

PROYECTO DE ACTUACIÓN, PARA LA DECLARACIÓN COMO
ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO, POR MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL, PARA LA
INSTALACIÓN DE, **EXPLOTACIÓN GANADERA CAPRINA.**

SITUACION: PAGO "LOS CALEROS", POLÍGONO 10 PARCELA 28 FONDÓN (ALMERÍA).

PROMOTOR: JAVIER SÁNCHEZ FERNANDEZ

ARQUITECTO: J. ANTONIO ORTIZ GERVILLA, COLEGIADO Nº 518, C.O.A. ALMERÍA.

FECHA: ENERO DE 2018.

REF: 01_PA_2018.

EDAL ARQUITECTURA Y URBANISMO C/Canalejas S/N Laujar de Andarax (Almería)

TF. 661 80 62 76

Fax: 950 51 42 34

arquitectura@anfe.es

PROYECTO DE ACTUACIÓN

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION.

2. JUSTIFICACION DE LA NO NECESIDAD DE PLAN ESPECIAL.

3. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

3. 1. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

3. 2. DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD.

3.2.1. Situación y emplazamiento.

3.2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

3.2.3. Características socioeconómicas de la actividad.

3.2.4. Descripción de las instalaciones necesarias para la actividad.

3.2.5. Descripción de la actividad, productos y proceso productivo.

3.2.6. Normativa sectorial

3.2.7 Calificación ambiental

3.2.8. Plazo de inicio y terminación de las obras.

3. 3. JUSTIFICACION DEL INTERES SOCIAL.

3. 3.1. Interés social de su objeto.

3. 3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

3. 3.3. Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

3. 3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

3. 3.5. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

3. 4. OBLIGACIONES QUE DEBE ASUMIR EL PROMOTOR.

3. 4.1. Deberes legales derivados del régimen de suelo no urbanizable.

3. 4.2. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

3. 4.3. Solicitud de licencia urbanística municipal.

4. APROBACION DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

5. CONCLUSION.

ANEJO Nº 1: DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA PARCELA (SIGPAC-2016)

ANEJO Nº 2: INFORMACION REGISTRAL DE LA PARCELA.-NOTA SIMPLE

ANEXO Nº 3: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA.

PLANOS

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACION.

1.1. Objetivo del proyecto

El objeto de este documento es cumplir con lo establecido en L.O.U.A. para justificar la necesidad de la ubicación de una nave para explotación ganadera caprina, en el pago “ Los Caleros”, Parcela 28 del Polígono 10 del catastro de rústica del municipio de Fondon, provincia de Almería. (De acuerdo con el Artículo 52; mediante el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A.)

El artículo 52.1.C) de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), permite la ejecución en Suelo No Urbanizable de aquellas obras e instalaciones que previamente hayan obtenido su declaración como Actuación de Interés Público, bien sea por concurrir los requisitos de utilidad pública o bien de interés social; siendo necesario, además de la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras, la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos previstos en los artículos 42 y siguientes LOUA.

Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable se definen en el artículo 42.1 LOUA como “las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan ese régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales”.

En consecuencia, este Proyecto de Actuación se configura, ante la inaplicabilidad al presente supuesto del apartado 4 del artículo 42 LOUA, como el documento apropiado para la apreciación del interés social concurrente, de forma que se declare la aptitud de los terrenos que se describirán, para albergar, en los términos y plazos que se establezcan, **la Construcción de Nave para Explotación Ganadera Caprina**, con ubicación y superficies que se justifica, a nivel de anteproyecto, en este Proyecto de Actuación.

1.2. Ubicación e integración en el medio rural

El valle del alto Andarax constituye un paisaje agrícola sobresaliente que debe ser preservado. Debe minimizarse la influencia de los procesos de crecimiento urbano en estos ámbitos. La agricultura ya no es tan importante como lo fue en el pasado.

Es esencial mantener la vegetación como elemento predominante del paisaje y la construcción de pequeños almacenes ha servido sin duda para incentivar el cultivo de la tierra. En nuestro caso la construcción propuesta se integra en el paisaje donde predomina el cultivo de secano del olivar y almendro. La ubicación de la edificación queda detallada e integrada en los planos de situación y emplazamiento (ver documentación gráfica).

1.3. Programa de necesidades

Atendiendo a las necesidades del promotor y las características de la parcela, las instalaciones previstas son las siguientes

Para el desarrollo de la actividad se pretende construir una nave de 715 m² en un modulo contiguo de (35,18m x 20,34 m).

La nave se proyecta en un solo nivel para el desarrollo completo de la actividad, con un único espacio totalmente diáfano para permitir la circulación en su interior.

Los espacios interiores se han organizado de tal forma que resulte funcional y cómoda para el desarrollo de la actividad por parte de los trabajadores, por un lado se ha establecido la zona de estabulación y por el otro la zona de servicios como son la sala de espera, sala de ordeño, lechería y almacén de aperos.

NAVE AGROINDUSTRIAL	SUPERFICIE UTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Zona de estabulación (Cerradero, alimentación y saneamiento del ganado)	520,95 m ²	
Sala de espera ordeño	59,58 m ²	
Sala de ordeno	47,59m ²	
Lechería y sala de refrigeración	22,51 m ²	
Almacén de aperos	22,51 m ²	
TOTAL	673,14 m²	715,00 m²

OTROS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m³)
Estercolero	36
Balsa de aguas residuales	24
TOTAL	60 m³

1.4. Normativa Urbanística de aplicación

El desarrollo del presente Proyecto de Actuación se ha realizado de acuerdo con la normativa actual vigente (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) y el Planeamiento Urbanístico vigente en el Término Municipal de Fondon (N.N.S.S. de Fondon aprobada definitivamente el 29 de Abril de 1994 y Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente el 23 de Noviembre de 2009).

Por tanto, el régimen jurídico de aplicación al presente Proyecto de Actuación es, además de cuantas determinaciones y normas urbanísticas dimanen de las vigentes NNSS Y Adaptación Parcial a la LOUA, el recogido en los artículos 42 y siguientes de la LOUA, en relación con el artículo 52 LOUA, habiéndose respetado en su redacción las determinaciones exigidas en el apartado 5 del artículo 42 LOUA, redactándose el contenido de este Proyecto de Actuación conforme a la propia estructura contenida en el citado apartado 5 del artículo 42 LOUA

1.5. Datos del redactor de proyecto

Se redacta el presente proyecto de actuación por D. Juan Antonio Ortiz Gervilla, Arquitecto Colegiado nº 518 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

2. JUSTIFICACION DE LA NO NECESIDAD DE PLAN ESPECIAL.

No procede la formulación de un Plan Especial, ya que, según el art. 42.4 de la L.O.U.A., es una actividad en la que no se produce ninguna de las circunstancias siguientes:

- a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c. Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d. Cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

3. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

3. 1. Promotor de la actividad

La actuación de interés público es promovida por **D. Javier Sánchez Fernandez**, con D.N.I. 53.713.610-P y domicilio en C/. Ramblilla 2, de Fuente Victoria del Termino Municipal de Fondón (Almería).

3. 2. Descripción de la actividad.

En la explotación ganadera que se proyecta se pretende realizar las instalaciones necesarias para poder estabular ganado caprino y obtener dos productos bien diferenciados, producción de leche y producción de carne (cabritos).

3.2.1. Situación y emplazamiento.

Situación:	Ubicada en el pago denominado "Los Caleros", Parcela catastral 28 del Polígono 10, del Municipio de Fondon.
Forma:	Irregular, con dominio de la dimensión en sentido Norte-Sur (obsérvese los planos).
Superficie:	La parcela tiene una superficie de 25.737 m ² , destinadas al cultivo de almendra.
Topografía:	Pendiente elevada que oscila entre el 13 y 17 %.
Localización:	Las coordenadas UTM de las instalaciones de que consta la explotación referidas al Huso 30 son:

EPSG:ETRS89 / UTM zone 30N X: 514.369,656800 Y: 4.092.761,854940

Servidumbres: Se encuentra a una distancia superior a 100 metros del Río Andarax.
Afectado por monte publico de carácter privado. Solicitar informe favorable.

Accesos: El acceso a la parcela se realiza desde del camino rural conocido con "Camino de Cacin" al cual se accede desde la Carretera A-348.

3.2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Datos catastrales:

Referencia Catastral: 04046A010000280000YR
Localización: Polígono 10 Parcela 28 LOS CALEROS. FONDON (ALMERÍA).
Clase de suelo: Rustico
Uso de suelo: Agrario
Superficie de suelo: 25.737 m²

Datos registrales:

Según escritura de compra venta de fecha 12 de marzo de 2006, con n1 de protocolo 321, presentada el día 25 de abril de 2006 al Registro de la Propiedad de Canjayar con numero de asiento 2090, diario 70.

Nº de finca de Fondon: 4240

Tipo de Finca: Rustica de Secano y pastos.

Paraje: Los caleros.

Superficie: 25638 m2

Linderos: Norte: D. Jose Godoy; Sur: Camino de en medio; Este: Herederos D. Cristóbal Aparicio; Oeste: Barranquillo.

La finca se encuentra inscrita el tomo 1280, libro 72, folio 154.

Titularidad: Jose Gutiérrez Muñoz.

Se adjunta copia de la escritura.

Caracterización urbanística:

Su clasificación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente NN.SS de Fondon y plano Nº 2 de Ordenación del Termino Municipal es la de Suelo No Urbanizable Común

El suelo en el que se solicita la implantación de la actividad está clasificado según la Adaptación Parcial a la LOUA como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Monte Publico, tal y como se indica en el plano nº 8.6 "Clasificación de Suelo y Yacimientos.", aprobado definitivamente en fecha 23 de Noviembre de 2009, suelo apto para la actividad prevista en el proyecto.

La totalidad del terreno donde se emplaza la actuación es propiedad de D. Jose Gutiérrez Muñoz, la cual se le ha sido arrendada a D. Javier Sánchez Fernandez por el plazo de 15 años con opción a compra inmediata en el caso de la aprobación del presente proyecto de actuación.

3.2.3. Características socioeconómicas de la actividad.

Es obvia la necesidad existente en este municipio de la puesta a disposición del sector ganadero (caprino) de un aumento del valor de la producción, sector actualmente deficitario en el término municipal y provincial.

Esta actuación tiene un papel importante en el desarrollo económico y en la fijación de las poblaciones rurales, que salvaguarda la tradición bien arraigada en estas zonas e incorpora innovaciones que conllevan a una mejora de la sanidad animal, a una mayor competitividad, mayor calidad de los productos y profesionalización del sector. La actividad a desarrollar viene a apoyar un sistema sostenible y competitivo en el medio rural andaluz, que pretende la aportación de mejoras en una ganadería productiva y de calidad, permitiendo la revitalización del entorno, generando efectos de arrastre en la comunidad local, en especial en lo relativo a la creación de empleo, tanto directo como indirecto, y a los vínculos que la actividad engloba en un entramado supramunicipal.

El entorno físico donde se ubica la nave, el tipo de actividad que se desarrolla y las medidas técnicas que se adoptarán, garantizarán que no exista ningún impacto medioambiental y quedará totalmente integrada en su entorno empresarial.

3.2.4. Descripción de las instalaciones necesarias para la actividad.

Se plantea la realización de la actividad ganadera y para albergarla se requieren las nuevas instalaciones a describir:

a.- La nave ganadera

Se cimentará con zapata aislada unidas con zuncho de hormigón armado (HA-25 y acero B 500 SD) de planta rectangular. La estructura estará formada por 7 pórticos metálicos.

La cubierta a 7 m de altura de apoyo en viga o de alero en pórticos, será a dos aguas y estará formada a base de panel de chapa tipo sándwich, con aislamiento incorporado de 40 mm

El cerramiento se realizará con fábrica de bloque de hormigón revestido con mortero monocapa blanco.

Se colocaran puertas de chapa Pegaso.

El solado será hormigón con mallazo para evitar así cualquier lixiviado.

b.- Sala de espera ordeño

Se trata de un cerramiento interior intermedio entre la zona de servicios y la zona de estabulación con doble acceso a la sala de ordeño.

c.- Sala de ordeño

Se trata de un cerramiento interior en bloques de termo arcilla dentro de la propia nave, con las dimensiones anteriormente detalladas. Se alicata en su totalidad, desde suelo en resina epoxi a techo rebajado a 3 m de altura, y se dota de arquetas de saneamiento y desagüe necesarias para su correcta limpieza. Tiene el fin de albergar la ordeñadora automática.

d.- Lechería y sala de refrigerado

Se trata de un cerramiento interior en bloques de termo arcilla dentro de la propia nave, con las dimensiones anteriormente detalladas. De igual manera se alicata en toda su altura, techo rebajado a 3 m, y mantiene suelo en resina epoxi antideslizante con arquetas de saneamiento y desagüe, así como fregadero en acero inoxidable. En principio tiene el fin de albergar los tanques de refrigerado necesarios, para mantener la leche desde su ordeño hasta su retirada de la explotación.

e.- Almacén de aperos.

Se trata de un cerramiento interior en bloques de termo arcilla dentro de la propia nave, con las dimensiones anteriormente detalladas. De igual manera se alicata en toda su altura, techo rebajado a 3 m, y mantiene suelo en resina epoxi antideslizante con el fin de albergar los utensilios y herramienta para el buen funcionamiento de la explotación

f.- Depósito de estiércol y balsa de aguas residuales estancos.

Se estima realizar un depósito de forma que en el caso más desfavorable pueda albergar la cantidad de estiércol producida por un máximo de 360 cabras, durante todo un año

Se construirá en forma de pozo con rampa de llenado y vaciado en hormigón armado hidrófugo sobre tela asfáltica, de forma que impermeabilice y selle totalmente el contenedor

g.- Maquinaria

Se contará con:

- Una ordeñadora automática
- Dos tanques de refrigeración de la leche
- Un generador para el caso de corte de suministro eléctrico

h.- Material ganadero

Se contará con un silo para el almacenaje de pienso, el forraje se almacenará en la propia nave, además se tendrá comederos, bebederos y vallas de manejo de los animales.

i.- Servicios agua potable

La parcela donde se ubican las instalaciones carece en la actualidad de toma de agua potable de la Red Municipal. La distancia al núcleo urbano es asumida en el proyecto de actividad para traer conducción de agua potable desde la Red Municipal hasta su explotación. Los requerimientos hídricos de la explotación vienen marcados por el abrevado del ganado y lavado y limpieza de equipos e instalaciones.

j.- Servicios de electricidad

Las demandas de energía eléctrica se limitarán al proceso productivo propiamente dicho, por un lado alumbrado de la nave ganadera, e instalaciones y por otro al funcionamiento de la ordeñadora y tanques de refrigerado.

Se realizarán los e trámites necesarios con la empresa suministradora para dotar a la explotación de la corriente eléctrica necesaria, desde su transformador o punto de engancha más cercano

3.2.5. Descripción de la actividad, productos y proceso productivo.

La actividad consistirá en la explotación de ganado caprino mediante ordeño y cría de cabras de raza especializada. El sistema de explotación se basa en estabulación libre. Este sistema permite ahorro de mano de obra y un mejor bienestar animal.

La nave de dimensiones 35,15 x 20,34 m. albergará las 360 cabezas, la separación de los lotes se realizará mediante comederos o forrajeras ayudados por vallado móvil.

La nave dispone de dos puertas, una en uno de los hasíales y otra puerta en una de las fachadas laterales, con dimensiones suficientes para el tránsito del tractor y remolque por la nave, para realizar labores de limpieza y alimentación.

Se pretende llegar a tener en estabulación las siguientes cabezas de ganado:

- ✓ 220 cabras reproductoras_ 1 cabras /1, 5 m2 mínimo
- ✓ 5 machos reproductores_ 1 macho/ 2 m2 y 1 macho/50 cabras mínimo
- ✓ 135 cabritos en el pico máximo. 1 chivo/0,3 m2 mínimo

Para un mejor manejo productivo de la explotación, las cabras se lotean en grupos de 2 lotes, con el fin de obtener cabritos y leche a lo largo del año.

En la explotación ganadera se obtendrán dos productos bien diferenciados, producción de leche y producción de carne (cabritos). La leche será retirada por empresa lechera y la producción de carne será comercializada a través del matadero de carne autorizado en la zona.

Para el ordeño se prevé una línea, con capacidad para 24 cabras, de extracción mecánica con amarre. Se podrá realizar una o dos veces al día. El producto se almacenará en depósitos de acero inoxidable con sistema de refrigeración, conforme a la normativa, hasta la retirada in situ por un camión cisterna de la compañía lechera.

Los cabritos para matadero entrarán en las instalaciones con un peso que oscilará entre 6 y 9 Kg siendo. Los cabritos serán identificados con arreglo a la normativa exigente y con la preceptiva guía de origen y sanidad. La limpieza de los corrales se hará en función del grado de humedad de la cama.

La carga de los cabritos con destino a matadero se hará siempre respetando escrupulosas normas de manejo destinadas a evitar en lo máximo posible el estrés de los animales, debido a las nefastas consecuencias en la calidad de la carne que tienen.

a.- Manejo

Dentro de los costes de la explotación el más importante será la alimentación de los animales por ello después de consultar con otros ganaderos y especialistas en el tema el sistema de alimentación de los animales será el siguiente:

- Recibirán de Noviembre a marzo, ambos inclusive una ración diaria por animal de 1Kg. de pienso elaborado por una fábrica de piensos de ganado y 1Kg de Alfalfa comprada a agricultores de la zona, sacándolas a pasear todos los días que el clima lo permita.

- De abril en adelante se les sacará a pastar diariamente por lo que se irá reduciendo el Kg. de Alfalfa a medida que el aporte del pasto sea mayor, hasta quitarlo del todo.

- En mayo se comenzará a reducir el Kg. de pienso diario hasta dejarlo en ½ Kg. por animal y día y se mantendrá así hasta el secado de los animales que se calcula mas o menos hacia finales de julio.

- Agosto y septiembre se mantendrán de los pastos de la zona y en octubre se volverá a comenzar a mantenerlos con ½ Kg de pienso al día más los pastos

b.- Parideras

Se pretende que todo el rebaño tenga la paridera en los primeros 15 días de noviembre, con el fin de tener los cabritos para las Navidades que es la fecha en que mayor demanda existe en el mercado. Por otro lado el litro de leche en los meses de invierno es cuando alcanza su precio más alto.

Cuando el número de animales aumente se harán dos parideras al año

c.- Ordeño

El proceso de ordeño consistirá en la obtención de leche mediante el ordeño automático de las 360 cabras estabuladas.

Los animales que vayan a ser ordeñados pasarán a la zona de espera situada próxima a la sala de ordeño, en número adecuado, para evitar las aglomeraciones. De aquí pasarán a la máquina de ordeño mecánico, tanto la máquina de ordeño como la zona de espera estarán situadas a nivel de solera para facilitar el acceso, por lo tanto el foso de ordeño estará a nivel más bajo de la solera, unos 100 cm. para facilitar la operación.

La máquina de ordeño tiene una capacidad para 24 animales, 12 a cada lado del foso. Una vez ordeñados pasarán por el pasillo habilitado para salida y volverán a entrar a la zona de estancia de los animales. Tanto la entrada como salida de los animales estará delimitada por vallados móviles para facilitar su tránsito y poder moverlos para ir colocándolos de manera más idónea para ayudar el tránsito agradable de ganado.

La leche que se vaya extrayendo pasará por las unidades de ordeño a una unidad final de 25 litros de capacidad; de aquí, y a través de un filtro, será bombeada al depósito de acero inoxidable de enfriamiento que contará con una capacidad de unos 1.000 litros, donde permanecerá en condiciones adecuadas hasta que sea retirada para su transporte y/o elaboración.

Al finalizar cada ordeño se procederá a limpiar los conductos haciendo circular agua por su interior.

3. 2.6. Normativa sectorial:

En el Proyecto Técnico de Edificación que al efecto se redacte para la obtención de licencia municipal de obras deberá justificarse el cumplimiento de la normativa sectorial de protección de incendios, accesibilidad y de cuantas restantes normativas sectorial resulten preceptivas, con cumplimiento de los trámites y autorizaciones de los organismos de industria que sean aplicables.

En especial y sin perjuicio de cuantas disposiciones de la LOUA y Decreto 60/2.010, de 16 de Marzo, resulten de aplicación, conforme a lo dispuesto en los artículos 5.2 y 13.2 del Decreto 60/2.010, a la solicitud de licencia municipal de obras deberá acompañarse la autorización de la Consejería de Agricultura y Ordenación del Territorio u organismo de cuenta (antes, Agencia Andaluza del Agua), para la ejecución de dicha edificación, por estar la misma dentro de la zona de policía (100 ml.) (Artículos 6.2.b), 9 y 78 y siguientes del Real Decreto 849/1.986, y artículo 41 de

la Ley 9/2.010), la cual se encuentra ya solicitada y en tramitación, sin que pueda ésta ser exigible hasta el trámite de solicitud de licencia municipal de obras, ni suspender la tramitación de este Proyecto de Actuación.

3. 2.7. Calificación ambiental

La actividad que se pretende instalar se encuentra sujeta al trámite de Calificación Ambiental, según la Ley 7/2.007, de 09 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, punto 10.10, en el que se incluyen "Instalaciones de las categorías 10.8 y 10.9 por debajo de los umbrales señalados en ella", y que se establece en **2.000 plazas para ganado ovino y caprino**.

3. 2.8. Plazo de inicio y terminación de las obras.

De conformidad con el artículo 42.5.D).c) LOUA, el promotor se compromete a solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la notificación del acuerdo plenario de aprobación del Proyecto de Actuación, así como a finalizar las obras, una vez éstas autorizadas, en el plazo máximo que al efecto se establezca en la correspondiente licencia municipal de obras, estimándose un plazo de ejecución de las obras, salvo mejor criterio de los Servicios Técnicos Municipales y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 173.1 LOUA, de **nueve meses** para el inicio y terminación de éstas, en una **ÚNICA FASE**.

3.3. Justificación del interés social

3. 3.1. Interés social de su objeto

3. 3.1.1. Utilidad pública o interés social.

Es un hecho indiscutible el que la ganadería como recurso económico es una característica en las sociedades de nuestro entorno geográfico. La labor de la granja es el primer estadio dentro de la pirámide productiva y comercializadora de la ganadería. Es por ello la importancia de contar con el mejor producto lácteo y cárnico al que se aspira y que reúna todos los requisitos para la mejor calidad, con instalaciones especializadas y certificadas en este tipo de producción alimentaria. Se pueden resaltar las consecuencias derivadas del fortalecimiento del sector ganadero, así como el desarrollo sostenible del suelo no urbanizable de la comarca, revitalizando el entorno rural. Todos estos factores dan sentido al interés social del presente Proyecto de Actuación.

3.3.1.2. Interés Social en el ámbito laboral.

En el desarrollo de la actividad se prevé la creación de trabajo directo e indirecto, que despierta un claro interés social dentro de cualquier municipio. Esto redundará en la dinamización económica de la zona de influencia y, por ende, en la actividad económica del municipio.

3.3.2.- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

La viabilidad económica – financiera de esta actividad esta corroborada y justificada, tras realizar un estudio de dicha actividad, teniendo en cuenta toda la inversión necesaria para ejercer dicha actividad empresarial, los costes variables y realizando una previsión de ventas a cinco años según los datos extraídos del mercado y de la experiencia previa.

Pasamos a exponer una previsión sobre la viabilidad económica de la instalación, considerando la inversión necesaria y el periodo de amortización en función de los ingresos y gastos que origine la actividad.

Centro:	Centro de Apoyo al Desarrollo Empresarial	
Localidad:	CADE LAUJAR DE ANDARAX	
Fecha de realización del Plan:	18 -Diciembre-17	
Nombre de la empresa(proyecto):	Javier Sánchez Fernandez	
Promotores:	Javier Sánchez Fernandez	
Forma Jurídica:	Empr. Individual (Reg. General)	
Inicio de actividad	Enero-2018	
Inversión Inicial Total	80.210	€
Recursos Propios	50.000	€
Recursos Ajenos	50.000	€
Plazo recuperación inversión	5,95	años
Vida útil promedio prevista	15,78	años
V.A.N.	195.345	€
TIR	25,99%	
TIR Corregida	10,05%	

Cuadro de inversiones.

Plan de Inversiones Iniciales		
Concepto	Importe	%
Inmovilizado material		
Edificios, locales, obras	55.200,00	66,3%
Instalaciones	0,00	0,0%
Elementos de transporte	0,00	0,0%
Mobiliario y útiles de oficina	0,00	0,0%
Maquinaria y herramientas	24.800,00	29,8%
Existencias	0,00	0,0%
Equipos y aplicaciones informáticas	0,00	0,0%
Inmovilizado intangible		
Derechos de traspaso	0,00	0,0%
Marcas y patentes	0,00	0,0%
Depósitos y fianzas	60,00	0,1%
Estudios previos	0,00	0,0%
Gastos de constitución (licencias, permisos,...)	0,00	0,0%
Otros gastos	150,00	0,2%
Provisión de fondos / Tesorería	3.108,50	3,7%
Total	83.318,50	100%

Cuadro de ingresos y gastos

Conceptos	2016	%/ Ventas	2017	%/ Ventas	Variación	2018	%/ Ventas	Variación	2019	%/ Ventas	Variación
Ingresos por ventas	23.310	100,0%	49.018	100,0%	110,3%	52.838	100,0%	7,8%	57.144	100,0%	8,1%
Imputación de subvenciones	0	0,0%	0	0,0%		0	0,0%		0	0,0%	
Ingresos	23310	100,0%	49018	100,0%	1	52838	100,0%	0	57144	100,0%	0
Costes variables (directos)	6.657	28,6%	14.000	28,6%	110,3%	15.091	28,6%	7,8%	16.320	28,6%	8,2%
Margen Bruto s/Ventas	16653	71,4%	35018	71,4%	1	37747	71,4%	0	40823	71,4%	0
Gastos de Personal y Seg. Social	5.400	23,2%	11.232	22,9%	108,0%	11.681	22,1%	4,0%	12.149	21,3%	4,0%
Seguridad Social	1.500	6,4%	3.060	6,2%	104,0%	3.121	5,9%	2,0%	3.184	5,6%	2,0%
Otros Gastos Fijos	4.950	21,2%	5.753	11,7%	16,2%	5.868	11,1%	2,0%	5.985	10,5%	2,0%
Dotación Amortizaciones	3.520	15,1%	7.040	14,4%	100,0%	7.040	13,3%	0,0%	7.040	12,3%	0,0%
Total Gastos Explotación	15370	65,9%	27085	55,3%	1	27710	52,4%	0	28357	49,6%	0
Res. antes Int. e Imp. (BAII)	1283	5,5%	7933	16,2%	5	10037	19,0%	0	12466	21,8%	0
Ingresos Financieros	0	0,0%	2	0,0%	797,1%	3	0,0%	108,9%	5	0,0%	54,7%
Gastos Financieros	1.118	4,8%	2.182	4,5%	95,2%	2.108	4,0%	(3,4%)	2.030	3,6%	(3,7%)
Resultado Financiero	-1118	-4,8%	-2180	-4,4%	1	-2105	-4,0%	-0	-2025	-3,5%	-0
Res. antes Impuestos (BAI)	165	0,7%	5753	11,7%	34	7932	15,0%	0	10441	18,3%	0
Impuestos: IR.P.F.	0	0,0%	1.714	3,5%		2.421	4,6%	41,3%	3.254	5,7%	34,4%
Resultado Neto	165	0,7%	4.039	8,2%	2.341,1%	5.511	10,4%	36,4%	7.186	12,6%	30,4%

Cuadro de amortizaciones

INVERSIONES EN ACTIVOS NO CORRIENTES	Inversión Inicial	Amortización Acumulada Previa	plazo medio de amortización	% amortización anual	Cuota anual amortización 2016	Cuota anual amortización 2017	Cuota anual amortización 2018
Inmovilizado Material	80.000	-			3.520	7.040	7.040
Terrenos y solares	0	-					
Edificaciones	55.200	0	20,00	5,00%	1.380	2.760	2.760
Instalaciones	0	0	10,00	10,00%	0	0	0
Maquinaria	6.800	0	10,00	10,00%	340	680	680
Utillaje y herramientas	18.000	0	5,00	20,00%	1.800	3.600	3.600
Mobiliario	0	0	5,00	20,00%	0	0	0
Elementos de transporte	0	0	5,00	20,00%	0	0	0
Equipos Informáticos / EPIs	0	0	5,00	20,00%	0	0	0
Otros inmovilizados materiales	0	0	5,00	20,00%	0	0	0
Inmovilizado Inmaterial	-	-	4,20	23,81%	-	-	-
Totales	80.000	-			Amortizaciones anu 3.520	7.040	7.040

3.3.3. Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

Esta actividad es incompatible con el suelo urbano. Su alto nivel de desprendimiento de olores derivados de la generación del estiércol de los animales y medidas sanitarias, hacen necesaria su ubicación dentro del suelo no urbanizable y distante de los núcleos de población.

3.3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

El Proyecto de Actuación es compatible con las determinaciones urbanísticas para el suelo no urbanizable, en consideración de las Normas Subsidiarias de Fondon y complementarias en Suelo No urbanizable de Ámbito Provincial.

Categorización, clasificación y régimen del suelo			
Clasificación del suelo	suelo no urbanizable común (SNU)		
Calificación	Monte Publico de carácter Privado		
Planeamiento de aplicación	P.G.O.U. - adaptación parcial a la LOUA de las NNSS Laujar de Andarax		
Normativa Básica y Sectorial de aplicación			
Otros planes de aplicación	Plan especial del medio físico de la provincia de Almería		
Parámetros tipológicos			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Usos		Interés social o utilidad pública	Ampliación instalaciones para secado de frutas y hortalizas
Superficie mínima de parcela		- m ²	25.737 m ²
Separación a linderos		10	>10
Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Ocupación		- %	2,77 %
Condiciones de altura		7m	7m
Afecciones de la PARCELA: Monte Publico de Carácter Privado			
Afecciones de la EDIFICACION: Paso de línea de media tensión			

3.3.5. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

Dado el tipo de actuación a realizar y el emplazamiento existente, no se producirá la formación de núcleos urbanos ni nuevos asentamientos en las inmediaciones de las instalaciones, ya que no se generan demandas de infraestructuras o servicios colectivos.

Tampoco se realizan sobre el terreno trazados de viarios, la edificación es de carácter aislado y no se prevé el uso residencial, sino por el contrario se manifiesta acorde con el uso agropecuario de la finca.

No se pretende realizar ningún tipo de parcelación de terrenos ni construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

La distancia de las edificaciones destinadas a las actividades agropecuarias de la parcela y el núcleo de población más cercano es muy superior a 500 m., concretamente se superan las distancias de 1.000 m hasta el núcleo urbano de Fondon.

3.4. Obligaciones que debe asumir el promotor

3.4.1. Deberes legales derivados del régimen de suelo no urbanizable.

Queda asegurada, la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado. No se afecta a la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos cercanos.

En caso del cese de la actividad se garantiza la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

3.4.2. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Según se regula en el art. 52.4 y 52.5 de la L.O.U.A.

La actuación tendrá una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

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

El pago de esta prestación se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

3.4.3. Solicitud de licencia urbanística municipal.

El promotor tiene la obligación de solicitar la licencia municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación, si procede, del presente proyecto de actuación. Todo según lo dispuesto en el artículo 42, 5.D.c de la L.O.U.A.

4. APROBACION DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

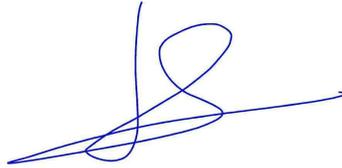
Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

5. CONCLUSION.

En el presente Proyecto de Actuación, se cree queda definida la actuación y viabilidad de la actuación que se pretende, por lo que se eleva al Ayuntamiento para que apruebe y tramite la utilidad Publica e Interés Social de estas instalaciones a fin de obtener la correspondiente licencia municipal.

Y para que conste y surta los efectos oportunos se firma el presente documento en Laujar de Andarax, a 3 de Enero de 2018.

Fdo.: Juan Antonio Ortiz Gervilla
Arquitecto Colegiado nº 518 C.O.A.Almeria



ANEJO Nº 1: DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA PARCELA (SIGPAC 2017)

	Datos Identificativos SIGPAC 2017	
	Provincia	4-Almería
	Municipio	48-Fondón
	Polígono	10
	Parcela	28
Referencia Catastral	04096A01000028YR	



Sistema de Coordenadas del control según INIA	EPSG:25832 / UTM zona 30N	Fecha de vuelo de la foto del control de la parcela	2013
Coordenada X:	514.305.056000	Año de renovación Catastral	2012
Coordenada Y:	4.002.701.854240	Fecha de impresión	04/01/2018
		Escala aproximada de impresión	1:1.700

	Datos Identificativos SIGPAC 2017	
	Provincia	4-Ameria
	Municipio	46-Fondón
	Polígono	10
	Parcela	28
Referencia Catastral	04048A01000028YR	

Información Alfanumérica SIGPAC asociada a la parcela

Recinto	Uso	Superficie (Ha.)	Perímetro (m)	Fecundidad (kg/ha)	Coef. de Regreso (%)	Coeficiente de Adscripción de Puntos		Incendios	Cultivo permitido de acuerdo con el Plan de Ordenación Agrícola	Recinto perteneciente al Plan de Ordenación Agrícola SIGPAC 2017
						%	Superficie (Ha.)			
1	AG	1,9715	826,67	10,46	0,00	—	—	—	No	No
2	PA	0,5480	254,20	17,13	0,00	0,00	0,0000	11	No	No
3	PA	0,2715	102,45	10,42	0,00	0,00	0,0000	11	No	No
		Superficie total (Ha.)				Superficie total (Ha.)	0,0000			

(*) **ATENCIÓN:** El recinto está pendiente de la realización de una gestión de modificación a SIGPAC.
 No: El recinto NO está pendiente de la realización de ninguna gestión de modificación a SIGPAC.

Descripción de Incendios

Cod. de incendio	Descripción de incendio
11	Arboles dispersos

Resumen de Usos Por Superficie (Ha.)

Cod. del Uso	Descripción del Uso	Superficie por Uso (Ha.)	Coeficiente de Adscripción de Puntos (Ha.)
AG	Fuente de abastecimiento	1,9715	0,0000
PA	Pastura	0,5480	0,0000

Resumen de Categorías de Fecundidad (Ha.)

Recinto	Cat 1 +0% ++0% (Ha.)	Cat 2 +5% ++10% (Ha.)	Cat 3 +10% ++15% (Ha.)	Cat 4 +15% ++20% (Ha.)	Cat 5 +20% ++25% (Ha.)	Cat 6 +25% (Ha.)
1	0,000	0,0710	0,5076	0,8427	0,2807	0,3000
2	0,000	0,000	0,048	0,1769	0,000	0,000
3	0,000	0,000	0,1361	0,093	0,000	0,000
Totales	0,000	0,0710	0,5557	1,0129	0,2807	0,3000

Información de Regiones

Recinto	Región	Comarca	Grupo de Cultivo	Declarado en 2013
1	0602	ALTO ANDARAUS	Cultivos Permanentes	SI
2	0702	ALTO ANDARAUS	Pastura	NO
3	0602	ALTO ANDARAUS	Cultivos Permanentes	SI

	Datos Identificativos SIGPAC 2017	
	Provincia	4-Arribea
	Municipio	45-Fondón
	Polígono	10
	Parcela	28
Referencia Catastral	04046A01000028YR	

Información de Pastos Permanentes

Recinto	Superficie (Ha)	Porcentaje de Superficie	Secable	Pastoreo Tradicional
1	0,2040	100,00	No	No
2	0,2115	100,00	No	No

AVISO LEGAL:
 El uso de los recintos agrícolas que aparecen en el SIGPAC tiene por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas directas.
 Cuando el uso que aparece en el SIGPAC se difiere del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, al real, debiendo presentar la correspondiente alegación al SIGPAC para cambiar el uso al real.

ANEJO N° 2: COPIA DE ESCTIRURA DE LA FINCA.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CANJAYAR
ENTRADA Nº. 913 DE: 2.006

presentado el día 25/04/2006 a las 11:30
folio Nº : 2098 Diario: 70
representante: GUTIERREZ MUÑOZ, JOSE
'elf.'
otario: DON CRISTÓBAL SALINAS CLEMENTE
protocolo : 000321 / 2006 Fecha: 15/03/2006
po: COMPRAVENTA
estrado el:



Devuelto el:

Fecha: 15/03/2006

Protocolo: 321



COMPRAVENTA

OTORGADA POR

DON FRANCISCO HINOJO ÁGUILA
Y DOÑA MARÍA RAFAELA FRÍAS ROBLES

A FAVOR DE

DON JOSÉ GUTIÉRREZ MUÑOZ

11.22.01.01.01-ENUSUC-2006/120

Fecha de presentación: 18-04-2006

Oficina Liquidadora de CANJAYAR

Don Cristóbal Salinas Clemente

NOTARIO



Canjáyar

(Almería)



6T2379735

01/2006

CRISTÓBAL SALINAS CLEMENTE
NOTARIO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, N°6, 1°.
Teléfono y Fax 950510206
CANJÁYAR(Almería)

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NÚMERO TRESCIENTOS VEINTIUNO. -----

En CANJÁYAR, mi residencia, a quince de Marzo de dos mil seis. -----

Ante mí, **CRISTÓBAL SALINAS CLEMENTE**, Notario de esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Granada. -----

==== COMPARECEN ====

De una parte: -----

Los cónyuges en régimen de gananciales, **DON FRANCISCO HINOJO ÁGUILA** y **DOÑA MARÍA RAFAELA FRÍAS ROBLES**, mayores de edad, ambos vecinos de Fondón, provincia de Almería, domiciliados en Calle Agua, 2; provistos de Documento Nacionalidad de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acreditan, 27.142.041-V y 27.142.806-T, respectivamente. -----

Y de la otra: -----

DON JOSÉ GUTIÉRREZ MUÑOZ, mayor de edad, casado en régimen gananciales con Doña Inmaculada Pérez Escobar, de su mismo domicilio, vecino de

Laujar de Andarax, provincia de Almería, con domicilio en Calle Cervantes, 12; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 27.518.012-F. -----

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

En su propio nombre y derecho. -----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y al efecto: -----

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

DON FRANCISCO HINOJO ÁGUILA y DOÑA MARÍA RAFAELA FRÍAS ROBLES son dueños, con carácter ganancial, de las siguientes fincas: -----

1).- **FINCA RÚSTICA SITA EN FONDÓN (ALMERÍA).** --

Trozo de tierra, parcela 28 del polígono 10, pago Los Caleros, de almendro seco y pastos, que ocupa una extensión total de veinticinco mil setecientos treinta y ocho metros cuadrados, y que linda: Norte y Oeste, Antonio Lozano Guillén; Este, Ayuntamiento de Fondón y Ramón Valverde García; y Sur, Antonio Alonso Gómez y Ayuntamiento de Fondón.

TÍTULO: Escritura de aportación a la sociedad conyugal autorizada por mí en el día de hoy, número

FONDÓN
1280
72
154
4240
1.2
EXH



6T2379734

01/2006

anterior de protocolo. -----

SITUACIÓN REGISTRAL: No inscrita en el Registro de la propiedad de CANJAYAR, según manifiestan, por lo que hago las oportunas advertencias, insistiendo los comparecientes en este otorgamiento. -----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 04046A010000280000YR, según certificación catastral descriptiva y gráfica cuya copia exacta incorporo a esta matriz. -----

VALOR: QUINCE MIL EUROS. -----

2).- FINCA RÚSTICA SITA EN FONDÓN (ALMERÍA). --

Trozo de tierra, parcela 34 del polígono 10, pago Los Caleros, de pastos, que ocupa una extensión total de treinta mil ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados, y que linda: Norte, Dolores Ventaja Álamo, Ángel Gutiérrez Martín y camino, Ayuntamiento de Fondón; Este, Ayuntamiento de Fondón; y Sur, José Morante Rodríguez. -----

FONDÓN
1280
72
156
4241
18

TÍTULO: Escritura de aportación a la sociedad conyugal autorizada por mí en el día de hoy, número

anterior de protocolo. -----

SITUACIÓN REGISTRAL: No inscrita en el Registro de la propiedad de CANJAYAR, según manifiestan, por lo que hago las oportunas advertencias, insistiendo los comparecientes en este otorgamiento. -----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 04046A010000340000YI, según certificación catastral descriptiva y gráfica cuya copia exacta incorporo a esta matriz. -----

VALOR: DIECINUEVE MIL EUROS. -----

CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA: Las fincas se hallan libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y otros poseedores, y al corriente de pago de todo tipo de gastos a los que estén afectas como pudieran ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos que recaen sobre las mismas todo ello según afirma su actual propietario asegurando éste además, no haber hecho uso durante los últimos seis años del derecho de denegación de prórroga que contempla el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1.980. -----

Y, al amparo del artículo 175.2.b) del Reglamento Notarial, ambas partes, y en especial la parte que adquiere derechos en esta escritura,



6T2379733

01/2006

alegando razones de urgencia para este otorgamiento, declaran expresamente su voluntad de prescindir del procedimiento de información registral prevenido en el apartado 1 de dicho artículo, por conocer la situación jurídica de las fincas. -----

Yo el Notario advierto de que en principio la situación jurídica de las fincas descritas vendrá determinada por lo que resulte de los asientos registrales en el momento de la presentación de la copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad, cuyo contenido prevalecerá sobre la información que se haya obtenido, por cualquier medio, con anterioridad al presente acto. -----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES: La parte transmitente manifiesta que las fincas objeto de transmisión en esta escritura se hallan al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, renunciando la parte adquirente a la información prevista en el artículo 64 del Texto

Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, por su conocimiento de la situación tributaria de los inmuebles transmitidos. -----

Advierto de que los bienes objeto de transmisión quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria que pudiera haber pendiente. -----

Que teniendo convenida la venta de las fincas arriba descritas la llevan a efecto con arreglo a las siguientes -----

==== ESTIPULACIONES ====

PRIMERA.- DON FRANCISCO HINOJO ÁGUILA y DOÑA MARÍA RAFAELA FRÍAS ROBLES, conjuntamente venden a **DON JOSÉ GUTIÉRREZ MUÑOZ**, que acepta y compra, para su sociedad conyugal, el pleno dominio de las fincas objeto de esta escritura, con todos sus derechos y accesiones, por el precio de **TREINTA Y CUATRO MIL EUROS (34.000,00 €)**. -----

SEGUNDA.- DON FRANCISCO HINOJO ÁGUILA y DOÑA **MARÍA RAFAELA FRÍAS ROBLES** confiesan haber recibido, con anterioridad a este acto, el precio mencionado, por lo que con este escritura otorgan a **DON JOSÉ GUTIÉRREZ MUÑOZ** la más firme y eficaz carta de pago. -----



01/2006



6T2379732

TERCERA.- Pactan los comparecientes, que los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de esta escritura serán abonados por el comprador. ---

CUARTO.- La parte compradora solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad la inscripción a su nombre de las fincas adquiridas, al amparo del Artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. -----

Advierto de que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma. Para los montes catalogados, los informes favorables o el silencio administrativo positivo no impedirán el ejercicio por la Administración de las oportunas acciones destinadas a la corrección del

correspondiente asiento registral. -----

Hago las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal, y especialmente advierto: -----

a) del impuesto que grava la presente transmisión, b) del plazo para la presentación y liquidación del impuesto, c) de la afección de las fincas a dicho pago, d) de las responsabilidades en que puedan incurrir en caso de no efectuar su presentación, d) de la de las consecuencias de toda índole en caso de falsedad en la declaración del precio y en cuanto al impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de los datos obrantes en esta escritura a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

Su finalidad es realizar la formalización de la



6T2379731

01/2006

presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La persona responsable de ello será el Notario, bajo cuya custodia se encuentre este protocolo. -----

Leo a los comparecientes este instrumento, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial, y de identificarles por sus documentos reseñados. Enterados, según dicen, por esta lectura y por mis explicaciones verbales, hacen constar libremente su consentimiento al contenido de este instrumento público. Y lo firman. -----

Yo, el Notario, compruebo que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada y expresada ante mí; y del contenido de este instrumento, extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivamente

01/2006



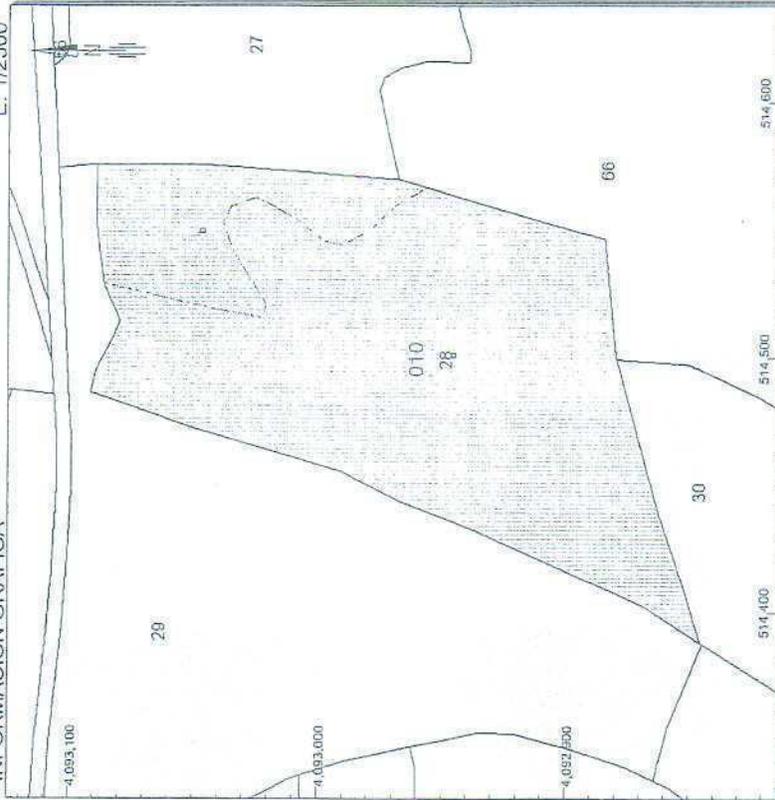
6T2379730

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA

Municipio de FONDON Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



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

Martes, 14 de Marzo de 2006
Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 1ack4 8ee5 2ba6 f9ba



- 514,600 Coordenadas UTM, en metros.
- 514,600 Límite de Polígono
- 514,600 Límite de Parcela
- 514,600 Límite de Subparcelas
- 514,600 Vías de Comunicación
- 514,600 Infraestructuras
- 514,600 Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



Solicitante: NOTARIA 11 DE CANJÁYAR

Finalidad: escritura

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

04046A010000280000YR

MUNICIPIO/AGREGADO:

ZONA CONCENTRADA:

Parcela: ORD.FOTO: PARAJE:

DATOS FÍSICOS Y ECONÓMICOS

Subparcela	Codi.Catiff.	Cultivo	IP	Supert. (Ha.)	Valor Cat.
a	AM	Almendrao secano	00	2,1488	1.016,05
b	E-	Pastos	00	0,4250	1,73
VALOR CATASTRAL (Euri)			TOTAL SUPERFICIE (Has)		
2006			1.017,78		2,5738

DATOS DE TITULARIDAD

AFELIJDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO ESPECIAL:

NIF:

FONDON 04460-ALMERIA

PORCENTAJE DE DERECHO: DERECHO:

(Instrucción O.G.B.N. de 26/03/99 - B.O.E. 16/04/99)



MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04046A010000280000YR

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL 04046A010000660000YI	Acresado 0	Zona C. 0	Polígono 010	Parcela 00066	PARAJE FUENTE MAHON	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 13.892.710
NIF P0404600I	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL AYUNTAMIENTO DE FONDON					
REFERENCIA CATASTRAL 04046A010000290000YD	Acresado 0	Zona C. 0	Polígono 010	Parcela 00029	PARAJE PAGO LOS CALEROS	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 30.073
NIF 31365238T	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL LOZANO GUILLEN ANTONIO					
REFERENCIA CATASTRAL 04046A010000270000YK	Acresado 0	Zona C. 0	Polígono 010	Parcela 00027	PARAJE PAGO LOS CALEROS	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 13.702
NIF 27142320C	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL VALVERDE GARCIA RAMON					
REFERENCIA CATASTRAL 04046A010000300000YK	Acresado 0	Zona C. 0	Polígono 010	Parcela 00030	PARAJE PAGO LOS CALEROS	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 30.053
NIF 27142992W	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ALONSO GOMEZ ANTONIO					

Martes, 14 de Marzo de 2006

Este certificado puede ser verificado en:

<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 1ad4 8ee5 2ba6 f9ba



01/2006



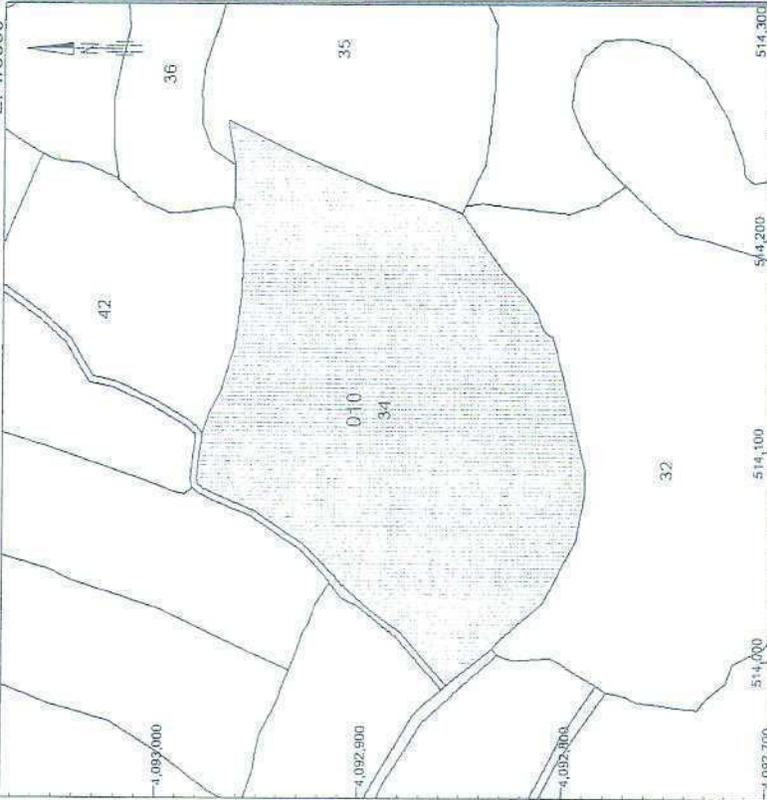
6T2379729

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de FONDON Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



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

Martes, 14 de Marzo de 2006
Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 038a 516b 1846 2a92



514,300 Coordenadas UTM, en metros
514,000 Límite de Polígono
514,200 Límite de Parcela
514,100 Límite de Subparcelas
514,000 Vías de Comunicación
514,000 Infraestructuras
514,000 Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



Solicitante: NOTARIA 11 DE CANJÁYAR

Finalidad: escritura

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04046A010000340000Y1

MUNICIPIO AGREGADO:

ZONA CONCENTRADA:

Zona C: Polígono: Parcela: PABAJE:

DATOS FÍSICOS Y ECONÓMICOS

ÁREA VALOR	2006	VALOR CATASTRAL/IEBI	13,02	TOTAL SUPERFICIE IEBI	3,0868
Subparcela	0	Subparcela	010	IP	00
Cond. Calif.	E-	Cultivo	Pastos	Superf. [ha.]	3,0868
				Valor Cat.	13,02

DATOS DE TITULARIDAD

AFELIADOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL:

NIF:

DOMICILIO FISCAL:

CL AGUA:

FONDON 04460-ALMERIA

PORCENTAJE DE DERECHO: DE DERECHO:

Instrucción D.G.R.N. de 26/03/99 - B.O.E. 16/04/99

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04046A010000340000Y1

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	Agrupado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04046A010000420000YU	0	0	010	00042	PAGO LOS CALEROS	9.493

NIF 34845269Q
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
VENTAJA ALAMO DOLORES

REFERENCIA CATASTRAL	Agrupado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04046A010000360000YE	0	0	010	00036	PAGO LOS CALEROS	5.977

NIF 27142757C
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
GUTIERREZ MARTIN ANGEL

REFERENCIA CATASTRAL	Agrupado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04046A010000350000YJ	0	0	010	00035	PAGO LOS CALEROS	15.041

NIF P0404600I
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
AYUNTAMIENTO DE FONDON

REFERENCIA CATASTRAL	Agrupado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04046A010000320000YD	0	0	010	00032	PAGO LOS CALEROS	30.281

NIF 27142498Z
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
MORANTE RODRIGUEZ JOSE

REFERENCIA CATASTRAL	Agrupado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04046A010090090000YQ	0	0	010	09009	CAMINO	1.170

NIF P0404600I
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
AYUNTAMIENTO DE FONDON

REFERENCIA CATASTRAL	Agrupado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04046A010090130000YP	0	0	010	09013	CAMINO	2.831

NIF P0404600I
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
AYUNTAMIENTO DE FONDON



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CANJAYAR



PRESENTANTE: DON JOSE GUTIERREZ MUÑOZ
NOTARIO: DON CRISTÓBAL SALINAS CLEMENTE
Nº PROTOCOLO: 321/2.006
FECHA DOCUMENTO: quince de Marzo del año dos mil seis

Calificado el documento que antecede ha sido inscrito en los Tomos, Libros, Folios, Fincas, e inscripciones, que indican los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas, que quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y produciendo los efectos propios de tales asientos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, especialmente en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97, en su caso, de la Ley Hipotecaria.

Dichas inscripciones se han practicado de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.

Las inscripciones no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años, a contar desde el día de hoy.

Se adjunta edicto que deberá fijarse por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario.

Practicadas las notas marginales de afección fiscal durante cuatro años al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el impuesto correspondiente.

Canjáyar, a diecisiete de julio del año dos mil seis
LA REGISTRADORA



Pilar Linares González.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Con independencia de afecciones de índole fiscal, y, de la limitación de efectos anteriormente advertida, las fincas inscritas se encuentran LIBRE DE CARGAS Y DE ARRENDAMIENTOS.

Lo que se hace constar con el valor de nota simple informativa que se extiende en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley Hipotecaria, sin garantía (Art. 332 del Reglamento Hipotecario). Canjáyar, igual fecha. Antes de la apertura del Diario.

Base: Declarada.

Honorarios: Según minuta. Nº Arancel 1,2,3,4.



01/2006



6T2379728

ES PRIMERA COPIA DE SU ORIGINAL, y a instancia de DON JOSÉ GUTIÉRREZ MUÑOZ, expido copia en ocho folios, el presente y los siete posteriores, correlativos en orden y de la misma serie. En CANJÁYAR al siguiente día de su otorgamiento. DOY FE.

SEGURO: 0,34". Realizado por *Notario*



REF: ITPAJUDOL-ER0403-2006/720. Fecha pres.: 18-04-2006
Por esta liquidación de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento, del que se conserva copia a efectos de la ulterior comprobación, ha sido ingresada la cantidad de 2.380,00 euros, según carta de pago RCC 2 578443370 de 18-04-2006.

Fecha: 18 de ABRIL de 2006

El Liquidador





Hecha constar la publicación del edicto a que se refiere la parte
precedente por la consignada al margen de la inscripción
que en la misma se expresa.

Canjayar, 23 de NOVIEMBRE de 2006

EL REGISTRADOR,



PLANOS

1. SITUACIÓN SOBRE PLANIMETRIA DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA Y NN.SS. DE FONDON.
2. SITUACION Y AFECCIONES.
3. EMPLAZAMIENTO Y AFECCIONES.
4. DISTRIBUCION, SUPERFICIES, ALZADOS Y SECCION.