

ES COPIA SIMPLE

NOTARIO

CRISTOBAL SALINAS CLEMENTE

C/ FRANCIA Nº 5 LOCAL BAJO

ESQUINA TRAVESIA DE SAN LUIS

Telef. 950 14 92 41—Fax 950 14 07 84

ALMERIA C.P. 04009

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NUMERO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO. -----

En Almería, mi residencia, a veintiuno de abril
de dos mil veintitrés. -----

Ante mí, **CRISTÓBAL SALINAS CLEMENTE**, Notario del
Ilustre Colegio de Andalucía. -----

==== C O M P A R E C E N ====

De una parte: -----

DON SERGIO GIL AVILES, mayor de edad, casado,
gestor hipotecario, con vecindad y domicilio a estos
efectos en Almería, Avenida Federico García Lorca,
número 43, entresuelo, oficina 4, y con D.N.I. y
N.I.F. número 75.263.136-Y. -----

Y de la otra: -----

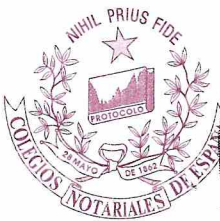
DON MIGUEL ANGEL MARIN DELGADO, empresario,
mayor de edad, soltero, vecino de Almería, con
domicilio en calle Osa Mayor, 83 y con D.N.I. y
N.I.F. número 75.242.995-J. -----

==== I N T E R V I E N E N ====

1).- El primero como mandatario verbal, que

asegura ser de la entidad **"BANCO SANTANDER, S.A."**;
con C.I.F. número A39000013, domiciliada en
SANTANDER (CANTABRIA), Paseo PEREDA, N.º 9 al 12.

Constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, modificó la anterior denominación por la de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de 2007, con el número 2.033 de protocolo, inscrita en



el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, hoja S-1960, folio 208, inscripción 1539ª de fecha 13 de agosto de 2007.-----

Advierto expresamente a los comparecientes, la necesidad de que dicha representación sea justificada fehacientemente, o en su defecto que la presente escritura sea ratificada, también en forma fehaciente por **BANCO DE SANTANDER, S.A.**-----

La entidad "BANCO SANTANDER, S.A." será denominada en adelante el "VENDEDOR".-----

2).- Y los el último en su propio nombre y derecho, (en adelante, el "**COMPRADOR**").-----

(el VENDEDOR y el COMPRADOR, conjuntamente, las "Partes").-----

Tienen a mi juicio, en el concepto en que, respectivamente, intervienen, capacidad y discernimiento para otorgar la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA (en adelante, la "**Escritura**"), y al efecto:-----

==== E X P O N E N ====

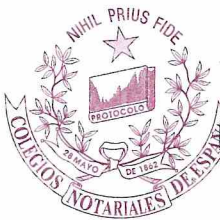
I.- Que la entidad "**BANCO SANTANDER, S.A.**", es dueña, en pleno dominio, por el título que se dirá, de la siguiente finca:-----

DESCRIPCIÓN: URBANA, DOS. LOCAL situado en la planta baja de un edificio, en término municipal de Roquetas de Mar, situado por encima del Castillo de Santa Ana, en la confluencia de la calle Guatemala y la Avenida Sabinal, en la que tiene su fachada principal. Está destinado a local comercial o de negocio. Tiene una superficie construida de doscientos cuarenta y un metros sesenta decímetros cuadrados y útil de doscientos veintiún metros treinta decímetros cuadrados. Linda, considerando su fachada principal a la Avenida Sabinal: derecha entrando, confluencia de las calles Guatemala y Avenida Sabinal; izquierda, portal de entrada al edificio, hueco de ascensores y cuarto de contadores de agua; espalda, calle Guatemala; y frente, Avenida Sabinal.-----

CUOTA: dos enteros cuarenta y cuatro centésimas por ciento.-----

REFERENCIA CATASTRAL:4568201WF3646N0086LG.----

INSCRIPCION: Registro de la propiedad de ROQUETAS DE MAR N° 1, tomo 3690, libro 1885, folio



43, finca 47691, inscripción 12ª.-----

TÍTULO.- BANCO SANTANDER, S.A. con CIF A39000013
es titular del 100% del pleno dominio en virtud de
Escritura de compraventa de 20 de Diciembre de 2019,
otorgada ante el Notario de Granada, D. Francisco
Gil del Moral, nº de su protocolo 3011.-----

CARGAS.- Según manifiesta la parte propietaria,
la finca descrita se halla al corriente de pago de
todos los gastos a los que estuviere afecta, y sin
perjuicio de las afecciones fiscales, libre de
cargas y gravámenes.-----

No obstante lo transcrito en esta escritura y en
este epígrafe y con el fin de evitar que se hubiese
podido producir alguna omisión, las partes se
remiten al tenor literal de la nota informativa que
se incorporan a esta matriz, la cual han leído y
manifiestan conocer.-----

ARRENDATARIOS Y OCUPANTES.-----

Libre de arrendatarios y ocupantes.-----

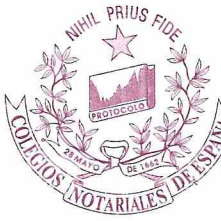
Asimismo, el **COMPRADOR** declara haber comprobado

previamente y por sus propios medios la situación ocupacional y arrendaticia en que se halla el Inmueble cuya propiedad adquiere, extremo que ha sido determinante del precio pactado y de las manifestaciones contenidas en el presente instrumento, por cuyo concepto renuncia expresamente a nada pedir ni reclamar al **VENDEDOR**.-----

REFERENCIA CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia indicado bajo su descripción, tal y como se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida de la Sede Electrónica del Catastro a través de los medios telemáticos legalmente previstos.-----

En cuanto a la obligación de declarar la alteración catastral establecida en el artículo 13 de la Ley del Catastro, hago saber a los comparecientes que habiéndose aportado la referencia catastral y siendo uno de los supuestos de comunicación notarial previstos en el artículo 14 de la mencionada Ley, no están obligados a realizar la correspondiente declaración de alteración catastral.

Si el resultado de la comunicación por mí efectuada es positivo en su totalidad, la parte adquirente me autoriza a mí el Notario, para



adjuntarle a la copia autorizada de la presente, nueva certificación descriptiva y gráfica obtenida, a mi elección, a través de Signo o de la Sede Electrónica del Catastro, lo que haré acompañándola a la copia autorizada de la escritura junto con la comunicación de inicio del procedimiento. Si no fuera total, la acompañaré con las notificaciones recibidas de Catastro.-----

Para el caso de que la comunicación no consiga automáticamente la alteración catastral pero haya iniciado la comunicación de datos, se acompañará a dicha copia autorizada la comunicación generada desde la Sede Electrónica del Catastro, donde se indicará que es posible que el interesado deba acudir a las oficinas catastrales para verificar el cambio.

Los comparecientes me requieren a mí, el Notario, para que remita a la Dirección General del Catastro, copia simple electrónica de la presente escritura por los medios telemáticos habilitados a tal fin.-----

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: Manifiesta la parte adquirente que conoce y acepta las normas de comunidad por las cuales se rige el edificio del que forma parte.-----

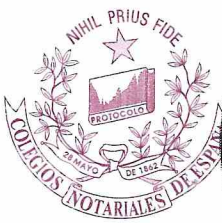
INFORMACIÓN DEL ARTICULO 175 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.-----

A) Según manifiesta la parte transmitente, la descripción, titularidad, cargas y limitaciones que corresponden a la finca descrita, son las que resultan de los apartados anteriores.-----

B) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175-1 del Reglamento Notarial, hago constar que por medio de telefax, he solicitado del Registro de la Propiedad competente nota simple informativa de la descripción, titularidad, cargas y limitaciones de la finca objeto de esta escritura.-----

De dicha información recibida, resulta su coincidencia con lo manifestado por la parte transmitente.-----

C).- Yo, el Notario, advierto expresamente a los comparecientes, según intervienen, que sobre la información o manifestación relativo a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de la finca que anteriormente se ha



reseñado, prevalece la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia que de la presente escritura se expida. -----

DECLARACIÓN RELATIVA A TANTEOS Y RETRACTOS. ---

El Inmueble objeto de la presente Escritura no se halla incluido en área de tanteo o retracto en los términos previstos por la legislación urbanística. -----

SITUACION MEDIOAMBIENTAL. -----

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8.1 del Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en relación con la vigente Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la **PROPIEDAD** según su leal saber y entender, manifiesta que durante el tiempo en que ha sido propietaria de la finca, no le

consta que se encuentre ni figure incluida en ningún catálogo de suelo contaminado, ni que se hubieren desarrollado actividades potencialmente contaminantes.-----

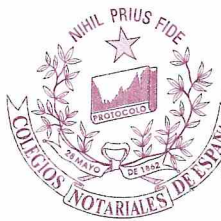
II.- El **VENDEDOR** está interesado en vender, y el **COMPRADOR** en comprar, el Inmueble descrito en el expositivo anterior, lo que llevan a efecto mediante el otorgamiento de la presente Escritura, conforme a las siguientes.-----

==== ESTIPULACIONES ====

PRIMERA.- COMPRAVENTA.-----

El **VENDEDOR** vende y transmite el Inmueble al **COMPRADOR**, quien lo compra y adquiere por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, en calidad de cuerpo cierto, con cuanto le sea inherente y/o accesorio, en la situación física y jurídica en que se encuentre, en las condiciones que se fijan en el Expositivo I y por el precio y demás estipulaciones recogidas en la presente Escritura.-----

Es condición esencial para la determinación del precio y demás términos de la compraventa la consideración de la situación de hecho y de derecho del Inmueble referida en los expositivos



precedentes, en el bien entendido que la compraventa se realiza en la situación física, jurídica, registral, catastral, medioambiental y edificatoria en que se encuentra. Circunstancias conocidas y aceptadas por el **COMPRADOR**, por lo que exonera expresamente el **VENDEDOR** de cualquier responsabilidad derivada de las mismas, renunciando de forma irrevocable a reclamar, judicial o extrajudicialmente, al **VENDEDOR** por los citados conceptos. -----

El **COMPRADOR** declara haber visitado el Inmueble y conocer su estado físico, de conservación, de terminación y acabado, así como las calidades de todos y cada uno de los elementos que lo componen. Igualmente, el **COMPRADOR**, declara que conoce y acepta el estado físico, jurídico, registral, catastral, urbanístico (incluyendo posibles afecciones urbanísticas), medioambiental y edificatorio en que se encuentra el inmueble. -----

Las Partes acuerdan expresamente que la entrega

y la transmisión de la propiedad del Inmueble por el **VENDEDOR** al **COMPRADOR** se produce mediante el otorgamiento de la presente Escritura, de conformidad con el artículo 1.462, párrafo segundo, del Código Civil.-----

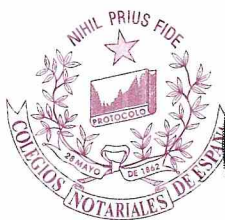
PRIMERA BIS.- El **COMPRADOR** declara conocer que:

(i) El **VENDEDOR** adquirió el Inmueble, ya construido, por medio del título anteriormente citado y que (ii) El **VENDEDOR** no ha promovido la construcción del Inmueble y que carece del carácter de agente de la edificación según la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, u otros asimilados por la jurisprudencia.-----

El **COMPRADOR** conoce y acepta que el **VENDEDOR** no ha sido promotor del Inmueble.-----

El precio del Inmueble ha sido acordado por las Partes en consideración a las siguientes circunstancias: (i) la existencia de los vicios o defectos aparentes en el Inmueble, y (ii) la posible existencia de vicios ocultos no sustanciales tal y como éstos se definen en el siguiente párrafo. Por ello, el **COMPRADOR** renuncia de forma irrevocable a:

- reclamar al **VENDEDOR** cualquier reparación o compensación derivada de la posible existencia de



vicios ocultos no sustanciales. Por tanto, dicha renuncia no es extensible a vicios ocultos sustanciales entendidos éstos como aquellos que, por su gravedad, hagan al Inmueble impropio para el uso a que se le destina, o que disminuyan de tal modo este uso que, de haberlos conocido el **COMPRADOR**, no habría adquirido el Inmueble; y.-----

- reclamar al **VENDEDOR** cualquier reparación o compensación derivada de la existencia de vicios o defectos aparentes, puesto que ha tenido oportunidad de comprobar el estado del Inmueble con anterioridad al otorgamiento de esta escritura.-----

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-----

El precio global, alzado, cerrado de la presente compraventa asciende a **SESENTA Y SIETE MIL EUROS (67.000,00 €)** y se paga por el **COMPRADOR** como sigue:

(i) la cantidad de **TRES MIL EUROS (3.000,00 €)**, se confiesan recibidos con anterioridad a este acto mediante cheque nominativo, fotocopia del cual incorporo a esta matriz, manifestando los

comparecientes que el número de cuenta del que proceden los fondos para la emisión del cheque es ES01821809020201596162.-----

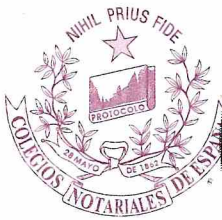
(ii) el resto, la cantidad de **SESENTA Y CUATRO MIL EUROS (64.000,00 €)**, se pagan por el **COMPRADOR** por medio de cheque bancario nominativo, con número de cuenta de adeudo ES01821809020201596162, a favor del **VENDEDOR**, fotocopia del cual incorporo a esta matriz.-----

La presente Escritura sirve como fiel carta de pago y eficaz justificante de la recepción por el **VENDEDOR** del referido importe del precio, salvo buen fin del mencionado cheque.-----

TERCERA.-RENUNCIA A LA EXENCION DE IVA.-----

Hacen constar las partes que la presente transmisión está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) por pertenecer los Inmuebles a su patrimonio empresarial, sin que constituya una unidad económica autónoma. No obstante, la entrega se encuentra exenta del citado impuesto conforme a lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

En relación con el Inmueble transmitido en la presente escritura, y a los efectos previstos en el



art. 20 de la Ley 37/1992 y el art. 8 y 24 quarter del Real Decreto 1624/1992, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, se renuncia a la exención prevista en el artículo 20, apartado Uno. número 20º de la citada Ley, renuncia que comunica fehacientemente el **VENDEDOR** con carácter simultáneo a la entrega del bien transmitido, declarándose el **COMPRADOR** notificado de dicha renuncia.-----

Asimismo, el **COMPRADOR** a los efectos prevenidos en los artículos 20. Dos de Ley 37/1992 y 24 quater del Real Decreto 1624/1992, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, comunica en este acto y bajo su responsabilidad, que su representada es sujeto pasivo con derecho a la deducción total o parcial del IVA, actuando en dicha operación de compraventa en el ejercicio de su actividad empresarial.-----

Como consecuencia de todo ello, esta entrega de bienes está sujeta y no exenta de IVA. Dicho impuesto

se devenga en este acto por el precio pactado con la entrega de la posesión, al tipo general vigente en el momento del devengo, actualmente el 21%, esto es, una cuota impositiva por importe total de CATORCE MIL SETENTA EUROS (14.070,00 €).-----

En relación con el Inmueble transmitido en la presente escritura, y de acuerdo con lo previsto en el art.84.Uno.2.e) de la Ley 37/1992 y 24 quater del Real Decreto 1624/1992, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, el **COMPRADOR** es el sujeto pasivo del IVA, por lo que no existe obligación de pago de importe alguno por cuota de IVA al **VENDEDOR**.-----

El **VENDEDOR** entregará al **COMPRADOR** factura expedida con todos los requisitos exigidos, sin repercusión de IVA al ser el **COMPRADOR** el sujeto pasivo del Impuesto.-----

CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS.-----

Todos los gastos (incluyendo aranceles registrales y gastos de gestoría) e impuestos derivados del otorgamiento de la presente Escritura y transmisión del Inmueble serán satisfechos por el **COMPRADOR** salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será



de cuenta del **VENDEDOR**.-----

Por lo que respecta a los honorarios notariales de la compraventa acuerdan las Partes que, habiendo escogido el notario el **COMPRADOR**, los mismos serán de cuenta íntegramente de éste último.-----

QUINTA.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.-----

El **VENDEDOR** manifiesta que el Inmueble objeto de esta Escritura se encuentra al corriente de pago IBI, aportando en este acto, como Anexo justificante del recibo emitido por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.-----

El **VENDEDOR** manifiesta que el Inmueble objeto de esta Escritura se encuentra al corriente de pago del IBI de los últimos cuatro (4) ejercicios.-----

Por lo que respecta al **IBI del año en curso**, se prorratea en función de los meses en que cada una de las Partes haya sido titular del Inmueble, según el contenido del art. 63.2 de la Ley de Haciendas Locales (Texto Refundido de 5 de marzo de 2004) y de la interpretación que del mismo realiza la Sentencia

del Tribunal Supremo 2886 de 15 de junio de 2016 de la Sala de lo Civil, en virtud de la cual el **VENDEDOR** podrá reclamar al **COMPRADOR** la parte proporcional del IBI en relación al tiempo durante el que ha sido dueña en relación al año en que realiza la transmisión. Puesto que el Ayuntamiento, al momento de firmar la presente escritura, no ha emitido el recibo del presente ejercicio, se ha decidido entre las Partes firmantes, hacer una estimación sobre el recibo de IBI del ejercicio anterior. Por lo tanto, el **COMPRADOR** abona en este momento al **VENDEDOR**, la cantidad de SEISCIENTOS SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (607,56 €) por medio transferencia bancaria, de la que me entregan justificante que dejo incorporado a la presente matriz, donde consyan los números de cuenta de cargo y de abono de la misma.-----

SEXTA.- GASTOS DE COMUNIDAD.-----

El **VENDEDOR** manifiesta que satisfará los gastos de comunidad que, inherentes al dominio de la finca, pudieran encontrarse pendientes de pago, devengados hasta la fecha de la presente escritura y cuyo pago le corresponda con arreglo a la ley.-----

El **COMPRADOR** exonera expresamente al **VENDEDOR**,



de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1, apartado e), párrafo 4º de la ley de propiedad Horizontal, de la obligación de aportar la certificación sobre el estado de deudas a que el mismo se refiere.-----

El **COMPRADOR** declara conocer y aceptar esta circunstancia, renunciando expresamente por medio de este acto a cualquier acción frente al **VENDEDOR** por dichos motivos.-----

El **COMPRADOR** declara que conoce y ha sido advertido de la situación y dicha renuncia se realiza de forma expresa e irrevocable en este acto, desistiendo igualmente a reclamar cantidad o indemnización alguna por dicho concepto.-----

**SÉPTIMA.- CLÁUSULA INDEMNIZATORIA Y
AUTORIZACIÓN.**-----

El **COMPRADOR** se compromete a comunicar a los Órganos de Gobierno de la Comunidad de Propietarios, al Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas competentes (ej. Catastro), por cualquier medio que

permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad del Inmueble y a acreditar dicha comunicación al **VENDEDOR** en un plazo máximo de un (1) mes desde el otorgamiento de la presente Escritura.-----

El incumplimiento del compromiso anterior por parte del **COMPRADOR**, si da lugar a que por parte de la Comunidad de Propietarios, del Ayuntamiento o de cualesquiera otras Administraciones Públicas se reclamen al **VENDEDOR** cantidades que con arreglo a lo pactado en la presente Escritura no le correspondan, generará la obligación del **COMPRADOR** de indemnizar al **VENDEDOR** por dichos importes así como por todos los gastos soportados, siendo igualmente de su cuenta las costas judiciales y gastos razonables de asesores legales del **VENDEDOR** necesarios para hacer efectiva la indemnización.-----

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, y una vez transcurrido el plazo de un (1) mes antes señalado, el **VENDEDOR** queda autorizado para realizar, en nombre y por cuenta del **COMPRADOR** las gestiones necesarias para acreditar el cambio de titularidad del Inmueble ante los Órganos de Gobierno de la Comunidad de Propietarios, el



Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas competentes. La presente autorización tiene carácter expreso y no podrá ser revocada por el COMPRAODR en tanto en cuanto el cambio de titularidad no quede acreditado.-----

OCTAVA.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

a) El **COMPRADOR** manifiesta que el **VENDEDOR** ha puesto a su disposición el certificado de eficiencia energética del Inmueble objeto de la presente compraventa, conforme lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021 de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, declarando conocer y aceptar la calificación de eficiencia energética del Inmueble y renunciando a cualquier reclamación contra el **VENDEDOR** que tenga su causa en el citado certificado. Se adjunta copia del certificado.-----

NOVENA.- COMUNICACIONES.------

Todas las notificaciones entre las Partes

relacionadas con la presente Escritura, o que se deriven de la misma, deberán efectuarse por correo, correo electrónico u otros medios electrónicos salvo disposición en contrario prevista en la presente Escritura. Las notificaciones se considerarán válidas y vinculantes siempre que sean remitidas por un representante debidamente autorizado de la Parte notificante. No será necesario emplear ningún código específico. Si las notificaciones se realizan en persona, serán efectivas desde el momento en que se realicen y si se realizan por correo, por correo electrónico o por cualquier otro medio electrónico, desde la fecha de su entrega.-----

Las Partes designan las siguientes direcciones y personas de contacto para la recepción de notificaciones:-----

-Para el VENDEDOR:-----

Persona de contacto: Delegado territorial.----

Domicilio a efectos de notificaciones:-----

Ciudad Grupo Santander Edificio Arrecife planta
baja Avenida de Cantabria s/n.-----

28660 Boadilla del Monte (Madrid).-----

-Para el COMPRADOR:-----

Persona de contacto: DON MIGUEL ANGEL MARIN



DELGADO.-----

Domicilio a efectos de notificaciones: Calle
Juan de La Encina, 1, 04006 Almería Teléfono:
616593233.-----

Correo Electrónico:
scootermania@telefonica.net.-----

Se entenderán bien hechas y surtirán efectos
plenos las notificaciones practicadas en los
domicilios anteriores. Las Partes podrán cambiar sus
direcciones, notificándolo con antelación a la otra
por escrito, en la forma y a las direcciones
indicadas anteriormente.-----

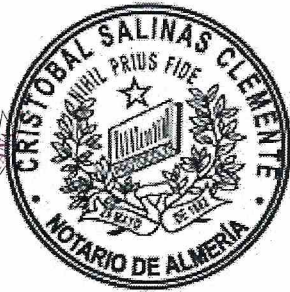
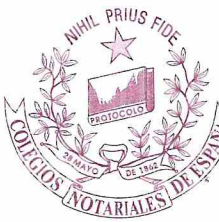
DÉCIMA.- JURISDICCIÓN.-----

Las Partes, con renuncia expresa a cualquier
otro fuero (salvo aquellos fueros legales de
carácter irrenunciable), se someten a la
jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar
en que radica el Inmueble, para cualesquiera
reclamaciones que pudieran derivarse de esta
Escritura, sin perjuicio de las acciones reales

inmobiliarias, para las cuales se estará al fuero legal que corresponda.-----

DÉCIMAPRIMERA.- AUTORIZACIÓN A LA GESTORÍA.---

Las Partes de la presente Escritura autorizan y en lo menester otorgan mandato expreso a la mercantil "QIPERT UGH GLOBAL, S.L", para que, en su nombre y representación pueda presentar a la Administración la presente Escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, simultáneo o que se formalicen con posterioridad, entre otras las de carácter subsanatorio, y que sean necesarias para la inscripción de la presente Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les correspondan en relación con los actos que se contienen en las referidas escrituras. Todo ello en orden a comunicar a la Administración los datos necesarios para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, y otros de contenido informativo, encaminados a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver, quedando igualmente facultado dicho autorizado/mandatario para interponer cuantos



recursos sean convenientes o dirigir comunicaciones a la Administración en orden a proteger los derechos de los otorgantes, así como a recibir de aquélla cuantas comunicaciones y notificaciones sean necesarias dirigidas a los mismos.-----

**DÉCIMASEGUNDA.- REQUERIMIENTO AL NOTARIO
RESPECTO DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR
DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.-----**

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.-----

Daré cumplimiento a este requerimiento mediante correo postal certificado con aviso de recibo,

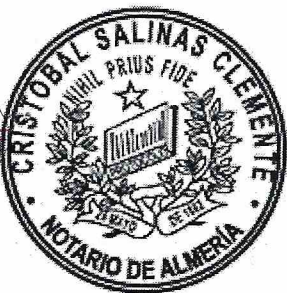
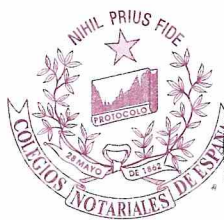
incorporando por testimonio el correspondiente resguardo y haciéndolo constar por sucesivas Diligencias.-----

DÉCIMATERCERA.- DEL CARÁCTER NO ESENCIAL DEL ACTIVO.-----

EL VENDEDOR, según interviene, manifiesta a los efectos del artículo 160, apartado f) de la Ley de Sociedades de capital que el valor de la totalidad del activo objeto de la presente escritura no supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado del VENDEDOR, por consiguiente no tiene la consideración de activo esencial en la sociedad.-----

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ARTÍCULO 196 Y 249.3 DEL REGLAMENTO NOTARIAL).-----

Los comparecientes SOLICITAN, de modo formal y expreso, la comunicación telemática del contenido de la presente escritura a través del Sistema de Información central (SIC) del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, lo que yo, el Notario, atendiendo a dicha solicitud, verificaré



en la forma reglamentariamente establecida.-----

=====OTORGAMIENTO:=====

Leo a los comparecientes, por su opción, en voz alta ésta escritura, después de advertirles de su derecho a hacerlo por si, del que no usaron, las aprueban y firman.-----

PROTECCIÓN DE DATOS.- Este Despacho Notarial es el Responsable del tratamiento con la finalidad de estudiar su expediente, redactar el documento público y proceder a su otorgamiento, incorporación al protocolo y facturar.-----

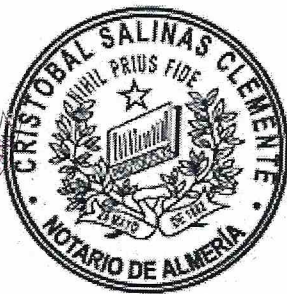
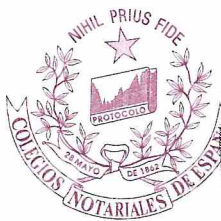
La base legal del tratamiento es el ejercicio de la fe pública notarial en virtud de la Ley del Notariado y la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15-2015 en los términos del artículo 6.1 e) del Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016-679. Cabe también la legitimación del tratamiento en una relación contractual y-o en el cumplimiento de una obligación legal. El tratamiento de datos es necesario para el otorgamiento del documento.-----

Igualmente, se les informa que sus datos son tratados con la finalidad de dar cumplimiento legal a las obligaciones de diligencia debida en materia de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo que incluye identificación formal y, en su caso identificación de titularidad además de las restantes medidas establecidas en el capítulo II de la Ley 10/2010 en cuyo cumplimiento se realiza este tratamiento de datos personales de acuerdo con el artículo 6.1 c) del Reglamento Europeo 2016/679.--

Así mismo el notario actúa en calidad de encargado de tratamiento en relación al protocolo y documentación notarial cuyo Responsable de Tratamiento es la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración de las Administraciones Públicas.----

Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales y civiles. En relación al protocolo y documentación notarial los datos se conservarán como archivo público de manera indefinida. Los datos relativos a la Ley 10/2010 se eliminarán transcurridos diez años.----

Esta oficina notarial tiene designado un



Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P.U dpd@bufetemorenotorres.com, 976301871 en 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. En su caso, a las entidades financieras.-----

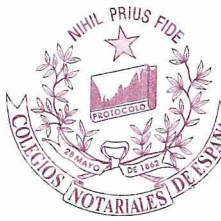
Ustedes tienen reconocido el derecho de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan. Pueden ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI dirigido a dpd@bufetemorenotorres.com. Les hacemos notar que respecto del protocolo y documentación notarial tales derechos tienen una serie de limitaciones por

razón de su finalidad característica de archivo.--

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

=====AUTORIZACION:=====

Yo, el Notario, de identificar a los comparecientes por medio de sus documentos de identidad reseñados, de haber hecho las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales. Entre éstas, las relativas al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en especial la obligación de presentar esta escritura a liquidación en la Oficina competente de dicho Impuesto dentro del plazo legalmente establecido, a partir de su otorgamiento, la afección de los bienes al pago del Impuesto y las responsabilidades en el caso de no efectuar la presentación, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. Las partes han analizado previamente al otorgamiento de la presente escritura las consecuencias fiscales en el ámbito de la imposición indirecta, en especial lo relativo a la sujeción a IVA o ITPAJD, y que una vez realizado dicho análisis



han decidido proceder a su otorgamiento en los términos que resultan de la presente escritura.---

Yo, Notario, advierto a los comparecientes que, a efectos fiscales, y más concretamente a efectos de liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la repercusión que puede tener el valor de referencia del inmueble objeto de esta escritura.

A tales efectos obtengo de la Sede Electrónica del Catastro, certificación acreditativa de que la finca, no tiene asignado valor de referencia, dándose por enterados.-----

Respecto a la función que tiene el valor de referencia y los impuestos que afecta, yo, el Notario, advierto, que según la Dirección General del Catastro, además de su función descriptiva, el valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y

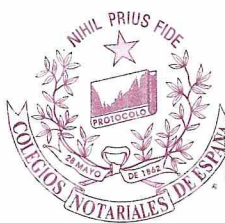
AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD). Cuando una operación de transmisión de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia de dicho inmueble será la base imponible del impuesto correspondiente.-----

El valor de referencia no puede superar el valor de mercado, para lo que se emplean factores de minoración en su determinación, de manera que su uso como base imponible no implica un aumento de la tributación.-----

No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes. Así, el valor de referencia del inmueble será la base mínima de tributación en estos impuestos.-----

Además, en el supuesto de sujeción al ITP y AJD en la modalidad de actos jurídicos de las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto inmuebles, cuando la base imponible se determine en función del valor de los mismos, éste no podrá ser inferior a su valor de referencia.-----

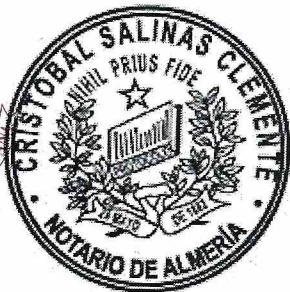
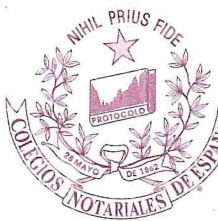
Finalmente, cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grave la



adquisición de un inmueble, éste se tomará en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio al que en su caso, se esté sujeto. Por tanto, el valor de referencia sólo podrá afectar al Impuesto sobre el Patrimonio en lo que se refiera a inmuebles adquiridos a partir de 1 de enero de 2022, en ningún caso al patrimonio preexistente.-----

De que el consentimiento ha sido libremente prestado por los comparecientes, a los que he juzgado con capacidad suficiente y legitimación para este otorgamiento y, en general, de todo lo consignado en éste instrumento público, que se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada y expresada ante mí, extendido en diecisiete folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los dieciséis anteriores correlativos en orden inverso, de la misma serie, yo el Notario, Doy fe.-----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----



Fecha/hora de RX 19/04/2023 07:58 950321735 P.001
From: R. propiedad Roquetas 1 To: 950140784 19/04/2023 07:54 #378 P.001/002

FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 47691

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROQUETAS N° 1
Avda. Jose Amat Benavides, 14
Tlf: 950.33.87.18 Fax: 950.32.18.12
C.P.: 04740 Roquetas de Mar (ALMERÍA)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 47691
IDUFIR: 04014000650469
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 18/04/2023
Fecha de Despacho: 19/04/2023
Petición n° 3230604 del Notario de ALMERÍA, MARÍA BEGOÑA MARTÍNEZ-AMO GÁMEZ.
950.140.784
Nota simple informativa n°: 806

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. DOS. LOCAL situado en la planta baja de un edificio, en término municipal de Roquetas de Mar, situado por encima del Castillo de Santa Ana, en la confluencia de la calle Guatemala y la Avenida Sabinal, en la que tiene su fachada principal. Está destinado a local comercial o de negocio. Tiene una superficie construida de doscientos cuarenta y un metros sesenta decímetros cuadrados y útil de doscientos veintidós metros treinta decímetros cuadrados. Linda, considerando su fachada principal a la Avenida Sabinal: derecha entrando, confluencia de las calles Guatemala y Avenida Sabinal; izquierda, portal de entrada al edificio, hueco de ascensores y cuarto de contadores de agua; espalda, calle Guatemala; y frente, Avenida Sabinal. CUOTA: dos enteros cuarenta y cuatro centésimas por ciento.
Referencia Catastral: 4568201WF3646N0086LG. Estado de Coordinación con Catastro: No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BANCO SANTANDER SA	A39000013	3690	1885	43	12

100% del pleno dominio por título de dación en pago.

Formalizada en escritura pública de fecha 20/12/19, autorizada en GRANADA, FRANCISCO GIL DEL MORAL, N° de protocolo: 3.011.
Inscripción: 12ª Tomo: 3.690 Libro: 1.885 Folio: 43 Fecha: 29/09/2022

CARGAS

Cargas propias: AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Pagados por autoliquidación, de la que se archiva copia, 9.571,82 euros. Roquetas de Mar a 29 de Septiembre de 2022.

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 de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Fax pendientes 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.

VX2930482

Fecha/hora de RX 19/04/2023 07:58 950321735
From: R. propiedad Roquetas 1 To: 950140784

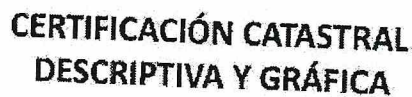
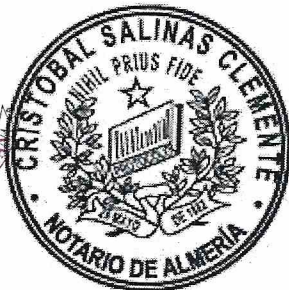
P.002
19/04/2023 07:54 #378 P.002/002

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 19/04/2023, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

- 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 Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es





Referencia catastral: 4568201WF3646N0086LG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV SABINAR 484 Es:E Pl:00 Pt:A 04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]
Clase: Urbano

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superfície construída: 241 m²

Año construcción: 2002

Valor catastral (2023): 133.792,58 €

Valor catastral suelo:	48.930,80 €
------------------------	-------------

Valor catastral construcción:	86.861,75 €
-------------------------------	-------------

Titularidad

Apellidos-Nombre / Razón social
BANCO SANTANDER SA

NIF/NIE
A390000

Derecho:
100,00% de
propiedad

Demidillo fiscal

PS PEREDA 9
39004 SANTANDER (CANTABRIA)

Construcción

Esc./Pla./Pro: Destino

E/00/A COMERCIO

Superficie m²
241

Esc./Pita./Pta. Destino

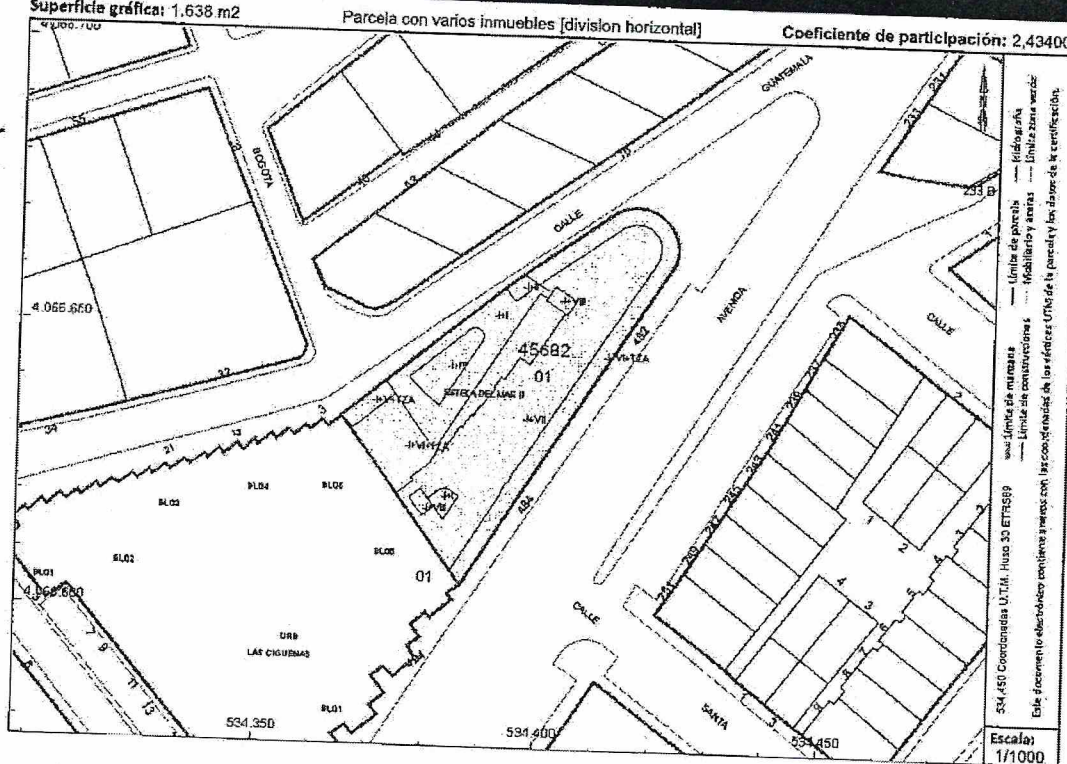
Superfide m

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.638.m2

Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Coefficiente de participación: 2,434000 %



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

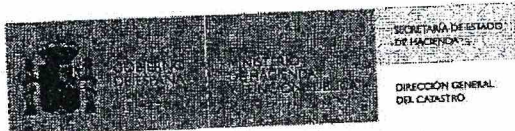
Solicitante: NOTARÍA 8-DE ALMERÁ [Almería]

Finalidad: escrituras

Fecha de emisión: 21/04/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: DPVH85YWFFZJ8QN6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/04/2023

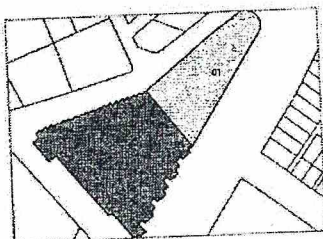




CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4568201WF3646N0086LG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4458801WF3646N—
Localización: AV SABINAR 508
ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

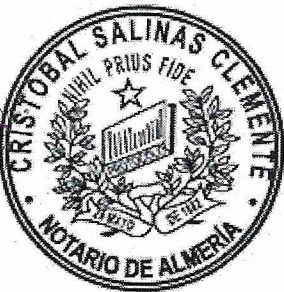
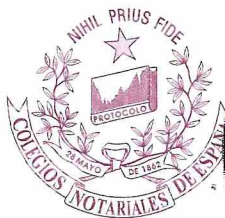
NIF

Domicilio fiscal

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: DPVH85YWFZJ9Q6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/04/2023





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 4568201WF3646N0086LG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV SABINAR 484 Es:E Pl:00 Pt:A
04740 ROQUETAS DE MAR [Almería]

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Fecha de valor: 21/04/2023

No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: NOTARIA 8 DE ALMERÍA A [Almería]

Finalidad: Efectos informativos

Fecha de emisión: 21/04/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: P5FDZENVYJ7B2XBT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/04/2023





Justificante de la operación

Orden de Transferencia

Fecha de la operación	20/04/2023
Beneficiario	banco santander s.a.
Cuenta destino (beneficiario)	ES74 0049 1892 6025 1057 4816
Fecha de abono al beneficiario	24/04/2023
Ordenante	MIGUEL ANGEL MARIN DELGADO
Cuenta origen (ordenante)	ES24 0182 1809 0202 0159 6162
Importe	607,56 €
Comisión	0,00 €
Gastos de correo	0,00 €
Gastos de transmisión	0,00 €
Concepto	Pago parte proporcional IBI - UE 217606 239611
Referencia BBVA	23502164033142

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. domiciliado en Bilbao, Pto. Vista, San Vicente número 4, inscrito en el Registro de Comercio de Bilbao, C.I.F. A-48245763. Tel. 1. Has BBVA. Inscripción 11. C.I.F. A-48245763



bbva.es



Red de Cajeros
BBVA



Apps BBVA



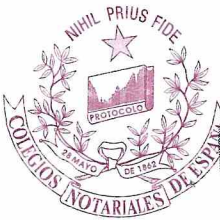
Línea BBVA
91 298 35 96



Oficinas
BBVA



@bbvaempresas_es
BBVA España
Redes
Sociales



0049 4446 AGUADULCE

OPERACION: INGRESO

3.000,00 EUROS

FECHA	HORA	PUESTO	FP	REFERENCIA
10-03-2023	09:40	ACERA	03	000000000000

NUN. CUENTA CORRIENTE: 0049-5033-54-2216069491

TITULARES: RESERVAS SANTANDER 5033-2216069491

EL BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO ABONA EN LA CUENTA
ARRIBA INDICADA LA CANTIDAD DE EUROS: 3.000,00

CON FECHA VALOR: 14-03-2023

REFERENCIA 2 : 47691
REFERENCIA 3 : 0000000000
OBSERVACIONES 1 : 217606 / 239511
OBSERVACIONES 2 : MIGUEL ANGEL MARIN DELGADO

Banco Santander, S.A.

10 MAR. 2023

0049-4446 - Enclav. 28
AGUADULCE/ROQUETAS

VX2930479

BBVA

IBAN ES74 0182 1333 7605 8742 0811

Cheque Bancario

Sucursal y Fecha de Emisión	1809-0 ALMERIA-PS. ALMERIA	09 MARZO 2023	*****000-004-€
Por Interficie o alguna otra	BANCO SANTANDER S.A.		
Cifras	TRES MIL *****		
En (e/a)	*****		
Entidad Pagadora	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria		Clave Entidad
	CUALQUIER OFICINA EN ESPAÑA		0182 1333



Surto 25 N° 0.854.784 Código de Identificación 7532 0

00394786404520 000000 0507420811 75320



BBVA

Cheque Bancario IBAN ES74 0182 1333 7603 8742 081

Sucursal y Fecha de Emisión	6041-S ALMERIA-AV. DEL MEDITERRANEO 21 ABRIL 2023	Ext ***64.000,00* €
Por nuestra Cta. páguese por este Cheque a	BANCO SANTANDER S.A.	
Euros (en letra)	DESFNTA Y CUATRO MIL *****	
Entidad Pagadora	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria CUALQUIER OFICINA EN ESPAÑA	Clave Entidad 0182 1333
Serie ZB N.º	0.953.561 0	Código de Identificación 7532 0

09535610182 1333 0537620841 7532

8<

64.000,00 0.00 0.00 64.000,00

X

IBAN ES74 0182 1809 0202 0159 6162

MIGUEL ANGEL
MARIN
POLGADO

VX2930478

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



TESORERIA

Expte. 2023/7798

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente de pago, y en especial en lo referente al Impuesto de Bienes Inmuebles del inmueble con referencia catastral nº 4568201WF3646N0086LG, por tener un interés legítimo por parte de:

BANCO SANTANDER, S.A.
CIF.: A39000013
PASEO PEREDA, 9
39004 SANTANDER - CANTABRIA

DON MANUEL JESÚS VALERO PÉREZ, TESORERO ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, CERTIFICA:

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Recaudación Municipal, el inmueble con referencia catastral nº 4568201WF3646N0086LG ha estado tributando en los últimos años a nombre del solicitante, encontrándose al día de la fecha al corriente de sus obligaciones tributarias derivadas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Por lo que el presente certificado tiene carácter de **POSITIVO**.

El presente certificado NO acredita el pago, de liquidaciones o recibos de vencimiento periódico, que al día de la fecha se encuentren en periodo voluntario o aún no se hayan liquidado.

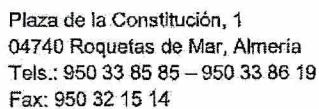
El presente certificado NO acredita el pago, de otros tributos que recaigan sobre dicho inmueble.

Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado, y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación, liquidación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

En Roquetas de Mar
EL TESORERO ACCIDENTAL

MANUEL JESÚS VALERO PÉREZ (1 de 1)
Código para validación: 57925-CAZAR-4N13Q
Verificación: https://sede.ayto-roquetas.es/verificador-158181-10514010481
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto de Roquetas de Mar. Página: 1/2.

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado
Código para validación: 57925-CAZAR-4N13Q
Verificación: https://sede.ayto-roquetas.es/verificador-158181-10514010481
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto de Roquetas de Mar. Página: 1/2.



El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el funcionario en la fecha que se indica al pie del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

JUANUEL JESUS VALERO DIAZ (1 de 1)
REGONERO ACCTAL
Fecha Emis: 17/04/2023 9:36:43
ASG-03 M TASE S I R C O T I D A D E S 00:00:00 OCT 08 2023



Ayuntamiento de Rocketas de Mar - 024. Certificado

VX2930477

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO

ETIQUETA



DATOS DEL EDIFICIO

Normativa vigente construcción / rehabilitación	Tipo de edificio	Otros
CONSTRUCCIÓN 2002	Dirección	Av Sabinar 484 00 A
	Municipio	Roquetas De Mar
Referencia/s catastrales	C.P.	04740
4568201WF3646N0086LG	C.Autónoma	Andalucía

ESCALA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Consumo de energía
kWh / m² año

Emisiones
kg CO₂ / m² año

A más eficiente

B

C

D

E

F

G menos eficiente

43.92

259.29

REGISTRO

PRY/000737636/01/2021

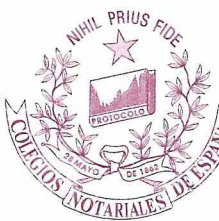
15/06/2031

Válido hasta dd/mm/aaaa

ESPAÑA

Directiva 2010 / 31 / UE





CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	BANCO SANTANDER S.A. 00217606_00239611		
Dirección	AV SABINAR 484 Es:E Pl:00 Pt:A		
Municipio	Roquetas de mar	Código Postal	04740
Provincia	Almería	Comunidad Autónoma	Andalucía
Zona climática	A4	Año construcción	2002
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	NBE-CT-79		
Referencia/s catastral/es	4568201WF3646N0086LG		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

☐ Edificio de nueva construcción	☐ Edificio Existente
☐ Vivienda ☐ Unifamiliar ☐ Bloque ☐ Bloque completo ☐ Vivienda Individual	☐ Terciario ☐ Edificio completo ☐ Local

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	PEDRO ROMERO LOBO		NIF(NIE)	30251116K
Razón social	GRUPO ATEI 2015 S.L.		NIF	B90427139
Domicilio	CALLE VICENTE ALANÍS 66, LOCAL			
Municipio	SEVILLA	Código Postal	41008	
Provincia	Sevilla	Comunidad Autónoma	Andalucía	
e-mail:	grupoavanza@grupoatei.com		Teléfono	660549362
Titulación habilitante según normativa vigente	INGENIERO DE LA EDIFICACIÓN			
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:	CEXv2.3			

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m² año]	EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO2/m² año]

El técnico abajo firmante declara responsablemente que ha realizado la certificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha: 15/06/2021

ROMERO LOBO PEDRO -
30251116K

Firma del técnico certificador

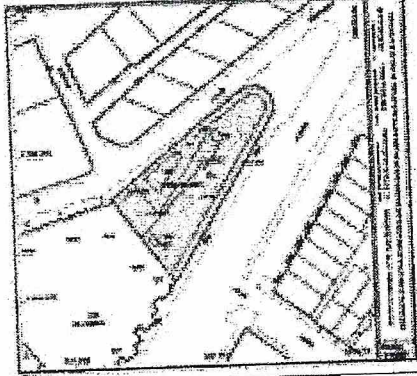
- Anexo I. Descripción de las características energéticas del edificio.
Anexo II. Calificación energética del edificio.
Anexo III. Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.
Anexo IV. Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente:

ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable [m ²]	204,85
Imagen del edificio	Plano de situación
	

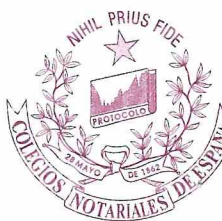
2. ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Modo de obtención
Partición Interior	Partición Interior	204,85	2,17	Por defecto
Muro de fachada 1	Fachada	16,7	1,80	Por defecto
Muro de fachada 2	Fachada	21,04	1,80	Por defecto
Medianería	Fachada	154,72	0,00	

Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
V1	Hueco	5,4	3,78	0,63	Estimado	Estimado
V2	Hueco	2,1	3,78	0,63	Estimado	Estimado
V3	Hueco	3,0	3,78	0,63	Estimado	Estimado
V4	Hueco	9,0	3,78	0,54	Estimado	Estimado
V5	Hueco	3,0	3,78	0,47	Estimado	Estimado



3. INSTALACIONES TÉRMICAS

Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Calefacción refrigeración y	Bomba de Calor		144.2	Electricidad	Estimado
TOTALES	Calefacción				

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Calefacción refrigeración y	Bomba de Calor		176.4	Electricidad	Estimado
TOTALES	Refrigeración				

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Demanda diaria de ACS a 60° (litros/día)	0.0
--	-----

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
TOTALES	ACS				

4. INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN (sólo edificios terciarios)

Espacio	Potencia Instalada [W/m²]	VEEI [W/m²·100lux]	Iluminación media [lux]	Modo de obtención
Edificio Objeto	37.54	7.51	500.00	Estimado
TOTALES	37.54			

5. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN (sólo edificios terciarios)

Espacio	Superficie [m²]	Perfil de uso
Edificio	204.85	Intensidad Baja - 8h

ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	A4	Uso	Intensidad Baja - 8h
----------------	----	-----	----------------------

1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES			
 11.5 A 11.5-16.5 B 16.5-26.7 C 26.7-37.2 D 37.2-45.8 E 45.8-57.3 F ≥ 57.3 G		CALEFACCIÓN		ACS	
		Emisiones calefacción [kgCO2/m² año]	E	Emisiones ACS [kgCO2/m² año]	-
		7.18		0.00	
		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
		Emisiones refrigeración [kgCO2/m² año]	D	Emisiones iluminación [kgCO2/m² año]	F
5.63	31.11				
Emisiones globales [kgCO2/m² año]					

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO2/m² año	kgCO2/año
Emisiones CO2 por consumo eléctrico	43.92	8997.52
Emisiones CO2 por otros combustibles	0.00	0.00

2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

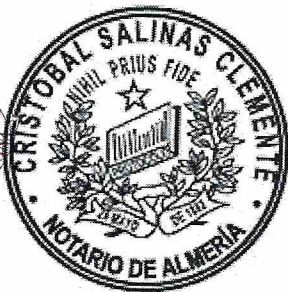
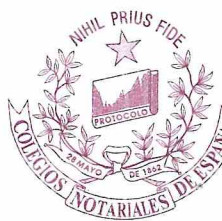
INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES			
< 45.3 A 60.3-102.9 B 105.9-183.6 C 187.6-205.9 D 205.9-252.3 E 252.3-310.7 F > 310.7 G		CALEFACCIÓN		ACS	
		Energía primaria calefacción [kWh/m² año]	G	Energía primaria ACS [kWh/m² año]	-
		42.41		0.00	
		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
		Energía primaria refrigeración [kWh/m² año]	D	Energía primaria iluminación [kWh/m² año]	F
33.21	183.66				
Consumo global de energía primaria no renovable [kWh/m² año]					

3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

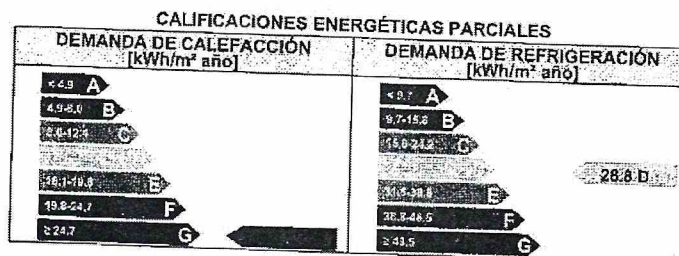
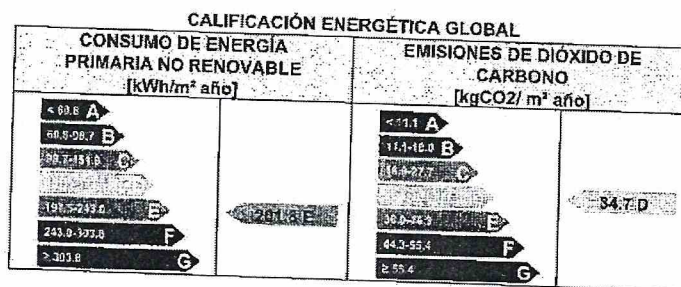
DEMANDA DE CALEFACCIÓN		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN	
Demanda de calefacción [kWh/m² año]		Demanda de refrigeración [kWh/m² año]	

El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (sólo ed. terciarios, ventilación, bombeo, etc...). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales.



ANEXO III RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

MEJORA DE INSTALACIONES



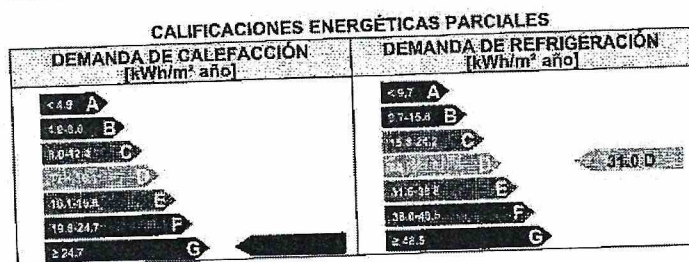
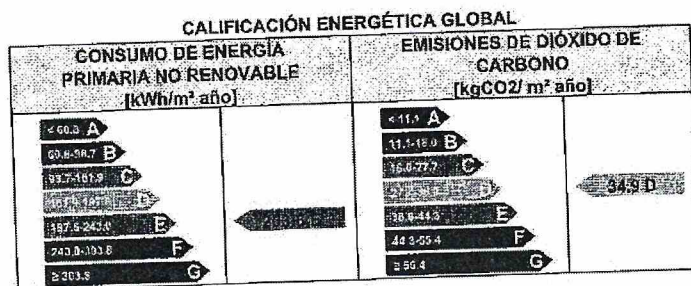
ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m² año]	41.03	89.0%	14.41	15.2%	0.00	-	88.14	6.2%	143.59	6.2%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m² año]	1.40	96.7%	28.16	15.2%	0.00	-	172.23	6.2%	201.79	22.2%
Emisiones de CO ₂ [kgCO ₂ /m² año]	0.74	89.7%	4.77	15.2%	0.00	-	29.18	6.2%	34.68	21.0%
Demanda [kWh/m² año]	32.83	1.9%	28.82	3.8%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA
Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)
INCORPORACIÓN DE EQUIPOS DE CALEFACCIÓN POR CALDERA DE BIOMASA.
Coste estimado de la medida
Otros datos de interés

MEJORA DE INSTALACIONES + MEJORA DE AISLAMIENTO

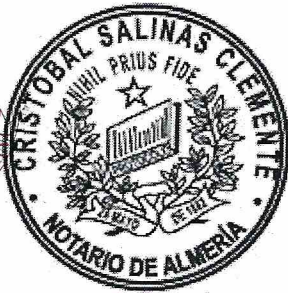
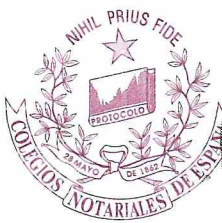


ANÁLISIS TÉCNICO

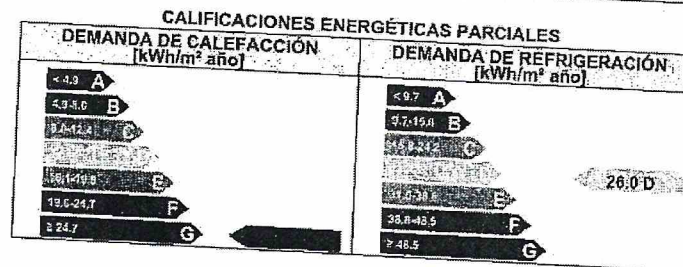
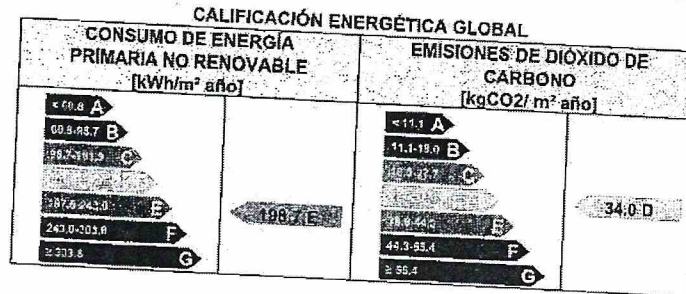
Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m² año]	31.83	46.7%	15.48	8.8%	0.00	-	88.14	8.2%	135.46	2.1%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m² año]	1.08 A	97.4%	30.25 D	8.3%	0.00	-	172.23 F	6.2%	203.56 E	21.6%
Emisiones de CO2 [kgCO2/m² año]	0.57 A	92.0%	5.12 D	8.0%	0.00	-	29.18 F	6.2%	34.87 D	20.6%
Demanda [kWh/m² año]	25.47 G	18.8%	30.96 D	3.3%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA
Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)
INCORPORACIÓN DE EQUIPOS DE CALEFACCIÓN POR CALDERA DE BIOMASA. ADICIÓN DE AISLAMIENTO TÉRMICO EN FACHADA.
Coste estimado de la medida
-
Otros datos de interés



MEJORA DE INSTALACIONES + MEJORA DE AISLAMIENTO + MEJORA DE HUECOS



ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m² año]	31.70	48.0%	12.99	23.5%	0.00	0%	88.14	6.2%	132.83	0.1%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m² año]	1.08	97.6%	25.39	23.5%	0.00	0%	172.23	5.2%	198.70	23.4%
Emisiones de CO2 [kgCO2/m² año]	0.57	92.1%	4.30	23.5%	0.00	0%	29.18	5.2%	34.05	22.5%
Demanda [kWh/m² año]	25.36	19.0%	25.99	19.3%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA

Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)

INCORPORACIÓN DE EQUIPOS DE CALEFACCIÓN POR CALDERA DE BIOMASA. ADICIÓN DE AISLAMIENTO TÉRMICO EN FACHADA. SUSTITUCIÓN DE VENTANAS.

Coste estimado de la medida

Otros datos de interés

Fecha
Ref. Catastral

15/06/2021
4568201WF3546N0086LG

Página 7 de 8

VX2930473

ANEXO IV
PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADA
TÉCNICO CERTIFICADOR

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico en el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

Fecha de realización de la visita del técnico certificador	15/06/2021
--	------------

COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR

La toma de datos se ha realizado mediante visita al inmueble, realización de croquis acotado, tomando las dimensiones de todos los elementos y reportaje fotográfico de la vivienda en general y sus instalaciones.



Signado. CRISTOBAL SALINAS CLEMENTE. Rubricado y
sellado. -----

Están las firmas de los comparecientes. -----

Es copia simple

(con valor meramente informativo)

