o labradío seco

IP Superficie m²

18 6.554

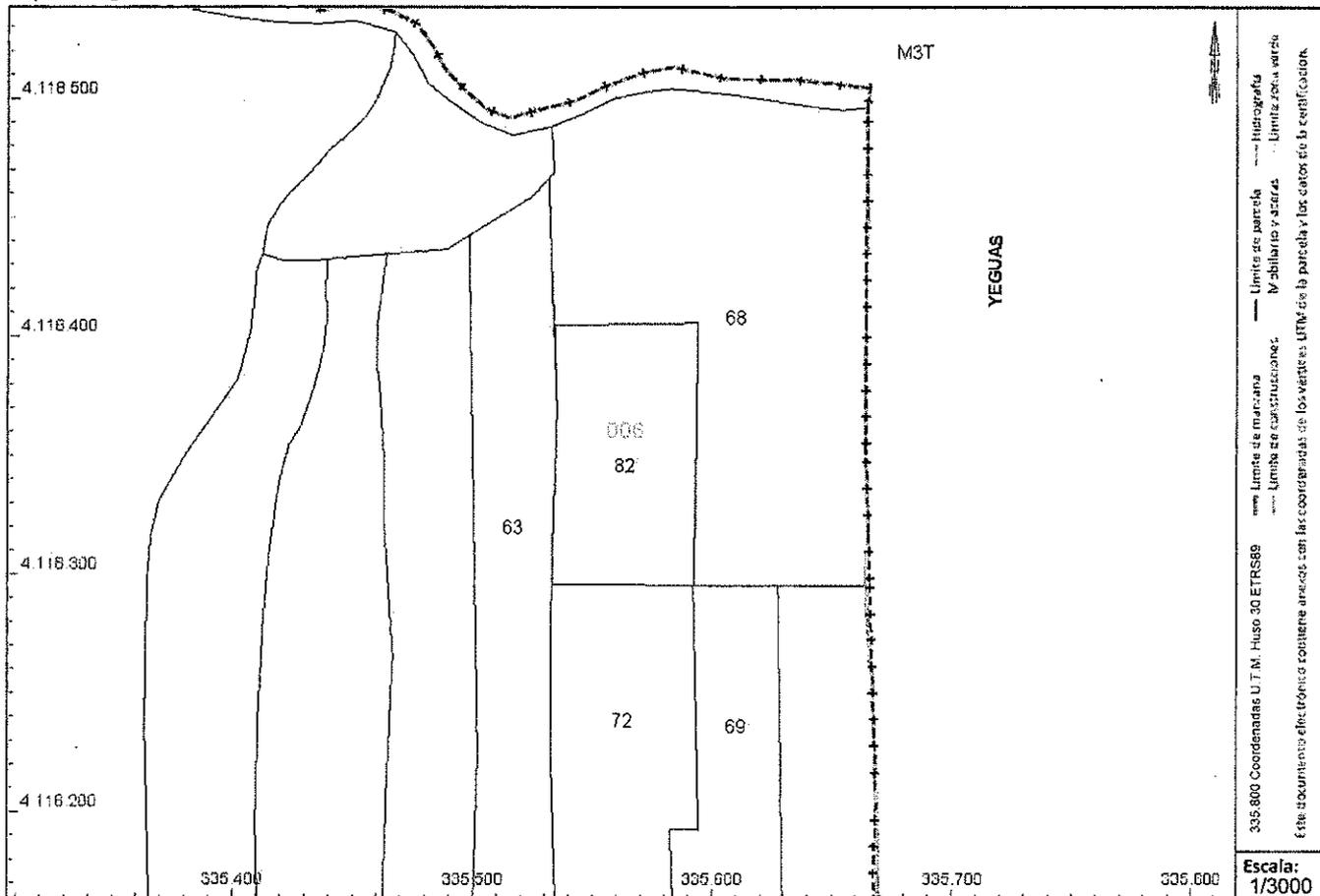
Subparcela

Cultivo/Aprovechamiento



PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.554 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 23 DE ESTEPA [Sevilla]

Finalidad: escrituras

Fecha de emisión: 10/01/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BWH0X1EDGGXGMSMD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/01/2020

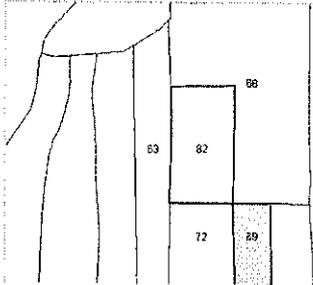




CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41072A006000820000SF

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 41072A006000690000SB

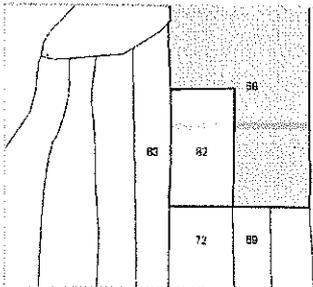
Localización: Polígono 6 Parcela 69
SALINAS. PEDRERA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
GUILLEN ALVAREZ JOSEFA

NIF
75276363P

Domicilio fiscal
CL BLAS INFANTE 5
41566 PEDRERA [SEVILLA]



Referencia catastral: 41072A006000680000SA

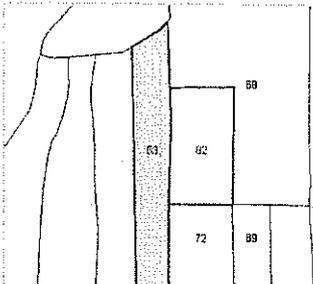
Localización: Polígono 6 Parcela 68
SALINAS. PEDRERA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
ALVAREZ MUÑOZ ADORACION

NIF
75277201H

Domicilio fiscal
AV PARQUE AMATE 2 Pt:09 Pt:003
41006 SEVILLA [SEVILLA]



Referencia catastral: 41072A006000630000SS

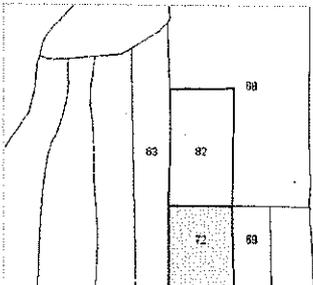
Localización: Polígono 6 Parcela 63
SALINAS. PEDRERA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
ALVAREZ REINA JULIO

NIF
28046572G

Domicilio fiscal
PZ PUEBLO 3
41566 PEDRERA [SEVILLA]



Referencia catastral: 41072A006000720000SB

Localización: Polígono 6 Parcela 72
SALINAS. PEDRERA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
ALVAREZ MUÑOZ JOSE

NIF
25282979E

Domicilio fiscal
CL ANTONIO MACHADO 22
41590 LA RODA DE ANDALUCIA
[SEVILLA]



DE: NOTARIA DE DON MANUEL RAMOS GIL

PARA: REGISTRO PROPIEDAD DE ESTEPA

ASUNTO: SOLICITUD NOTA CONTINUADA

PETICIÓN N° 1/2020 -LA RODA-

FECHA: 10/01/2020

FECHA PARA LA QUE SOLICITA LA NOTA: 15/01/2020

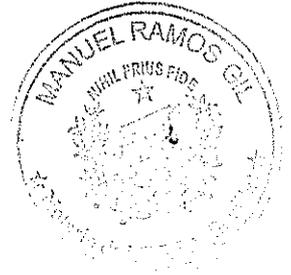
TITULAR REGISTRAL: JUAN MARÍA ÁLVAREZ MUÑOZ

FINCA: **RÚSTICA**.- SUERTE de tierra de tierra calma en el partido del Salinoso, término de la Roda de Andalucía, con cabida de sesenta y nueve áreas y setenta y siete centiáreas.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Estepa, al Tomo 1726, Libro 168 de La Roda de Andalucía, folio 103, finca número 4921, inscripción 4ª.

Rogamos remitan a acoca@despacho.notariado.org

GRACIAS



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTEPA

Calle Caldereros, nº 12
Teléfono: 954.82.03.59
41560-ESTEPA (Sevilla)



PETICION Nº: 42

Contestación a la solicitud nº 1 del Notario de Estepa, Manuel Ramos Gil.

PETICION PARA EL NOTARIO: 19.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:

FINCA DE RODA DE ANDALUCIA (LA) Nº: 4921:

RÚSTICA: SUERTE DE TIERRA CALMA en el partido del Salinoso, término de La Roda de Andalucía cabida de sesenta y nueve áreas y setenta y siete centiáreas. Linda: norte y sur, Julian Alvarez Gómez; este, Leonor Alvarez Gómez; y oeste, Antonio Alvarez Gómez.
CODIGO REGISTRAL UNICO: 41005000399533

DESCRIPCION

SUERTE DE TIERRA CALMA

LOCALIZACIÓN

PARAJE SALINOSO Código Postal: 41590

SUPERFICIE

Terreno: sesenta y nueve áreas setenta y siete centiáreas

LINDEROS:

linderos: norte, JULIAN ALVAREZ GOMEZ; sur, JULIAN ALVAREZ GOMEZ; este, LEONOR ALVAREZ GOMEZ; oeste, ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

TITULARES REGISTRALES DNI/NIF. TOMO LIBRO FOLIO INSCR.

ALVAREZ MUÑOZ, JUAN MARIA 75.276.966-J 1726 168 103 4
- 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Rubén Ferreiro Casillas, en Estepa, el día 17 de Mayo de 2018, con número de protocolo 442/2.018.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

_____CARGAS POR PROCEDENCIA_____

NO hay cargas registradas

_____ CARGAS POR PROPIAS DE LA FINCA _____

-- **AFECCION:** Por el acto de herencia de la inscripción adjunta esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. **LIBERACION:** De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 3.019,17 EUROS satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Estepa a 6 de Agosto de 2018

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Estepa a 16 de Enero de 2020



Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: 9,015182 € MINUTA Nº:
Número de Arancel: 4.11 (IVA no incluido)



ADVERTENCIA:

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS

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. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del

SUCURSAL 0721 - PEDRERA	FECHA OPERACIÓN 22-01-2020	CLAVE DE LA TRANSFERENCIA 103T00225006628
----------------------------	-------------------------------	--

ORDENANTE

NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL MARIA JOSEFA GUILLEN CABRERA		DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN NIF
Nº DOCUMENTO IDENTIFICACIÓN 75277055X	CUENTA DE ADEUDO (IBAN) ES83 2103 0721 3900 1000 7420	
TRANSFERENCIA EFECTUADA POR CUENTA DE MARIA JOSEFA GUILLEN CABRERA	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	Nº DOCUMENTO IDENTIFICACIÓN

BENEFICIARIO

NOMBRE Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL JUAN MARIA ALVAREZ MUNOZ		
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	Nº DOCUMENTO IDENTIFICACIÓN	
CONCEPTO SENAL PARTE PAGO COMPRA FINCA		

DATOS DE LA TRANSFERENCIA

IMPORTE (EN LETRAS Y EN NÚMEROS) CUATRO MIL EUROS (4.000,00 EUR)	
CUENTA DE ABONO (IBAN) ES85 2100 4292 5121 0012 4306	PAIS DE DESTINO ESPAÑA
TIPO DE TRANSFERENCIA SEPA NORMAL	COMISIONES (Gastos compartidos) 15.60 EUR

DATOS DE LA ENTIDAD DE DESTINO

NOMBRE CAIXABANK, S.A.	BIC / CÓDIGO ENTIDAD / SUCURSAL CAIXESBXXX
DIRECCIÓN CALLE PINTOR SOROLLA	

Ruego cumplimenten la operación detallada, cuyo importe más comisiones y gastos (en su caso) ADEUDARÁN EN LA CUENTA INDICADA.

El Ordenante declara que con anterioridad a la ejecución de esta operación, antes de quedar vinculado por cualquier contrato u oferta, ha sido informado y ha sido puesta a su disposición a través de la página Web de Unicaja (www.unicajabanco.es), en soporte duradero, la información general previa relativa a operaciones de pago, tanto singulares como cubiertas por un contrato marco, con plena satisfacción de sus legítimos intereses como usuario de servicios de pago.

FIRMA DEL ORDENANTE

 TITULAR
 75277055X, MARIA JOSEFA GUILLEN
 CABRERA

La transferencia llegará a la entidad de destino hoy.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RUSTICO

En Pedrera (SE) a 01 de Febrero del dos mil Veinte.

REUNIDOS

DE UNA PARTE.- Don JOSE ANGEL CABEZAS, mayor de edad, casado, con domicilio en la Cl. NUEVA, 06, de Pedrera (SE) y con Documento Nacional de Identidad número 75.276.710-X, como Arrendador.

DE OTRA.- Doña MARIA DEL MAR ANGEL GUILLEN, mayor de edad, casada, con domicilio en la Cl. NUEVA núm. 06, de Pedrera (SE) y con Documento Nacional de Identidad número 47.505.413-V, como Arrendataria.

Ambos con la suficiente capacidad legal que manifiestan tener y que se reconocen mutuamente para la celebración de este acto libre y espontáneamente.

MANIFIESTAN

I.- Que Don JOSE ANGEL CABEZAS, es propietario de las fincas situadas en el Termino Municipal de Pedrera (SE); que se describen del siguiente modo, según los datos de la Cédula Catastral:

Apartado I.

<u>Provincia</u>	<u>Municipio</u>	<u>Polígono</u>	<u>Parcela</u>	<u>Recinto</u>	<u>Supe catast</u>	<u>Termino</u>	<u>Categoría</u>
41	072	6	82	1	0,655 hac	Pedrera	Olivar-secano

II.- Que Doña MARIA DEL MAR ANGEL GUILLEN, está interesada en el arrendamiento de las fincas descritas anteriormente.

Que este contrato de Arrendamiento se registrá por las siguientes.

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que Don JOSE ANGEL CABEZAS, arrienda a Doña MARIA DEL MAR ANGEL GUILLEN las fincas descritas en el apartado I.

SEGUNDA.- Que el periodo del Arrendamiento de fija por un periodo de CINCO años, al término del mismo tendrá derecho a una primera prórroga por cinco años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, sin exceder el tiempo total de prórrogas legales de quince años. El arrendador puede oponerse a cualquiera de las prórrogas en los casos y con las condiciones del artículo 26 de la Ley.

TERCERA.- Que el precio del Arrendamiento, será el de //100,00 Euros.//Anuales, las cuales serán pagaderas al final de cada año en el periodo comprendido del 1 al 31 de Diciembre.

CUARTA.- Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario, las normas de la Ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice. No pueden imponerse al arrendatario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias, conforme a lo establecido en la Ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por Ley no le corresponden.

QUINTA.- El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca al terminar el arriendo en el estado en que le recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en la Ley.

SEXTA.- En cuanto a la actualización de la renta se estará a lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la Ley.

SEPTIMA.- Transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes podrá pedir la revisión de la renta, si es superior o inferior a la usual en el lugar para fincas análogas. La revisión tendrá lugar en los casos y con los requisitos del artículo 43 de la Ley.

OCTAVA.- Arrendador y arrendataria están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones o mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante. Tales reparaciones o mejoras se realizarán en la época del año y circunstancias que menos perturben, salvo las que puedan diferirse.

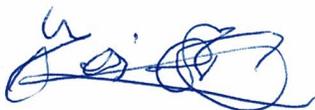
NOVENA.- Serán nulos los subarriendos o las cesiones totales o parciales de los derechos del arrendatario. Sin perjuicio de la nulidad, tales actos serán además causa de desahucio. Se exceptúan los supuestos autorizados en el artículo 71 de la Ley. Sin embargo el arrendatario podrá subrogar en el contrato a su cónyuge o a uno de sus descendientes si en él concurre el mismo carácter de profesional de la agricultura y, en su caso, de cultivador personal, siendo requisito indispensable la notificación fehaciente hecha por subrogante y subrogado al arrendador.

DECIMA.- Este contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por algunas de las causas establecidas en los artículos 75 y 76 de la Ley. En caso de fallecimiento del arrendatario tendrán derecho a sucederle las personas a que se refiere el artículo 79 de la Ley. Este arrendamiento se extingue y el arrendador podrá instar el desahucio por las causas previstas en el artículo 83 de la Ley.

UNDECIMA.- Este contrato se regirá por la Ley de Arrendamientos Rústicos, sometiéndose al fuero de los Tribunales de Estepa, para cualquier cuestión que se pudiera derivar del mismo.

Formalizado así este contrato para que conste, lo firman los intervinientes, por duplicado, en el lugar y fecha indicados.

El Arrendador:



-José Ángel Cabezas-

El Arrendataria:



-María del Mar Ángel Guillen-