

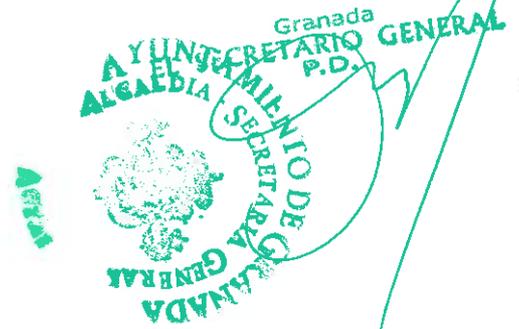
REG.MPAL.Nº

105

REG.AUT.Nº

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

28 SET. 2007



PROMOTOR: PROFIMSUR. PROMORORA FINANCIERA MULTISERVICIOS SUROESTE S.L.

FEBRERO DE 2007

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE EN GRANADA



**NUEVO EDIFICIO COMERCIAL Y DE OFICINAS
GRANADA CENTER.
PARCELAS P01 / P02 / P07 / P08.**

ANTONIO CONEJO NUÑEZ. ARQUITECTO



INDICE

1. ANTECEDENTES.....	1
2. OBJETIVOS.....	1
3. AMBITO. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	2
4. INFORMACIÓN. PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE.....	3
5. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	5
6. PLANOS.....	6
7. ANEXO 1. ESCRITURA DE COMPRAVENTA	



1. ANTECEDENTES.

El presente documento constituye el ESTUDIO DE DETALLE de la Manzana M06 situado en El Plan Espacial, Cortijo del Conde en Granada, que se redacta para la modificación de los parámetros urbanísticos que afectan a las parcelas P01, P02, P07, P08.

El Promotor, D. Manuel Bayort Gómez, como representante en calidad de administrador de PRFIMSUR, con CIF B-91047951, con domicilio en Avenida de Jerez nº 46 de Sevilla (41012), encargó al técnico firmante de este documento la redacción del ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA del proyecto a desarrollar en las parcelas expuestas anteriormente.

El presente estudio de detalle se redacta tras la aprobación de las "Interpretaciones de planeamiento", según las cuales el suelo que, según el "Plan Especial del Cortijo del Conde" (en adelante PE) es industrial, pasa a regirse por las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 2001, lo cual permite como usos compatibles pormenorizados los de Terciario comercial y terciario de oficinas.

2. OBJETIVOS:

El objeto del presente estudio de detalles es la modificación de los parámetros referidos a:

- Número de plantas.
- Alineaciones en al menos un 50% a los retranqueos establecidos.

Para permitir la construcción de tres plantas (Baja+2) en la esquina noroeste de acceso al polígono desde la Carretera N-432, a través de la Calle-A, marcando



de forma simbólica "la puerta al Polígono Cortijo del Conde". El papel de dicha esquina se reforzará creándose en dicho punto el acceso principal a las oficinas de plantas superiores. La ocupación máxima de cualquier planta será inferior al 70%. (Art. 7.18.7 PGOU-2001)

Para reforzar la singularidad de la esquina anterior, se permitirán cuerpos volados en cubierta de planta segunda que sobrepasen la línea de retranqueo del PE.

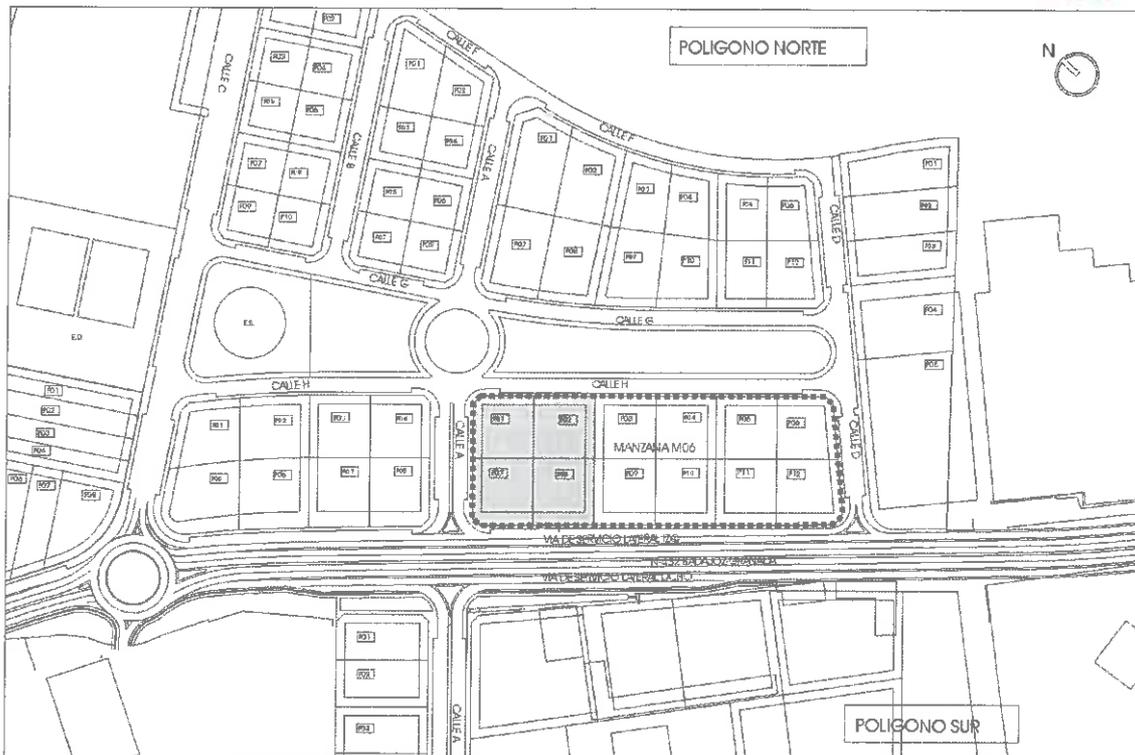
Para incrementar el espacio libre interior ajardinado de la parcela en planta baja en torno a la superficie comercial, la línea de edificación podrá retranquearse en cuantía superior al 50% del perímetro, (6m a lindero frontal, carretera N-432, y 5m al resto de linderos), frente al 50% de alineación obligatoria de la edificación a dicha línea de retranqueo. (Art. 2.2 del PE)

Es de recalcar, que el Estudio de Detalles que nos ocupa, se hace sobre la manzana M06 del Plan Especial del Cortijo del Conde, no obstante, todas las modificaciones que aquí se justifican serán sólo de aplicación para las parcelas P01, P02, P07, P08 de dicha manzana, que constituyen una unidad según el Plan Especial, no afectándose al resto de las parcelas de dicha manzana.

3. ÁMBITO. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las parcelas tratadas en este documento son las parcelas M06-P01, M06-P02, M06-P07, M06-P08, pertenecientes a la manzana M06 del Plan Parcial y Especial del Cortijo del Conde.

Las parcelas M06-P07 y M06-P08, se delimita en su zona Oeste por la CN-432 Badajoz – Granada (donde se situará la fachada principal) y las parcelas M06-P07 y M06-P01 por la Calle A al norte. Finalmente las M06-P01 y M06-P02 por la Calle H al este y las M06-P02 y M06-P08 con las parcelas M06-P03 y M06-P09 respectivamente hacia el sur.



PLANO DE SITUACIÓN

4. INFORMACIÓN. PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE:

Los parámetros del Plan Especial que se ven afectados por el presente estudio de Detalle son los siguientes:

RETRANQUEOS

En el Cap.V. Condiciones de la Edificación del Plan Especial, Punto 2. Condiciones Generales de la Edificación, 2.2 Alineaciones y Retranqueos, establece la *“Alineación de Edificación”* en 5 metros de forma general tanto a las alineaciones con frente a vía urbana, como los retranqueos de linderos. *Dicha alineación tendrá carácter obligatorio en las alineaciones a fachada no permitiéndonos otros retranqueos adicionales de longitud mayor del 50% de la fachada. Específica además que dichas alineaciones establecidas en los planos únicamente pueden alterarse con el objeto y por el procedimiento previsto en la Ordenanza III.1.1. referida a Estudios de Detalles.*



Las áreas resultantes una vez deducidos los retranqueos que se derivan de alineaciones obligatorias, se consideran áreas edificables, quedando expresadas en los planos de Determinaciones Pormenorizadas y Detalladas”

ALTURAS

En el mismo Cap.V. Condiciones de la Edificación del Plan Especial, Punto 3.Condiciones Particulares de la Edificación, 3.1 Altura de la Edificación, únicamente hace mención a la limitación de la altura a dos plantas para las edificaciones industriales, con el criterio de mención de altura en metros contenido en la Ordenanza 3.2.2.b. de PGOU vigente.

5. ORDENACIÓN PROPUESTA:

RETRANQUEOS:

Permitir que la línea de edificación pueda retranquearse en mas de un 50% a la línea de retranqueo obligatorio de fachada.

ALTURAS:

Permitir una altura de tres plantas (Baja+2). En los linderos que dan frente al acceso principal del polígono, carretera N-432 y Calle-A, con una altura de cara superior de forjado de planta segunda de 12,50m sobre rasante.

CUADRO DE SUPERFICIES:

Las superficie que se exponen a continuación se corresponden con el anteproyecto, que se expone en planos, por lo que podrían ser necesarios ajustes en el desarrollo de los proyectos básico y de Ejecución.

PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA
BAJA	COMERCIAL	2600
PRIMERA	OFICINAS	1543
SEGUNDA	OFICINAS	737
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL		4880
SUPERFICIE DE PARCELA		4880



6. PLANOS:

La información de los planos pertenece a un anteproyecto, por lo que podrían ser necesarios ajustes en el desarrollo de los proyectos básico y de Ejecución.

Se listan a continuación los planos que se adjuntan:

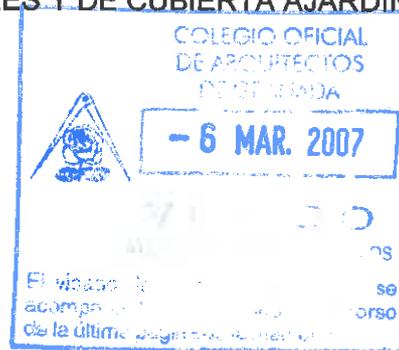
01. SITUACIÓN
02. PROPUESTA. PLANTA BAJA. RETRANQUEOS.
03. PROPUESTA PLANTA PRIMERA.
04. PROPUESTA PLANTA SEGUNDA.
05. PROPUESTA PLANTA DE CUBIERTAS
06. PROPUESTA. ALZADOS NORTE Y SUR.
07. PROPUESTA. ALZADOS ESTE Y OESTE
08. PROPUESTA. SECCIONES. ALTURAS.
09. INFOGRAFIA. ACCESO PRINCIPAL AL POLIGONO DESDE N-432.
10. INFOGRAFIA. ACCESO PRINCIPAL AL EDIFICIO. ESQUINA NOROESTE.
11. INFOGRAFIA. VISTAS EXTERIORES Y DE CUBIERTA AJARDINADA.

Sevilla martes, 20 de febrero de 2007

Arquitecto

Antonio Conejo Núñez

Colegiado nº. 4653-COAS



Promotor.

Manuel Bayort Gómez. Administrador

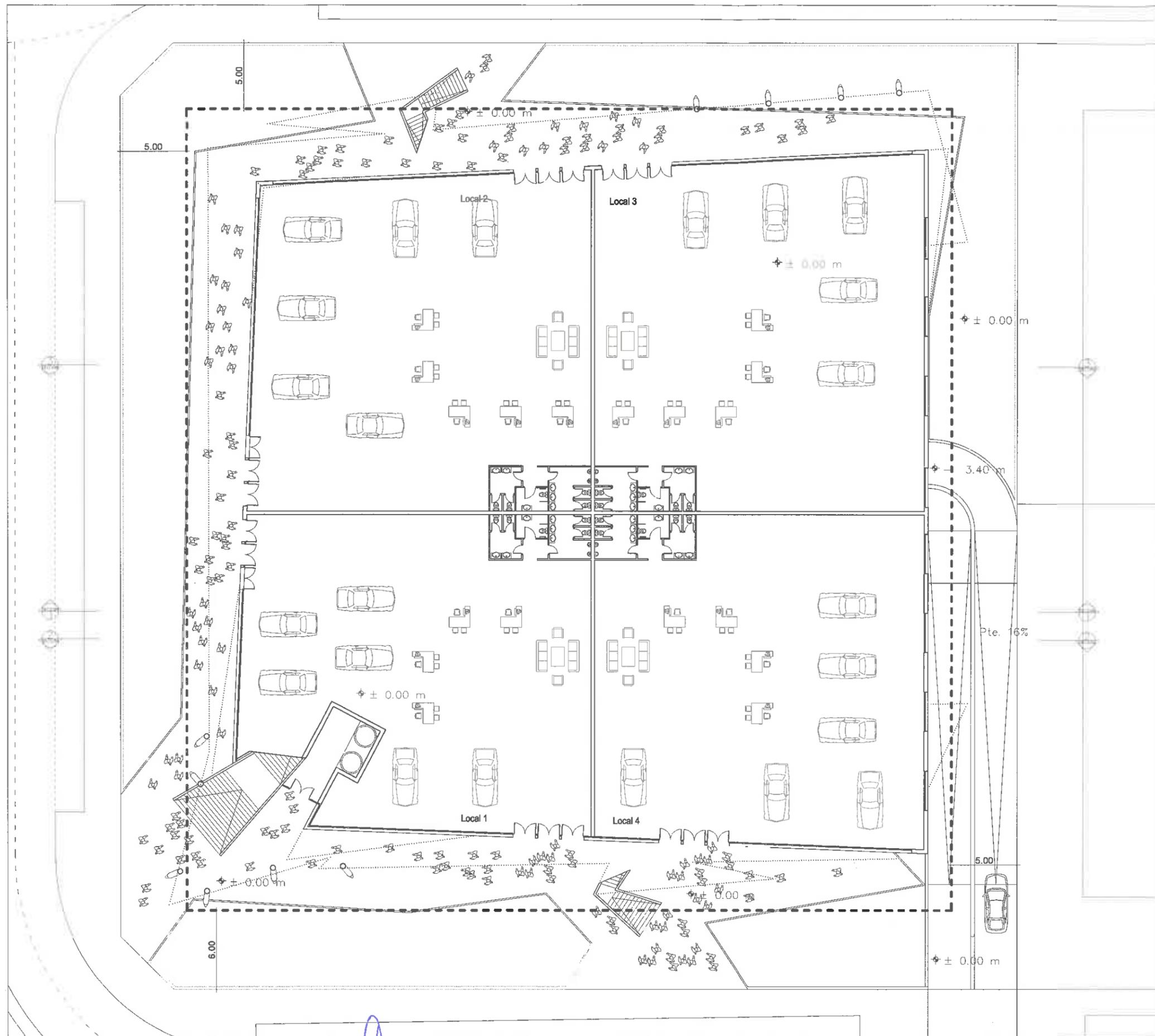
SAN MIGUEL COMPAÑÍA DE INVERSIONES ANDALUZAS S.L.

C.I.F. B-91047951



PLANOS:





Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
 Firmado en esta fecha
26 FEB. 2007
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
EL ALCAIDE GENERAL

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE GRANADA
- 6 MAR. 2007
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
 El visado del presente documento se
 acredita en el informe adjunto al dorso
 de la última página para memoria.

LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO
 OBLIGATORIO

PLANTA	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)
BAJA	COMERCIAL	2.600
PRIMERA	OFICINAS	1.533,5
SEGUNDA	OFICINAS	745,93
TOTAL DEL EDIFICIO		4.880
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		4.880

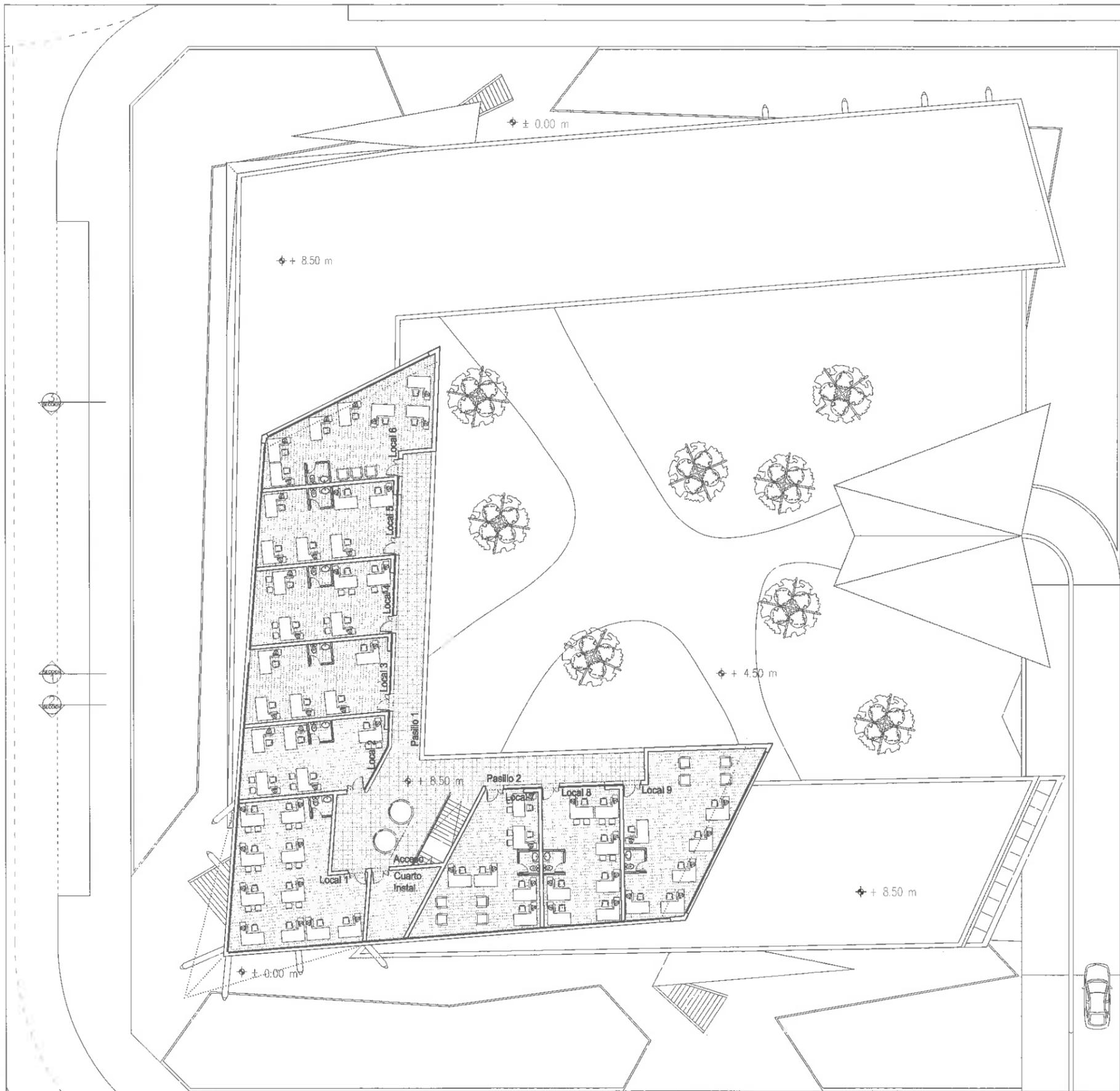
PROMOTOR DEL PROYECTO PROFIMSUR CIF - B - 91047951	ARQUITECTO ANTONIO CONEJO NUÑEZ <small>antonio.conejo@gmail.com TFN 954 74 44 04 / FAX 954 15 37 46</small>	TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08) DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE UBICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", CN-342 BADAJOZ - GRANADA	FECHA FEBRERO 2007	ESCALA NUMÉRICA E 1:300	FORMATO ORIGINAL LINEAS GRÁFICA 	TÍTULO DEL PLANO PROPUESTA PLANTA BAJA Y RETRANQUEOS	Nº PLANO 02
---	---	--	------------------------------	--------------------------------------	--	---	-----------------------



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
 Pleno en sesión de fecha
28 SET. 2007
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL
 EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE GRANADA
- 6 MAR. 2007
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
 El visado del presente documento se
 acompaña de informe adherido al dorso
 de la última página de la memoria.

PLANTA	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)
BAJA	COMERCIAL	2.600
PRIMERA	OFICINAS	1.533,5
SEGUNDA	OFICINAS	745,93
TOTAL DEL EDIFICIO		4.880
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		4.880



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

28 SET. 2007



PLANTA	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)
BAJA	COMERCIAL	2.600
PRIMERA	OFICINAS	1.533,5
SEGUNDA	OFICINAS	745,93
TOTAL DEL EDIFICIO		4.880
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		4.880

PROMOTOR DEL PROYECTO
PROFIMSUR
CIF - B - 91047951

ARQUITECTO
ANTONIO CONEJO NÚÑEZ
antonio.conejo@gmail.com
TFN 954 74 44 04 / FAX 954 15 37 48

TÍTULO DEL PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08)
DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE
UBICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", CN-342 BADAJOZ - GRANADA

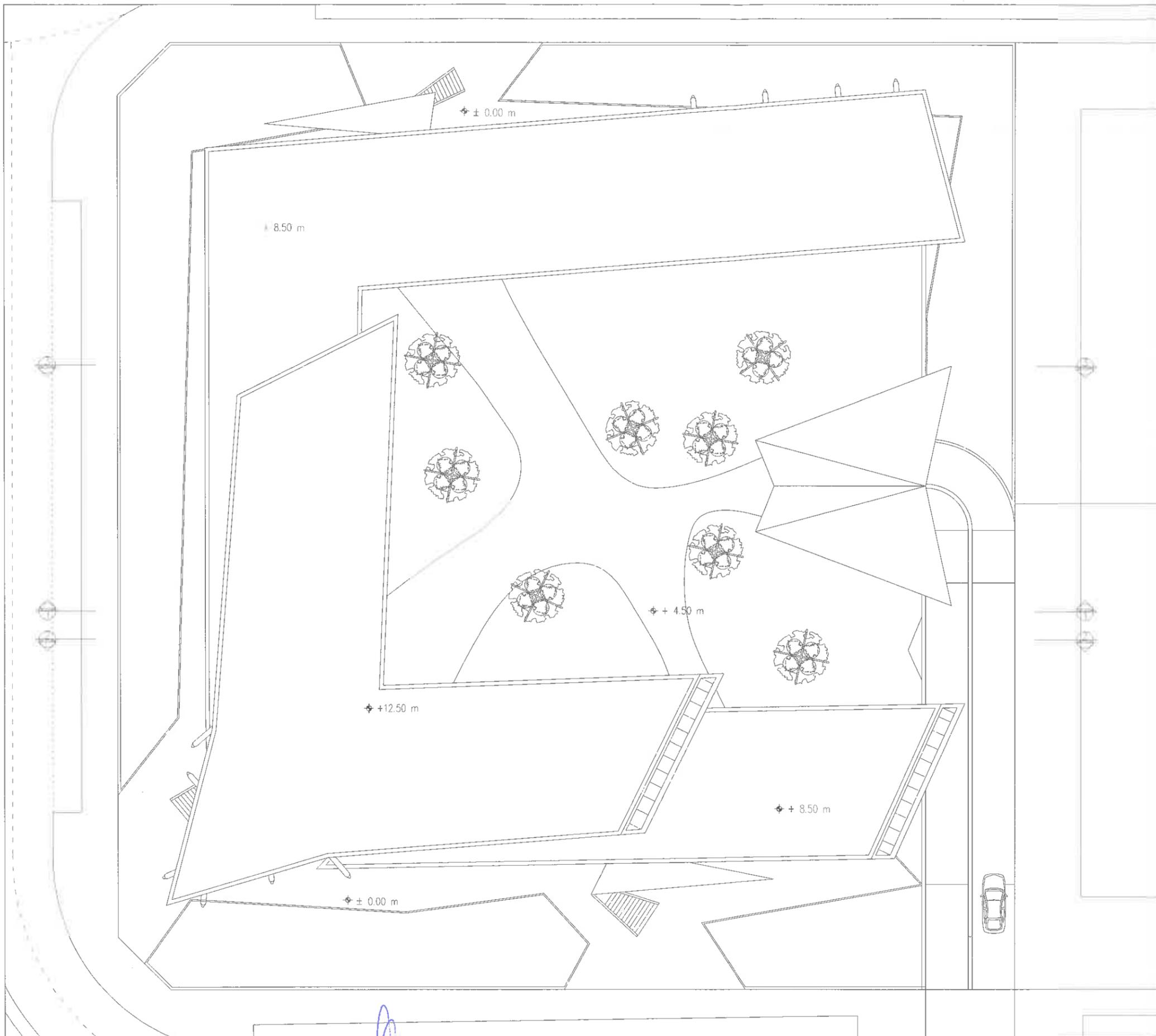
FECHA
FEBRERO 2007

ESCALA
NUMÉRICA
E 1:300

FORMATO ORIGINAL LIT E A/R
GRÁFICA
C I Z A

TÍTULO DEL PLANO
PROPUESTA
PLANTA SEGUNDA

Nº PLANO
04



SECRETARÍA GENERAL
 20 SET. 2007
 SECRETARÍA GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 - 6 MAR. 2007
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
 El visado del presente documento se acompaña de un sello en el dorso de la hoja y página de la memoria.

PLANTA	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)
BAJA	COMERCIAL	2.600
PRIMERA	OFICINAS	1.533,5
SEGUNDA	OFICINAS	745,93
TOTAL DEL EDIFICIO		4.880
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		4.880

PROMOTOR DEL PROYECTO
 PROFIMSUR
 CIF - B - 91047951

ARQUITECTO
 ANTONIO CONEJO NÚÑEZ
 antonio.conejo@gmail.com
 TPN 954 74 44 04 / FAX 954 15 37 46

TÍTULO DEL PROYECTO
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08)
 DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE**
 UBICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", CN-342 BADAJOZ - GRANADA

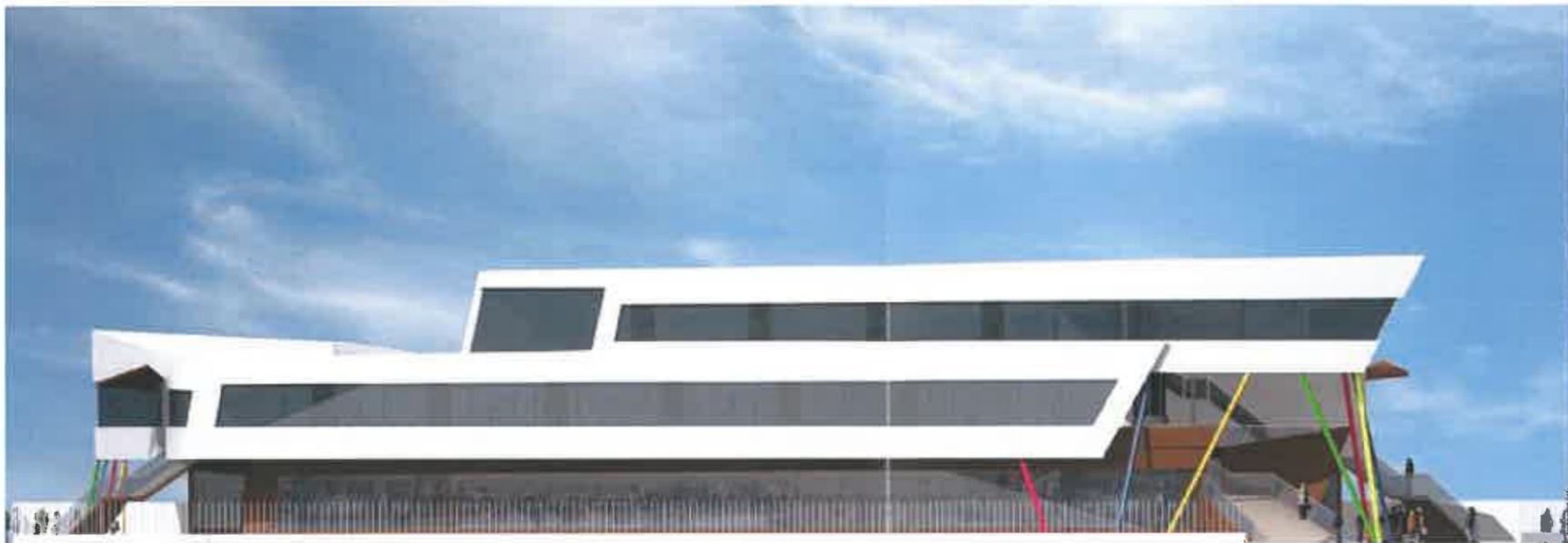
FECHA
 FEBRERO 2007

ESCALA
 NUMÉRICA
E 1:300

FORMATO ORIGINAL UNE #3
 GRÁFICA

TÍTULO DEL PLANO
**PROPUESTA
 PLANTA CUBIERTA**

Nº PLANO
05



ALZADO NORTE

Aprobado por el Consejo de la
 28 SET. 2007
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 EL SEÑOR D. CARLOS GONZALEZ
 P.D.



ALZADO SUR

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE GRANADA
 - 6 MAR. 2007
 VISADO
 A LOS EFECTOS LEGALES
 El visado del presente documento se
 acompaña de información adjunta al dorso
 de la última página de esta memoria.

PROMOTOR DEL PROYECTO PROFIMSUR CIF - B - 91047851	ARQUITECTO ANTONIO CONEJO NUÑEZ antonio.conejo@profimsur.com Tlf: 924 74 44 04 / FAX: 924 73 37 46	TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08) DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE UBICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", CN-342 BADAJOZ - GRANADA	FECHA FEBRERO 2007	ESCALA NUMÉRICA E 1:300	FORMATO ORIGINAL (REAL) GRÁFICA 	TÍTULO DEL PLANO PROPUESTA ALZADOS NORTE Y SUR	Nº PLANO 06
---	--	---	------------------------------	--------------------------------------	--	---	-----------------------



ALZADO ESTE

Ayuntamiento de Granada
 28 SET. 2007
 SECRETARÍA GENERAL
 P.D.
 ALCAZAR DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 ALCAZAR



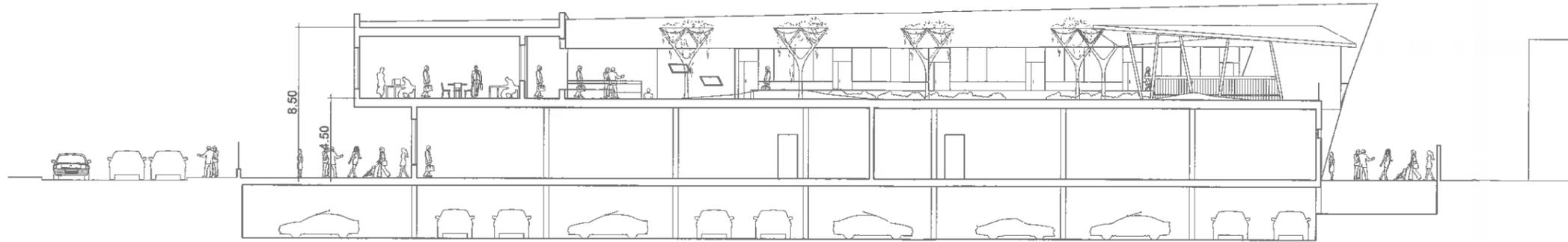
ALZADO OESTE

COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE GRANADA
 - 6 MAR. 2007
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS
 El visado del presente documento se
 acompaña de informe referido al curso
 de la última sesión de la memoria.

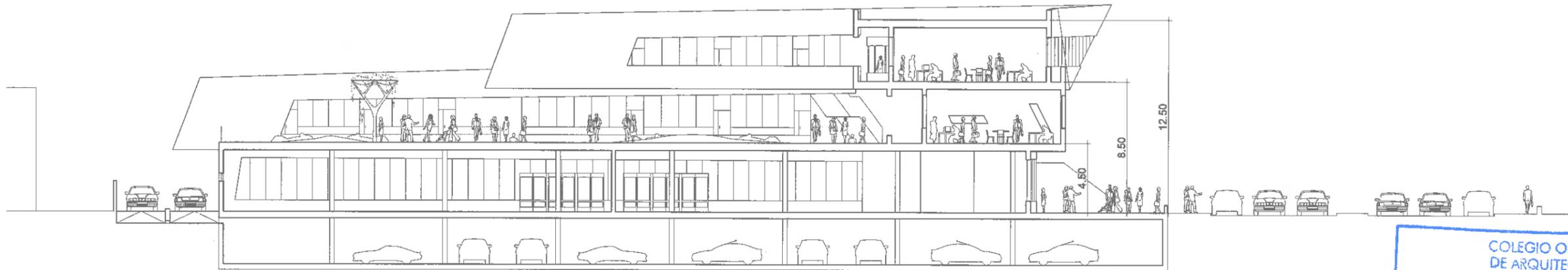
PROMOTOR DEL PROYECTO PROFIMSUR CIF - B - 31047951	ARQUITECTO ANTONIO CONEJO NUÑEZ antonio.conejo@profimsur.com Tlf: 952 74 44 00 FAX: 952 71 07 91	TITULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08) DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE UBICACIÓN: PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE". CN-340 BADAJOZ - GRANADA	FECHA FEBRERO 2007	ESCALA NUMERICA E 1:300	FORMATO ORIGINAL: IPE-A2 GRAFICA 	TITULO DEL PLANO PROPUESTA ALZADOS ESTE Y OESTE	Nº PLANO 07
--	---	---	-----------------------	-------------------------------	---	---	-----------------------

Aprobado por el Comité Asesor
Plano en color de 100%

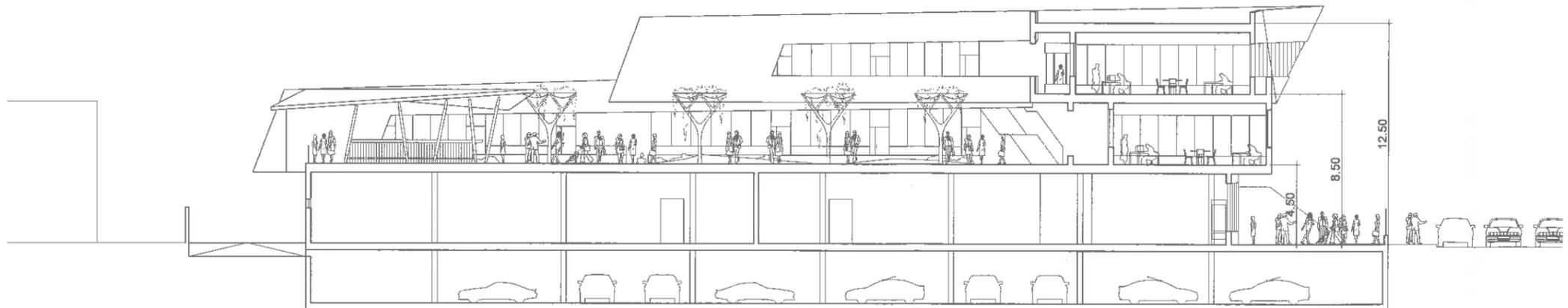
28 SET. 2007



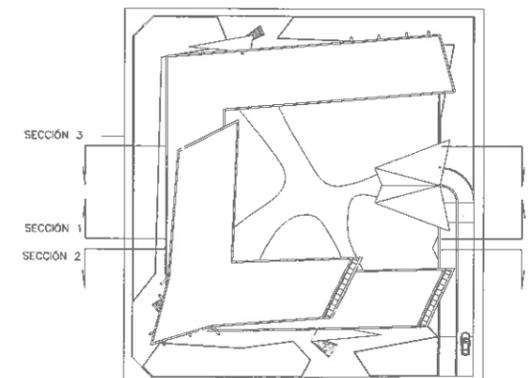
SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



PROMOTOR DEL PROYECTO

PROFIMSUR
CIF - B - 91047951

ARQUITECTO

ANTONIO CONEJO-NÚÑEZ

antonio.conejo@profimsur.com
TFN 958 74 44 54 / FAX 958 15 31 45

TÍTULO DEL PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08)
DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE

UBICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", CN-343 BADAJOZ - GRANADA

FECHA

FEBRERO 2007

ESCALA

NUMÉRICA
E 1:300

ESCALA

GRÁFICA

FORMATO ORIGINAL LINE A-3

0 1 2 3 5

TÍTULO DEL PLANO

PROPUESTA
SECCIONES 1, 2 Y 3
ALTURAS RESPECTO A RASANTE

Nº PLANO

08

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento.
Pleno en sesión de 8 SET. 2007

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
8 SET. 2007
Granada
ALCALDE
SECRETARÍA GENERAL



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
- 5 MAR. 2007

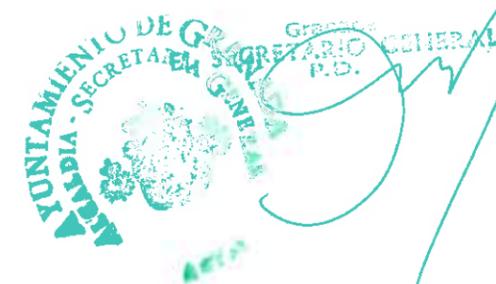
ADO
SECRETARÍA
El visado del presente documento
representa la infirmitad adri...

ACCESO PRINCIPAL AL POLÍGONO DESDE N-342

<p>PROMOTOR DEL PROYECTO PROFIMSUR CIF - B - 91047951</p>	<p>ARQUITECTO ANTONIO CONEJO NÚÑEZ #3399 CONEJO@PROMO.ES TEL. 054 74 44 04 FAX 054 1537 46</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08) DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE UBICACIÓN PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", C/N-342 BADAJOZ-GRANADA</p>	<p>FECHA FEBRERO 2007</p>	<p>ESCALA NUMÉRO</p>	<p>FORMATO ORIGINAL (A1) GRÁFICA S/E</p>	<p>TÍTULO DEL PLANO INFOGRAFÍA ACCESO PRINCIPAL AL POLÍGONO DESDE N-342</p>	<p>Nº PLANO 09</p>
---	--	---	-------------------------------	--------------------------	--	---	------------------------

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en [illegible]

28 SET. 2007



VISTA EXTERIOR ACCESO PRINCIPAL

<p>PROMOTOR DEL PROYECTO PROFIMSUR CIF - B - 91042991</p>	<p>ARQUITECTO ANTONIO CONEJO NÚÑEZ [Signature] [illegible] TEL: 954 13 84 54 FAX: 954 13 37 96</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01,P02,P07 Y P08) DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE UBICACIÓN: PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", CN-342BADAJOZ - GRANADA</p>	<p>FECHA FEBRERO 2007</p>	<p>ESCALA NÚMÉRICA</p>	<p>FORMATO ORIGINAL LINEAS GRÁFICA SE</p>	<p>TÍTULO DEL PLANO INFOGRAFÍA ACCESO PRINCIPAL AL EDIFICIO ESQUINA NOROESTE</p>	<p>Nº PLANO 10</p>
---	--	--	-------------------------------	----------------------------	---	--	-------------------------------

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

28 SET. 2007



VISTA EXTERIOR ACCESO SURESTE



VISTA CUBIERTA AJARDINADA DESDE PLANTA SEGUNDA

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

- 6 MAR. 2007

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

El visado del presente documento se
acompaña de un informe adjunto al dorso
de esta hoja de memoria.



VISTA DE LA CUBIERTA AJARDINADA



VISTA AÉREA DEL EDIFICIO

<p>PROMOTOR DEL PROYECTO PROFIMSUR CIF - B - 01047901</p>	<p>ARQUITECTO ANTONIO CONEJO NÚÑEZ antonio.conejo@granada.es TFN: 324 74 44 06 / FAX: 324 10 37 46</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M06 (PARCELAS P01, P02, P07 Y P08) DEL PLAN ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE UBICACIÓN : PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA "CORTIJO DEL CONDE", CN-342 BADAJOZ - GRANADA.</p>	<p>FECHA FEBRERO 2007</p>	<p>ESCALA NÚMERO</p>	<p>FORMATO ORIGINAL LEADO GRÁFICA SE</p>	<p>TÍTULO DEL PLANO INFOGRAFÍA VISTAS EXTERIORES Y DE CUBIERTA AJARDINADA</p>	<p>NÚMERO 11</p>
---	--	---	-------------------------------	--------------------------	--	---	----------------------



7. ANEXO 1. ESCRITURA DE COMPRAVENTA

02/2006

6V6336659

NUMERO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO. -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

En Granada, a veintiocho de septiembre de dos mil seis.-----

Ante mi, JOSE MANUEL LOPEZ VILLAR, notario del Ilustre Colegio de Granada, con residencia en esta capital y en sustitución por imposibilidad accidental de mi compañero DON JOSE JUSTO NAVARRO CHINCHILLA sustituto por ausencia reglamentaria de DON MANUEL ROJAS GARCIA-CREUS y para el protocolo de este.-----

A) COMPARECENCIA-----

De una parte, como vendedora: -----

DOÑA MARIA DEL CARMEN PEREZ NUÑEZ, mayor de edad, casada, vecina de Granada, con domicilio en C/ Horno de San Matias, N.º 6, y provista de D.N.I./N.I.F. número 24179905M.

De otra, como compradora: -----

DON LUIS MIGUEL BAYORT GONZÁLEZ, mayor de edad, casado, vecino de Sevilla, con domicilio en C/ Marqués de Nervión, N.º 116,5º Prta.A, y provisto de D.N.I./N.I.F. número 28475155M.-----

INTERVIENEN:-----



a) La primera en representación, como Directora-Gerente de la Mercantil, de duración indefinida, **EMUVYSSA, EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A.** domiciliada en Granada, calle Horno de San Matías, 6. -----

Datos de la entidad representada: Constituida por tiempo indefinido en Escritura autorizada por el Notario de Granada Don Vicente Moreno Torres, el día 11 de Julio de 1.988, con el numero 2.044 de su protocolo, aumentado su capital y modificados, en parte, sus estatutos por escrituras posteriores, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia al tomo 295 general, 198 de la sección 3ª, folio 1 hoja numero 3.429, inscripción 1ª.- Posee C.I.F. número A-18207738.------

Fueron adaptados sus Estatutos a la vigente Legislación en Escritura autorizada por el Notario que fue de Granada, Don José Lorenzo Iribarne Pérez, el día 17 de Julio de 1.992, con el numero 1.480 de su protocolo. -----

Justificación de la representación alegada.- Deriva su representación de la Escritura de poder, otorgada por el Secretario del Consejo de Administración Don Gregorio Rodríguez García, ante el Notario de Granada, Don Mariano Parrizas Torres, el 15 de Julio de 2.003, bajo el numero 1.762 de su protocolo, el cual se encuentra inscrito en el Registro Mercantil de esta provincia al tomo 696, folio 106, hoja GR-4616, inscripción 45ª, copia auténtica del cual tengo a la vista y

02/2006

6V6336660

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

09/07/2003



de ella transcribo como pertinente a este otorgamiento lo siguiente: -----

“OTORGA: Que eleva a escritura pública lo acordado por el Consejo de Administración de su representada, en su reunión del día 9 de Julio de 2.003, en la forma como constan en la certificación que me exhibe, librada por el señor compareciente, en razón de su cargo y con visto bueno del Presidente Don José Torres Hurtado....y por los cuales queda nombrada DIRECTORA GERENTE de dicha Mercantil DOÑA MARIA DEL CARMEN PÉREZ NÚÑEZ, y se le otorgan las facultades allí transcritas..... DOCUMENTO UNIDO.- DON GREGORIO RODRÍGUEZ GARCÍA, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD EMUVYSSA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A. CERTIFICO: Que el Consejo de Administración de Emuvyssa, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de Julio de dos mil tres,..... adoptó acuerdo del tenor literal siguiente: “Punto 6º.- DESIGNACIÓN DE DIRECTOR GERENTE..... En virtud de lo anterior, a propuesta del Consejero Delegado, el Consejo de Administración de la entidad, con el voto favorable de ocho de



sus miembros presentes, que representan mas de las dos terceras partes de sus componentes, y la abstención de la Sra. Cruz Doménech, acuerda la designación de Directora Gerente de la sociedad EMUVYSSA a favor de Doña Maria del Carmen Pérez Núñez..... Punto 7º.- OTORGAMIENTO DE FACULTADES AL DIRECTOR GERENTE, El otorgamiento a favor de la nueva Directora-Gerente de la sociedad, Doña Maria del Carmen Pérez Núñez, de mandato y poder tan amplios y suficientes como en derechos se requiere y sea necesario para que, en nombre y representación de la Sociedad EMUVYSSA pueda ejercitar cualquiera de las siguientes facultades: Facultades:..... VIGESIMOTERCERA.- Llevar la firma social, y en su caso, formalizar, otorgar y firmar los instrumentos públicos o documentos que sean precisos o convenientes para el mejor cumplimiento de la gestión que se le encomienda..... VIGESIMOQUINTA.- Otorgamiento De escrituras públicas en operaciones de venta de inmuebles promovidos por la Sociedad en régimen libre y de protección oficial..... VIGESIMOSEPTIMA.- Firmar Los documentos privados, con carácter previo a su elevación a públicos, en operaciones de venta de inmuebles y compraventa de unidades de aprovechamiento promovidos por la Sociedad.....”.-.....

Así resulta de dicha copia tenida a la vista, sin que en lo no transcrito y relacionado de ella haya nada que altere, restrinja,

02/2006

6V6336661

modifique o condicione lo inserto, asegurándome dicha Sra. no haberle sido suspendidas, revocadas, anuladas ni limitadas las facultades que ostenta y no haber variado la capacidad jurídica de su representada.-----

Además se encuentra especialmente legitimada para el presente acto en virtud de acuerdo del Consejo de Administración, reunido el 16 de marzo de 2.006, cuya certificación de acuerdos de fecha 20 de marzo de 2.006, expedida y suscrita por Doña Mereces López Domech, como Secretaria del consejo, y con el Visto Bueno del Presidente, cuyas firmas legitimo por ser las que usan habitualmente y ser las que figuran en sus respectivos DNIs, y que yo, notario, dejo protocolizado a la presente matriz.-----

b) Y el segundo, como Administrador solidario, en representación de la Compañía Mercantil **PROMOTORA FINANCIERA MULTISERVICIOS SUROESTE, S.L.** -----

Datos de la entidad representada: Constituida por tiempo indefinido, en virtud de escritura autorizada en Sevilla, por el Notario Don Fernando Salmerón Escobar, el día 21 de Marzo de 2000, bajo el numero de protocolo 1.473. -----

Está domiciliada en Sevilla, Av. de Jerez, N.º 46. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 3049, al Folio 163, Hoja número SE-40.202, inscripción, 1; y provista de C.I.F número B91047951. -----

Ejerce esta representación como administrador solidario de la sociedad, cargo para el que fue nombrado por acuerdos de la junta, elevados a publico en escritura autorizada en Sevilla, por el Notario Don Manuel García del olmo y Santos, el día 7 de Mayo de 2004 número 1.474 de protocolo, inscrita en el Registro mercantil, hoja citada, inscripción 2ª.-----

Declaración del representante: Me asegura la vigencia e ilimitación de su representación y me exhibe copias autorizadas e inscritas de las escrituras reseñadas. -----

He identificado a los comparecientes por los documentos de Identidad reseñados y les juzgo, según intervienen, con capacidad legal necesaria y facultades representativas bastantes para otorgar esta Escritura de COMPRAVENTA a cuyo efecto -----

-----**B) EXPONEN:**-----

I.- Que la entidad EMUVYSSA, EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A. es dueña del pleno dominio de las siguientes fincas: -----

1) **URBANA. PARCELA M06-P01:** URBANA:: Parcela situada en la Manzana 6 del Plan Parcial y Especial Cortijo del Conde, en término municipal de Granada, con una superficie neta

02/2006

6V6336662



edificable de mil ciento ochenta y dos metros cuadrados; que linda: Norte, calle D, Sur, parcela M06-P07 que también se adjudica a Emuvyssa, Este, parcela M06-P02 que también se adjudica a Emuvyssa; y Oeste, calle A. Edificabilidad normal: mil ciento ochenta y dos metros cuadrados. Unidades de aprovechamiento a materializar como normal: ochocientos veintisiete coma cuarenta. Condiciones urbanísticas: Agrupación industrial en Manzana, con las condiciones establecidas por la norma 1.4.2.2. del Plan General de ordenación urbana y normas IV, V y demás concordantes del Plan parcial y Especial Cortijo del Conde.- Ocupación: no mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios.- Altura: dos plantas.- correspondencia: Se corresponde con la finca originaria numero dos.-----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro número 2 de Granada, al Tomo 792, libro 296, folio 52, finca número 31434, inscripción 1.-----

Valor: SETECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS (709.200,00€).-----

2) **URBANA. PARCELA M06-P02: URBANA:** Parcela situada en la Manzana 6 del Plan Parcial y Especial Cortijo del



Conde, en término municipal de Granada, con una superficie neta edificable de mil ciento noventa metros cuadrados; que linda: Norte, calle D; Sur, parcela M06-P08 que también se adjudica a Emuvyssa, Este, parcela M06-P03 que también se adjudica a Emuvyssa; y Oeste, parcela M06-P01 que también se adjudica a Emuvyssa. Edificabilidad normal: mil ciento noventa metros cuadrados. Unidades de aprovechamiento a materializar como normal: ochocientas treinta y tres. Condiciones urbanísticas: Agrupación industrial en Manzana, con las condiciones establecidas por la norma 1.4.2.2. del Plan General de ordenación urbana y normas IV, V y demás concordantes del Plan parcial y Especial Cortijo del Conde.- Ocupación: no mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios.- Altura: dos plantas.- correspondencia: Se corresponde con la finca originaria numero dos.-

INSCRIPCIÓN.- En el Registro número 2 de Granada, al Tomo 792, libro 296, folio 55, finca número 31436, inscripción 1.-

Valor: SETECIENTOS CATORCE MIL EUROS (714.000,00€).

3) **URBANA. PARCELA M06-P07: URBANA::** Parcela situada en la Manzana 6 del Plan Parcial y Especial Cortijo del Conde, en término municipal de Granada, con una superficie neta edificable de mil doscientos cincuenta metros cuadrados; que

02/2006

6V6336663

linda: Norte, parcela M06-P01, que también se adjudica a Emuvyssa; Sur, Carretera de Pinos Puente; Este, parcela M06-P08 que también se adjudica a Emuvyssa; y Oeste, calle A. Edificabilidad normal: mil doscientos cincuenta metros cuadrados. Unidades de aprovechamiento a materializar como normal: ochocientas setenta y cinco. Condiciones urbanísticas: Agrupación industrial en Manzana, con las condiciones establecidas por la norma 1.4.2.2. del Plan General de ordenación urbana y normas IV, V y demás concordantes del Plan parcial y Especial Cortijo del Conde.- Ocupación: no mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios.- Altura: dos plantas.- correspondencia: Se corresponde con la finca originaria numero dos.-

INSCRIPCIÓN.- En el Registro número 2 de Granada, al Tomo 792, libro 296, folio 70, finca número 31446, inscripción 1.-

Valor: OCHOCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (812.500,00€).-----

4) **URBANA. PARCELA M06-P08: URBANA:** Parcela situada en la Manzana 6 del Plan Parcial y Especial Cortijo del



Conde, en término municipal de Granada, con una superficie neta edificable de mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados; que linda: Norte, parcela M06-P02, que también se adjudica a Emuvyssa; Sur, Carretera de Pinos Puente; Este, parcela M06-P09 que también se adjudica a Emuvyssa; y Oeste, parcela M06-P07, que también se adjudica a Emuvyssa. Edificabilidad normal: mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados. Unidades de aprovechamiento a materializar como normal: ochocientos ochenta coma sesenta. Condiciones urbanísticas: Agrupación industrial en Manzana, con las condiciones establecidas por la norma 1.4.2.2. del Plan General de ordenación urbana y normas IV, V y demás concordantes del Plan parcial y Especial Cortijo del Conde.- Ocupación: no mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios.- Altura: dos plantas.- correspondencia: Se corresponde con la finca originaria numero dos.-----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro número 2 de Granada, al Tomo 792, libro 296, folio 73, finca número 31448, inscripción 1.-----

Valor: OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS EUROS (817.700,00€). -----

TITULO COMÚN A LAS FINCAS: Le pertenecen por adjudicación en virtud del proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial y Especial Cortijo del Conde, aprobado definitivamente por el Excmo., Sr. Alcalde el

02/2006

6V6336664



25 de Junio de 2.001, que causó la inscripción citada anteriormente.- -----

REFERENCIA CATASTRAL: Es la que figura en el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles que se me ha exhibido, del que deduzco fotocopia, que dejo unida a la presente escritura. Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral en el Catastro.

CARGAS Y LIMITACIONES: Se encuentra libre de unas y otros, según aseguran y con la afección real que aparece en la nota simple recibida del Registro de la Propiedad a la cual me remito.- -----

INFORMACIÓN REGISTRAL: La descripción de las fincas, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada resultan de las manifestaciones de los exponentes, del título de propiedad que me exhiben, y de las notas simples del Registro de la propiedad obtenidas con la fecha que en la misma figura, que dejo incorporadas a esta matriz, formando parte integrante de la misma.- -----

No obstante lo anterior, yo, el Notario, advierto a los



otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada.-----

SITUACION ARRENDATICIA: Libres de arrendatarios, precaristas y otros cualesquiera ocupantes, según manifiestan, bajo su responsabilidad. -----

II.- Que llevan a cabo lo convenido, con arreglo a las siguientes -----

-----**DISPOSICIONES:**-----

PRIMERA.- EMUVYSSA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A., aquí representada por Doña Maria del Carmen Pérez Núñez, vende a la compañía mercantil **PROMOTORA FINANCIERA MULTISERVICIOS SUROESTE, S.L.,** que aquí debidamente representada, compra, libres de cargas, y en pleno dominio, las cuatro fincas descritas en la exposición, al corriente de contribuciones e impuestos, y con cuanto les sea inherente y accesorio. -----

SEGUNDA.- Considerando que las parcelas están pendientes de ser urbanizadas la posesión se entregará al adquirente una vez finalizadas las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación "Parque Empresarial de Granada" y recepcionadas por el Ayuntamiento de Granada, en el plazo máximo de 15 días siguientes a ser requerido el adquirente por EMUVYSSA, entrega de la posesión que se documentará

02/2006

6V6336665



mediante acta suscrita entre EMUVYSSA y el adquirente. Por lo que el otorgamiento de esta escritura no confiere al adquirente derecho alguno a la incorporación a la Junta de Compensación, ni subrogación en la posición que ostente EMUVYSSA en dicha Entidad Urbanística colaboradora, facultando por ello el adquirente expresamente a EMUVYSSA para que lo represente en la Junta de Compensación. -----

TERCERA.- Tiene lugar esta venta por el precio cierto y a tanto alzado de **TRES MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS EUROS (3.053.400,00€)** el cual se abona de la siguiente forma:-----

La suma de 24.000 euros confiesa la representante de la entidad vendedora haberla recibido antes de este acto de la sociedad compradora.-----

Y el resto, lo recibe en este acto mediante un cheque que me exhiben, y del que yo, notario, extraigo testimonio para su incorporación a la presente matriz. -----

Dicho cheque ya engloba el Iva repercutido.-----

Por todas las citadas cantidades la sociedad vendedora otorga a favor de la compradora la mas eficaz carta de pago.-----



CUARTA.- También declara la vendedora que tiene recibido de la parte compradora el importe del IVA correspondiente a esta transmisión para su ingreso en el Tesoro Público, por importe total **CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (488.544,00€)**-----

QUINTA.- Todos los gastos que ocasione esta escritura, así como los impuestos que devengue, salvo Incremento de valor de los terrenos, serán de cargo de la parte compradora. -----

SEXTA.- La parte compradora, se obliga en este acto a:-----

-Satisfacer los gastos de Notaría y Registro de la Propiedad, y demás gastos que origine la enajenación,-----

-Satisfacer los impuestos de toda clase, derivados de la presente enajenación, incluido el IVA, salvo el incremento de valor de los terrenos, sea cual fuere el sujeto pasivo de los mismos.-----

-Realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela.---

-Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause la urbanización de la unidad de ejecución, como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de la/ parcela/s.-----

-Caso de que por necesidades en la ejecución de las obras fuese necesario la ubicación de algún centro de transformación sobre algunas de las parcelas objeto de la presente enajenación, el

02/2006

6V6336666



adquirente se obliga a aceptar y realizar cuantas actuaciones sean necesarias, ya sea en documentos públicos como privados, hasta la instalación de los mismos. -----

↳ -El incumplimiento de estas obligaciones, conllevará para la compradora la obligación de indemnizar a EMUVYSSA por los daños y perjuicios ocasionados, que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 20% del precio de los inmuebles vendidos. Esta cantidad devengará un interés del 1% mensual a contar desde la entrega del inmueble/s a la compradora y hasta la recuperación por EMUVYSSA del/os mismo/s. -----

-En todo caso, el pleno dominio de esta/s parcela/s con sus accesiones, se recuperará/n automáticamente por EMUVYSSA, que podrá inscribirla/s a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria con solo acreditar el incumplimiento de las condiciones por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho. -----

SEPTIMA.- Las partes intervinientes, para cualquier cuestión litigiosa que la interpretación o cumplimiento del contenido del contrato suscite, se someten a la jurisdicción y



competencia de los Juzgados de Granada. -----

**ARTICULO 175 DEL REGLAMENTO NOTARIAL Y
354 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO: -----**

Asiento de presentación:-----

A los efectos previstos en dicho artículo, la parte adquirente solicita de mí, el Notario, que en el día de hoy remita al Registro de la Propiedad, la comunicación prevista en el mismo con el fin de que por éste se practique el asiento de presentación. -----

D) OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.- -----

1. Hago a los señores comparecientes las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal y registral. Advierto también sobre la incorporación de datos a los ficheros automatizados regulados en la Ley Orgánica 15/1.999 y O.M.J. 484/2003, de 19 de febrero.-----

2. Les permito la lectura de esta escritura, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. -----

3. Enterados, según dicen, por la lectura que han practicado y por mis explicaciones verbales, los señores comparecientes hacen constar su consentimiento al contenido de la escritura, la otorgan y firman. -----

4. **Autorización.-** Yo, el Notario, compruebo que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada y expresada ante mí; de la capacidad y

02/2006

6V6336667



NOTARIAL



legitimación de los comparecientes para este otorgamiento y del contenido de esta escritura, extendida en nueve folios de papel timbrado notarial serie y números: 6V6330460, 6V6330461, 6V6330462, 6V6330463, 6V6330464, 6V6330465, 6V6330466, 6V6330467 y 6V6330468 yo, el Notario, DOY FE. -----

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS/AS COMPARECIENTES.- SIGNADO: JOSE MANUEL LOPEZ VILLAR.- RUBRICADOS Y SELLADO. -----

Sigue Documentación Unida

Sent Message Status Report



Sent: 15:33:21 22/09/2008
To: REGISTRO 2
Organisation: 958209203 (Fax line)
Fax number: 1 (0 min 51 sec)
Pages sent: JOSE-MARIA (PC1)
From: JOSE-MARIA (PC1)
Message ID: 69220002

ZETA/FAX

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL ART. 173 RN-14 RB)
NOTARIO: JOSE-MANUEL LOPEZ VILLAR, MANUEL ROJAS GARCIA-CRENS Y JOSE-
JUSTO NAVARRO CHINCHILLA
C/ Canal Baja, 19, Bajos, GRANADA
NUMERO FAX: 958203389
TELEF.: 958203388

SOLICITUD DE INFORMACION REGISTRAL NDA. 1.288
FECHA DE SOLICITUD: 22/09/2008
INTERESA LA INFORMACION PARA EL DÑA: 26/09/2008

DESCRIPCION DE LA FINCA:
PARCELA 1402-FR2. URBANA.: Parcela situada en la Manzana 6 del Plan Parcial y Especial Contiguo del Cande, en término municipal de Granada, con una superficie total edificable de mil ciento noventa metros cuadrados, que linda:

INSCRIPCION:
Inscripción en el Registro de la Propiedad 2 de Granada, al tomo 792 del libro 296, Folio 54, finca número 31436, inscripción 1ª.

TITULARES REGISTRABLES:
EMDIVISA

RESERVACIONES:

