



ingeniería  
arquitectura  
medio ambiente



TÍTULO

## **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LAS MANZANAS M-1B, M-1C y M-1D DEL SUP-SE-01 DEL PGOU DE MERIDA**

PETICIONARIO:

DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION, S.A.



## 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Objeto del documento y Antecedentes.
- 1.2. Iniciativa y redacción del documento
- 1.3. Equipo técnico

## 2. ESTUDIO INFORMATIVO

- 2.1. Situación y emplazamiento de la parcela dentro del término municipal de Mérida
- 2.2. Descripción física de las manzanas. Topografía y linderos
- 2.3. Condiciones urbanísticas de la parcela según PGOU

## 3. ESTUDIO DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVO.

- 3.1. Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del estudio de detalle
- 3.2. Descripción de la ordenación de volúmenes propuesta.
- 3.3. Planeamiento Vigente. Ordenanzas.
- 3.4. Condiciones urbanísticas del solar según Estudio de Detalle
- 3.5. Análisis comparativo de aprovechamientos PGOU DE MERIDA y Estudio de Detalle.

## 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 4.1. Fichas Catastrales
- 4.2. Notas Simples y contratos de arrendamiento  
Conformidad al Estudio de Detalle de los propietarios
- 4.3. Plano manzanas Plan Parcial SUP-SE-01
- 4.4. Planos de Información:
  - I.01. Situación y emplazamiento.
  - I.02. Ordenación Detallada Actual de las Manzanas.  
(Condiciones Urbanísticas)
- 4.5. Planos de Ordenación:
  - O.01. Ordenación Propuesta de las Manzanas  
(Alineaciones y Rasantes)
  - O.02. Ordenación Propuesta de las Manzanas  
(Edificabilidad)

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Objeto del documento y Antecedentes.

El presente documento se redacta con el objeto de reajustar los parámetros urbanísticos necesarios de las Manzanas M-1B, M-1C y M-1D del Sector SUP-SE-01 "Salesianos", Area de Reparto 201 del PGOU de Mérida, para que las futuras edificaciones situadas en las mismas contengan una ordenación de volúmenes, que por su diseño, no produzca distorsión respecto a las condiciones de composición dominantes en su área normativa, con el **cumplimiento de las condiciones básicas de Planeamiento y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad**. Las manzanas en cuestión **pertenece a un único titular**, DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION, S.A., en virtud de un contrato de arrendamiento de la parcela M-1B y un contrato de derecho de superficie de las parcelas M-1C y M-1D, bien los propietarios de las mismas son:

#### PARCELA M-1B: EMERITA HISPANA, S.L.

Finca Registral: 88071, IDUFIR 06019001004683  
Inscrita en el registro de la Propiedad nº1 de Mérida, Tomo 2353, Libro 1001,  
Folio 65, Alta 4  
Finca catastral: 1610304QD3111S0001EI

#### PARCELA M-1C: PROMOCIONES Y CONTRUCCIONES LA PEDERNALA, S.L.

Finca Registral: 89206, IDUFIR 06019001051946  
Inscrita en el registro de la Propiedad nº1 de Mérida, Tomo 2405, Libro 1042,  
Folio 135, Alta 3  
Finca catastral: 1610305QD3111S0001SI

#### PARCELA M-1D: PROMOCIONES Y CONTRUCCIONES LA PEDERNALA, S.L.

Finca Registral: 89206, IDUFIR 06019001051946  
Inscrita en el registro de la Propiedad nº1 de Mérida, Tomo 2405, Libro 1042,  
Folio 135, Alta 3  
Finca catastral: 1610305QD3111S0001SI

Se aportan los contratos de arrendamiento y derecho de superficie, así como las notas simples de las parcelas, y la conformidad de los propietarios a lo solicitado en el Estudio de Detalle que se está tramitando.

**El Estudio de Detalle se plantea sobre tres parcelas, M-1B, M-1C y M-1D, que se encuentran dentro de una manzana formada por cuatro, pero teniendo en cuenta que el estudio de detalle aprobado con anterioridad a este, se realizaba sobre estas mismas tres parcelas, se puede considerar como UNIDAD EQUIVALENTE. La LESOTEX y el REPLANEX permiten la realización de Estudios de Detalle sobre MANZANAS COMPLETAS O UNIDADES EQUIVALENTES, con la definición de Unidad Equivalente que determinan esta legislación, la cual la cumplen.**



Ubicación Manzanas M-1B, M-1c y M-1D, del Sector SUP-SE-01 "SALESIANOS

En enero de 2.007 se tramitó Estudio de Detalle de las Manzanas M-1C y M-1D del SUP-SE-01, y en el año 2.015 se tramitó un nuevo Estudio de Detalle, pero esta vez de las Manzanas M-1B, M-1C y M-1D. En éste último estudio de detalle, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, del día 25 de febrero de 2016, tenía como finalidad definir la manzana M-1B del Sector SUP-SE-01, pasando a formar parte de las manzanas M-1C y M-1D. Las superficies que se obtuvieron para la ejecución del mencionado Estudio de Detalle provenían de la Tercera Modificación del Proyecto de Compensación en la UE-SU-01/201 "Salesianos", de Mérida.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, del día 25 de febrero de 2016, ajusto el número de plantas al volumen máximo permitido por ese Estudio de Detalle.

No obstante con esa modificación aprobada, no se puede agotar la edificabilidad asignada a cada parcela por el Plan Parcial SUP-SE-01.

**El presente estudio de detalle NO MODIFICA las plantas que se establecen en el Plan Parcial SUP-SE-01., simplemente determina las plantas estimadas correspondientes al volumen previsto en este estudio de detalle, permitiendo agotar la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas por el Plan parcial SUP-SE-01.**

**La modificación propuesta NO SUPONE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS, NI MODIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE, NI DE OCUPACIÓN PERMITIDA EN LAS PARCELAS, QUE DETERMINA EL PLAN PARCIAL.**

## 1.2. Iniciativa y redacción del documento

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION, S.A. ., propietaria única de los terrenos afectados por el mismo, con domicilio en Mérida, na la C/ Logroño s/n, Polígono Industrial El Prado, y CIF: A-28164754, representada legalmente por D. Raúl Báez Bustillo, con DNI: 9.171.929-N y el mismo domicilio a tales efectos.

## 1.3. Equipo técnico

El técnico redactor del presente Estudio de Detalle es D<sup>a</sup>. Rocío López Besiga , Arquitecto colegiado nº 498.874 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, con domicilio en Urbanización Golf Guadina nº 93 de Badajoz

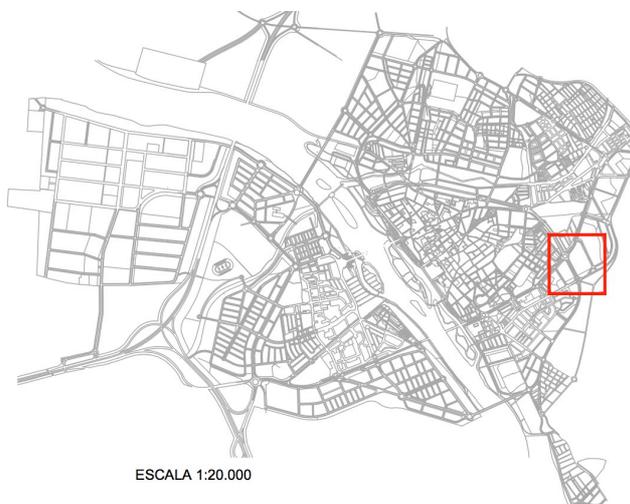
## 2. ESTUDIO INFORMATIVO

### 2.1. Situación y emplazamiento del solar dentro del término municipal de Mérida

Los terrenos donde se ubican las Manzanas objeto de este estudio, se encuentran situados en la zona de Salesianos, próxima a la Avda. Reina Sofía, antigua N-5 o Ctra. de Circunvalación, en la zona sureste de Mérida.

El acceso a estas manzanas se realiza desde la Avda Papa Juan XXIII y desde la calle Madre Remedios Rodrigo. Existen dos referencias catastrales, una para la manzana M-1B y otra para las manzanas M-1C y M-1D.

REFERENCIA CATASTRAL MANZANA M-1B	1610304QD3111S0001EI
REFERENCIA CATASTRAL MANZANAS M-1C Y M-1D	1610305QD3111S0001SI



SITUACIÓN DE LAS MANZANAS EN EL PGOU DE MERIDA. SUP-SE-01



Escala 1:2000

EMPLAZAMIENTO DE LAS MANZANAS EN EL PGOU DE MERIDA. SUP-SE-01

**2.2. Descripción física de las Manzanas. Superficie, topografía y linderos**

La manzanas a ordenar cuenta con una superficie según catastro de 6.545 m<sup>2</sup> no obstante, contrastada esta referencia con la medición real efectuada sobre el terreno (aunque no una medición exhaustiva debido a la edificación allí existente), se obtiene un dato diferente, 6.546 m<sup>2</sup>, coincidente con la superficie del ultimo estudio de detalle presentado en el Excmo. Ayuntamiento de Mérida, que se considera como real, y en base a éste se efectuaran los cálculos pertinentes para los condicionantes urbanísticos.

Del desarrollo del Plan Parcial, dentro de la Manzana 1 se definen cuatro parcelas resultantes, tres de las cuales (M-1B, M-1C y M-1D) son las parcelas objeto de este Estudio, y cuyas superficies y linderos son los siguientes:

**PARCELA M-1B.**

Tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta su forma es rectangular, y su superficie se ha fijado en 2.500,00 m<sup>2</sup>.

Presenta los siguientes linderos:

**Norte:** Manzana M-1B del mismo sector, en línea de 40,00 metros.

**Sur:** Calle Turín, de la Urbanización del sector SUP-SE-01 “Salesianos” de 12 metros de ancho, en línea de 40,00 metros.

**Este:** Manzana M-1D del mismo, en línea de 31,33 metros.

**Oeste:** Calle Papa Juan XXIII, de la Urbanización del sector SUP-SE-01 "Salesianos" de 16 metros de ancho, en línea de 40,00 metros.

### **PARCELA M-1C**

Tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta se compone de dos cuerpos rectangulares, y su superficie se ha fijado en 2.046,68 m<sup>2</sup>.

Presenta los siguientes linderos:

**Norte:** Manzana M-1A del mismo sector, en línea de 90,00 metros.

**Sur:** Manzana M-1D del mismo sector, en línea de 50,25 metros, y manzana M-1B del mismo sector, en línea de 62,58 metros.

**Este:** Calle Madre Remedios Rodríguez, de la Urbanización del sector SUP-SE-01 "Salesianos" de 16 metros de ancho, en línea de 32,78 metros.

**Oeste:** Calle Papa Juan XXIII, de la Urbanización del sector SUP-SE-01 "Salesianos" de 16 metros de ancho, en línea de 10 metros, y manzana M-1B del mismo sector, en línea de 22,78 metros.

### **PARCELA M-1D.**

Tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta su forma es rectangular, y su superficie se ha fijado en 2.000,00 m<sup>2</sup>.

Presenta los siguientes linderos:

**Norte:** Manzana M-1C del mismo sector, en línea de 50,25 metros.

**Sur:** Calle Turín, de la Urbanización del sector SUP-SE-01 "Salesianos" de 12 metros de ancho, en línea de 50,25 metros.

**Este:** Calle Madre Remedios Rodríguez, de la Urbanización del sector SUP-SE-01 "Salesianos" de 16 metros de ancho, en línea de 39,80 metros.

**Oeste:** Manzana M-1B del mismo sector, en línea de 39,80 metros.

## **2.3. Condiciones urbanísticas del solar según PGOU de Mérida**

La parcela se encuentra dentro del área normativa SUP-SE-01, ocupando la totalidad de las manzanas M-1B, M-1C Y M-1D cuyas condiciones urbanísticas de acuerdo con el Plan Parcial inicial son las que a continuación se describen:

**Condiciones Urbanísticas de acuerdo P.P. SUP-SE-01**

**Planeamiento sobre el municipio:** PGOU de Mérida  
**Clasificación del Suelo:** Urbano

**Superficie Real de las manzanas:**

Manzana M-1B	2.500,00 m2.
Manzana M-1C	2.046,68 m2.
Manzana M-1D	2.000,00 m2.

**Total 6.546,68 m2.**

**Superficie edificable sobre rasante:**

Manzana M-1B	2.200,00 m2.
Manzana M-1C	1.875,00 m2.
Manzana M-1D	1.836,00 m2.

**Total 5.911,00 m2.**

**Número de Plantas:** 5 Plantas

**Tipología edificatoria:** Terciario (T)

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, del día 25 de febrero de 2016 modifica estas condiciones, quedando de la siguiente manera:

**Condiciones Urbanísticas de acuerdo Estudio de Detalle 2.016**

**Planeamiento sobre el municipio:** PGOU de Mérida  
**Clasificación del Suelo:** Urbano

**Superficie Real de las manzanas:**

Manzana M-1B	2.500,00 m2.
Manzana M-1C	2.046,68 m2.
Manzana M-1D	2.000,00 m2.

**Total 6.546,68 m2.**

**Superficie edificable sobre rasante:**

Superficie Nave Construida:	1.835,25 m2.
Superficie S-1	494,83 m2.

Superficie S-2	574,50 m2.
Superficie S-3	1.092,01 m2.
<b>Total</b>	<b>3.546,60 m2.</b>

**Número de Plantas:** 1 Planta (ESTIMADA PARA ESTE ESTUDIO DE DETALLE)

**Tipología edificatoria:** Terciario (T)

### 3. ESTUDIO DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVO.

#### 3.1. Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del estudio de detalle

El presente Estudio de Detalle contiene las determinaciones fijadas por la LSOTEX y por del REPLANEX (R.D. 2159/79), como se verá a continuación. Además contendrá las determinaciones que fija el art. 1.2.6. Estudios de Detalle, del PGOU de Mérida.

La figura del Estudio de Detalle se encuentra recogida dentro del Título II de la LSOTEX referido a la ordenación territorial y urbanística, en concreto en su capítulo II, sección 2ª, artº 73, definiéndolo como un instrumento de planeamiento para la ordenación urbanística que se articula, por una parte, como complemento y mejora del planeamiento general, y por otra, de otros instrumentos de ordenación más pormenorizada, Plan Parcial o Plan Especial.

En el **artº 73** se determina lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
  - a) Las alineaciones y las rasantes
  - b) Los volúmenes
  - c) El viario o suelo rotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones
  
1. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
  - a) Modificar el destino urbanístico del suelo
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo
  - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas

Tras la aprobación del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, las funciones del Estudio de Detalle, sus límites, la definición de manzana y unidad urbana equivalente completa, así como la documentación que los Estudios de Detalle deben incorporar queda definida en sus artículos 91, 92, 93 y 94 respectivamente y el procedimiento para su aprobación en el artº 128 del REPLANEX.

#### **Artº 91. Estudios de Detalle: función**

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:

- a) Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente
- b) Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente
- c) El viario o cualquier otro suelo rotacional que demanden las anteriores determinaciones.

**Artº 92. Límites del Estudio de Detalle.**

- 1) No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.
- 2) Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
  - a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso rotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.
  - b) Aumentar su aprovechamiento urbanístico
  - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas
- 3) Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos rotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado
- 4) Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

**Artº 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente Completa**

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios públicos por todos sus lados
2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana

**Artº 94. Documentación de los Estudio de Detalle.**

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito, gráfico como informático:

- 1) Información gráfica:
  - a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente
  - b) Plano representativo de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno
  - c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno
- 2) Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:
  - a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente
  - b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
- 3) Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:
  - a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.
  - b) La ordenación de volúmenes

**3.2. Planeamiento Vigente. Ordenanzas.**

La Ordenación en las manzanas objeto del presente estudio de detalle se han realizado de acuerdo a las Ordenanzas reguladoras T (Terciario), que a continuación se describen.

**CAPITULO VIGÉSIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTROS COMERCIALES****Artículo 11.224. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra T, que comprende a su vez las subzonas T.a y T.b.

**Artículo 11.225. Condiciones Particulares de Parcelación.**

A. Para la subzona T.a las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

B. Para la subzona T.b las parcelas edificables deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

1. Superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.
2. Diámetro de la circunferencia inscribible veinticinco (25) metros.

Será perceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación en parcelas superiores a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

**Artículo 11.226. Separación a Linderos.**

A. Para la subzona T.a se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

B. Para la subzona T.b las edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

**Artículo 11.227. Separación entre Edificios.**

En la subzona T.b las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la mas alta.

**Artículo 11.228. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

A. Para la subzona T.a se autoriza un incremento del diez (10%) por ciento sobre la superficie actualmente ocupada.

B. Para la subzona T.b el sesenta (60%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

**Artículo 11.229. Ocupación Bajo Rasante.**

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

**Artículo 11.230. Edificabilidad neta.**

A. Para la subzona T.a se autoriza un incremento del diez (10%) por ciento sobre la superficie edificada a la entrada en vigor del presente Plan.

B. Para la subzona T.b la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M<sup>2</sup>T/M<sup>2</sup>S.

**Artículo 11.231. Aticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 11.232. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

**Artículo 11.233. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

**Artículo 11.234. Condiciones Particulares de Uso.**

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios, excepto el de Campamento.

**Artículo 11.235. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

### 3.3. Descripción de la ordenación de volúmenes propuesta.

El presente documento se redacta con el único objeto de reajustar los parámetros urbanísticos necesarios para incrementar la volumetría prevista, al objeto de estimar un número de plantas para este Estudio de Detalle, siempre de acuerdo con el número de plantas admisibles de acuerdo con la Ordenación Inicial propuesta por el Plan Parcial del Sector SUP-SE-01, justificando la **NO MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS de dicho Plan Parcial**

Así que los ajustes que contempla este Estudio de Detalle:

- Justificación de una volumetría que justifique un número de plantas que permita agotar la edificabilidad prevista en cada parcela.
- Modificación de la volumetría de las edificaciones con una altura dentro de los parámetros del Plan Parcial.

**Esta modificación NO afectará ni a los retranqueos ni a la ocupación de las futuras edificaciones, sin aumentar en modo alguno los aprovechamientos de las Manzanas**

La descripción justificativa de la solución propuesta se encuentra en el plano **O.01.Ordenación Propuesta de las Manzanas. (Alineaciones y Rasantes)** y en el plano **O.02 Ordenación Propuesta de las Manzanas (Edificabilidad)**

### 3.4. Condiciones urbanísticas del solar según Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle establece las siguientes condiciones para el solar:

#### Condiciones Urbanísticas Propuestas por el Estudio de Detalle

**Planeamiento sobre el municipio:**

PGOU de Mérida

**Clasificación del Suelo:**

Urbano

**Superficie Real de las manzanas:**

Manzana M-1B	2.500,00 m2.
Manzana M-1C	2.046,68 m2.
Manzana M-1D	2.000,00 m2.

**Total 6.546,68 m2.**

**Superficie edificable sobre rasante:**

Superficie Nave Construida:	1.835,25 m2.
Superficie S-1	494,83 m2.
Superficie S-2	574,50 m2.
Superficie S-3	1.092,01 m2.

**Total 3.546,60 m2.**

<b>Número de Plantas:</b>	PB + 1 Planta Estimadas para la volumetría de este ED
<b>Alturas de las Edificaciones:</b>	10 metros
<b>Tipología edificatoria:</b>	Terciario (T)

La altura máxima de las edificaciones la estableceremos en  $10\text{ m} < 11,5$  metros autorizados para una altura de dos plantas por la **Modificación Puntual del PGOU de Mérida de las Normas Urbanísticas y Areas de Mantenimiento aprobado en el año 2.007.**

De acuerdo a esta altura de las edificaciones, la **Separación a Linderos** se sigue manteniendo en  $H/2 = 5\text{ m}$

En cuanto a la **Separación entre Edificaciones**, la normativa marca  $2/3\text{ H}$  del edificio más alto, condición que cumplen las diferentes superficies planteadas en el Estudio de Detalle aprobado en el año 2.016, y que mantiene el presente Estudio de detalle.

El resto de los **Parámetros Urbanístico** no se alteran por lo que no será necesaria su justificación.

### 3.5 Análisis comparativo de aprovechamientos PGOU y Estudio de Detalle.

	Plan Parcial SUP-SE-01	Estudio de Detalle Aprobado 25 feb. 2016	Propuesta Estudio de Detalle
Parcela (m2)	> 2.000 m2	M-1B = 2.500,00 m2 M-1C = 2.046,68 m2 M-1D = 2.000,00 m2	M-1B = 2.500,00 m2 M-1C = 2.046,68 m2 M-1D = 2.000,00 m2
Separación Mínima a Linderos	H/2	7,5/2 = 3,75 m (< 5 m) Por lo tanto se dejará una Separación mínima de 5m	10/2 = 5 m Por lo tanto se dejará una Separación mínima de 5m
Separación Mínima entre Edificios	2/3 de H	2/3 de H	2/3 de H
Ocupación sobre rasante	60%	60% ( 3.546,60/5.911,00)	60% ( 3.546,60/5.911,00)
Ocupación bajo rasante	Perímetro s/rasante + Banda de 5m, con.dist. min. de 3 m a linderos	(No Existe)	(No Existe)
Superficie Edificable (M2t)	11.456,69 m2t	3.546,60 m2t	3.546,60 m2t
Edificabilidad Neta (m2t/m2s)	1,75 m2t/m2s	0,916 m2t/m2s	0,916 m2t/m2s 6.000 m2t (*)
Plantas	5 Plantas	Planta Baja (Para el volumen del ED)	Planta Baja + 1 (Para el volumen del ED)
Uso Destinado	Terciario	Terciario	Terciario

(\*) La edificabilidad máxima en cada una de las parcelas es:

Manzana M-1B: 2.290,00 m2

Manzana M-1C: 1.875,00 m2

Manzana M-1D: 1.835,00 m2

Badajoz a enero de 2018

**LOPEZ  
BESIGA  
ROCIO -  
08849651X**

Firmado digitalmente por  
LOPEZ BESIGA ROCIO -  
08849651X  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-0884965  
1X, givenName=ROCIO,  
sn=LOPEZ BESIGA, cn=LOPEZ  
BESIGA ROCIO - 08849651X  
Fecha: 2018.02.22 20:38:38  
+01'00'

Fdo.: Rocio López Besiga

Arquitecto Colegiado nº 498.874 del COADE

## 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 4.1. Fichas Catastrales
- 4.2. Notas Simples y Contratos de arrendamiento  
Conformidad al estudio de detalle de los propietarios
- 4.3. Plano manzanas Plan Parcial SUP-SE-01
- 4.4. Planos de Información:
  - I.01. Situación y emplazamiento.
  - I.02. Ordenación Detallada Actual de las Manzanas.  
(Condiciones Urbanísticas)
- 4.5. Planos de Ordenación:
  - O.01. Ordenación Propuesta de las Manzanas  
(Alineaciones y Rasantes)
  - O.02. Ordenación Propuesta de las Manzanas  
(Edificabilidad)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

**1610304QD3111S0001EI**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**CL PAPA JUAN XXIII 5 Suelo**

**06880 MERIDA [BADAJOZ]**

USO PRINCIPAL

**Suelo sin edif.**

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,00000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**CL PAPA JUAN XXIII 5**

**MERIDA [BADAJOZ]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ]

**0**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ]

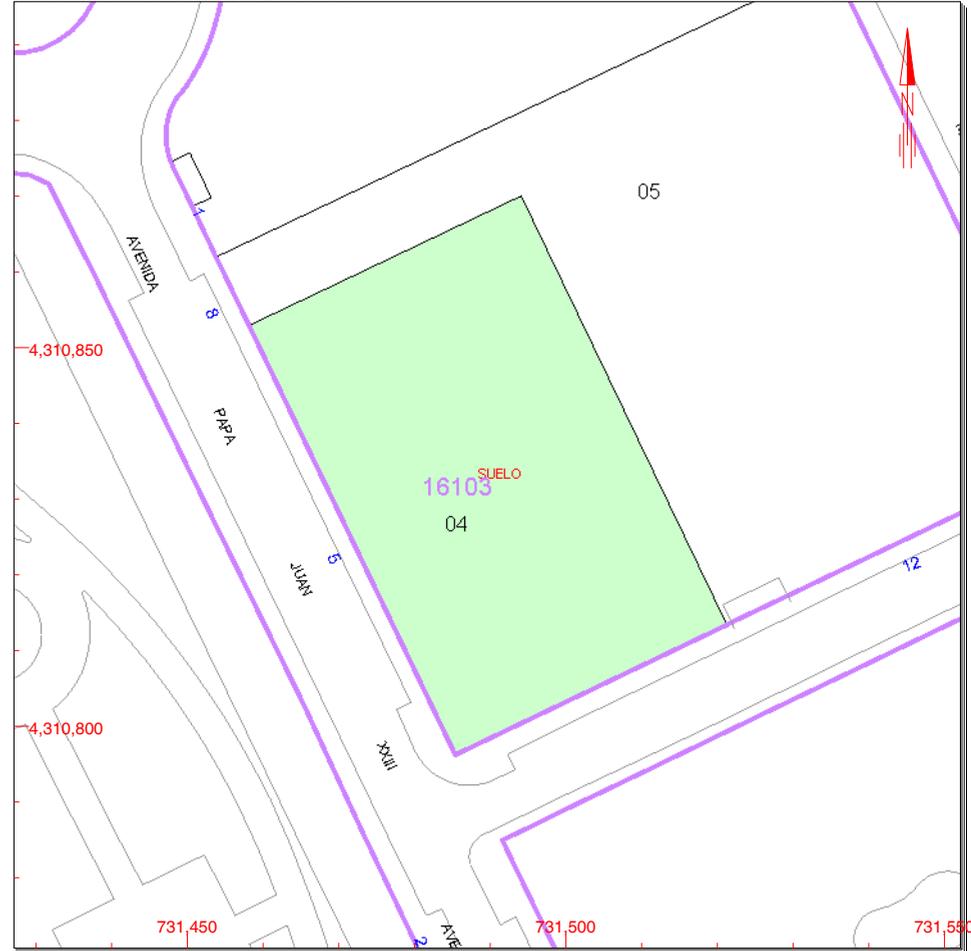
**2.497**

TIPO DE FINCA

**Suelo sin edificar**

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

731,550 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

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

Martes , 18 de Julio de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1610305QD3111S0001SI**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**CL MADRE REMEDIO RODRIGO 8**

**06880 MERIDA [BADAJOZ]**

USO PRINCIPAL

**Comercial**

AÑO CONSTRUCCIÓN

**2008**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,00000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

**1.801**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**CL MADRE REMEDIO RODRIGO 8**

**MERIDA [BADAJOZ]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

**1.801**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

**4.048**

TIPO DE FINCA

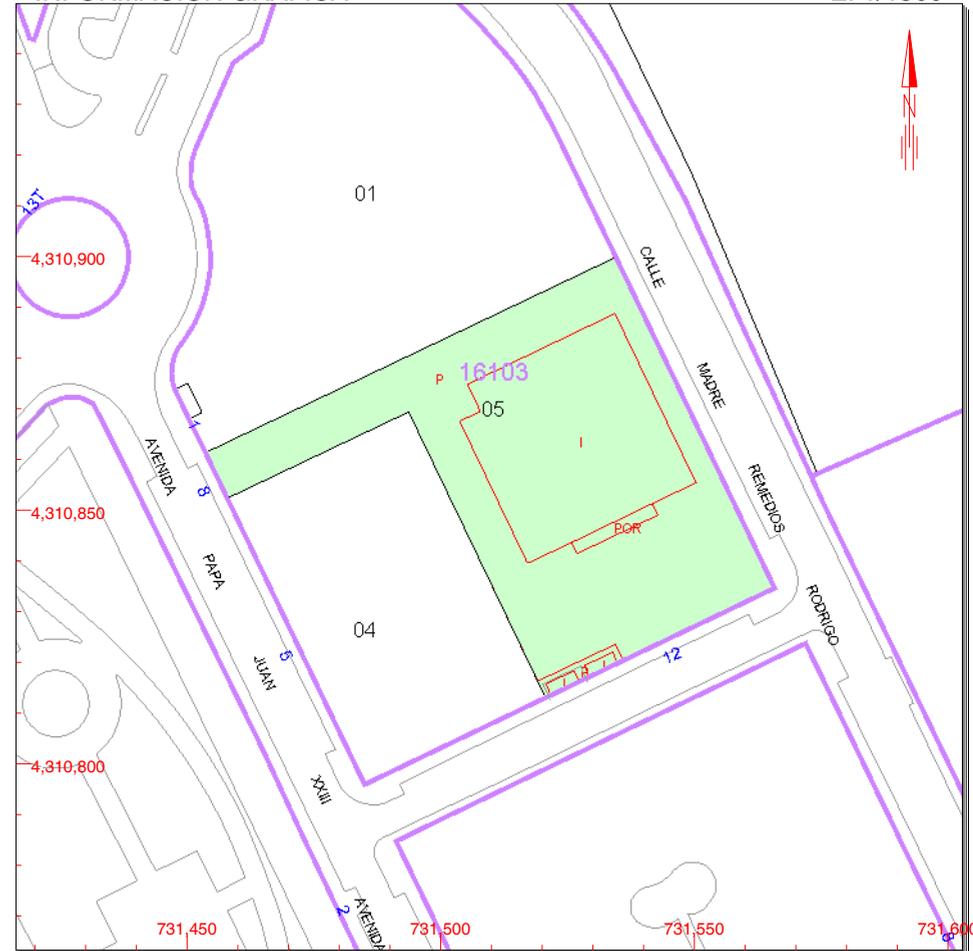
**Parcela construida sin división horizontal**

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1	00	01	1.346
SOPT. 50%	1	00	02	22
APARCAMIENTO	1	00	03	150
APARCAMIENTO	1	00	04	128
APARCAMIENTO	1	00	05	125
INDUSTRIAL	1	00	06	15
INDUSTRIAL	1	00	07	15

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

731,600 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

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

Martes , 18 de Julio de 2017



2417-63

# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 4615289

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD MÉRIDA 1

FINCA DE MERIDA Nº: 88071 IDUFIR 06019001004683

**Fecha de Emisión:** dieciocho de julio del año dos mil diecisiete

**Solicitante:** Don DAVID DE SAN CARLOS BORJA con N.I.F. 09161920P **Solicitud:** 5343

### DESCRIPCION DE LA FINCA

**Naturaleza** URBANA: Terreno no edificado

**Localización:** CALLE INNOMINADA SN , Situación: LOS SALESIANOS

**Superficies:**

Terreno: dos mil quinientos metros cuadrados

Linderos:Norte, PARCELA PR1C, EN LINEA RECTA DE 39,75 METROS.

Sur, CALLE C1, EN LINEA RECTA DE 39,75 METROS.

Este, PARCELA PR1C Y PR1D, EN LINEAS RECTAS DE 22,95 Y 39,80 METROS.

Oeste, CALLE B1, EN LINEA RECTA DE 62,90 METROS.

URBANA.- PARCELA EN TERMINO DE MERIDA, AL SITO DE LOS SALESIANOS, ZONA QUE HA SIDO CLASIFICADA POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL COMO SUELO URBANO, QUE CONSTITUYE LA PARCELA NUMERO PR1B -M.1-, DEL PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-SE-01/201 LOS SALESIANOS, DEL P.G.O.U. DE MERIDA, DE FORMA REGULAR. USO URBANISTICO.- TERCARIO. APROVECHAMIENTO 2.500,00 UA. SUPERFICIE EDIFICABLE 2.500,00 METROS CUADRADOS.

### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

EMERITA HISPANA S.L.

B06388235 2353 1001 65 4

**100,000000%** (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compraventa. Formalizada en escritura con fecha 31/05/06, autorizada en MERIDA, IGNACIO FERRER CAZORLA, nº de protocolo 1128.

Fecha Inscripción: 08/07/2006

Estado coordinación con CATASTRO: No consta

### CARGAS

- LA FINCA DE ESTE NÚMERO COMO RESULTANTE DEL PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-SU-SE-01/201 LOS SALESIANOS SE FORMA POR LA APORTACION DE LAS SIGUIENTES FINCAS: 1.- 7.341; 2.- 54.932; 3.- 33.738; 4.- 37.913; 5.- 46.205; 6.- 79.766; 7.- 14.068; 8.- 85.578; 9.- 11.469; 10.- 32.884; 11.- 49.641; 12.- 61.848; 13.- 52.026; 14.- 52.027; 15.- 52.028; 16.- 52.029; 17.- 52.030; 18.- 47.850 Y 19.- 2.303, QUEDANDO AFECTA A LAS POSIBLES LIQUIDACIONES DEL IMPUESTO QUE PUEDAN GIRARSELES, SEGUN EXPRESAN SUS RESPECTIVAS INSCRIPCIONES.

Por Procedencia de la Finca de Merida Nº: 87070. Inscripción: 1. Tomo: 2314. Libro: 971. Folio: 146. Fecha: 16/02/2004.

---

- **LA FINCA DE ESTE NUMERO**, QUEDA AFECTA CON CARACTER REAL, AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y DEMAS GASTOS INHERENTESE A LA REPARCELACION PREVISTAS EN SU PLAN, RESPONDIENDO DE UN PORCENTAJE DE 1,78 POR CIENTO, QUE SOBRE UN TOTAL DE FINANCIACION DE 4.199.901,32, REPRESENTA UNA CUOTA DE 74.755,81 EUROS, EN LA APORTACION DE LA FINANCIACION. Formalizada en escritura con fecha 15/02/05, autorizada en MÉRIDA, por DON FRANCISCO DE BORJA IGARTUA FESSER, nº de protocolo 497.Inscripción 1ª.

---

- Una **SERVIDUMBRE** En virtud del mismo titulo se constituye SERVIDUMBRE de paso a favor de esta finca como predio dominante, y como predio sirviente la registral 89.206 . Formalizada en escritura con fecha 15/02/05, autorizada en MÉRIDA, por DON FRANCISCO DE BORJA IGARTUA FESSER, nº de protocolo 497.Inscripción 1ª.

---

- **AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, LIQUIDADADA COMO EXENTA de la que se archiva copia. Merida a 7 de Diciembre de 2016.

**Plazo:** 5 años.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 6 Tomo: 2.417 Libro: 1.050 Folio: 65 Fecha: 07/12/2016

---

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

---

*AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, 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).

1. *A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.*
2. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*
3. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
4. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*
5. *A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:*
  - a. *Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.*
  - b. *En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.*



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 4615288

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Honorarios: 3,64 Euros



Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 4615771

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD MÉRIDA 1

FINCA DE MERIDA Nº: 89206 IDUFIR 06019001051946

Fecha de Emisión: veinte de julio del año dos mil diecisiete

Solicitante: Don DAVID DE SAN CARLOS BORJA con N.I.F. 09161920P Solicitud: 5421

### DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: Terreno no edificado

Localización: CALLE INNOMINADA SN , Situación: LOS SALESIANOS

Superficies:

Terreno: cuatro mil cuarenta y seis metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados

Linderos: Norte, PARCELA PR1A.

Sur, CALLE C1.

Este, CALLE B2.

Oeste, PARCELA PR1B Y CALLE B1.

URBANA.- Parcela en el término municipal de Mérida, al sitio de Los Salesianos, zona que ha sido calificada por el Plan General de Ordenación Municipal como suelo urbanizable, que constituye la parcela PR1.CD.M1, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-SU-SE-01/201 LOS SALESIANOS DEL P.G.O.U. de Mérida; con superficie de cuatro mil cuarenta y seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados, que linda: al Norte, con la parcela PR1A; al Sur, con la calle C1; al Este, con la calle B2; al Oeste, con la parcela PR1B y calle B1. Uso urbanístico: Terciario. Edificabilidad: 3.500 metros cuadrados. Construcciones y vuelos: No posee.

### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PEDERNALA, S.L.					
---	--	--	--	--	--

B06071054	2405	1042	135	3	
-----------	------	------	-----	---	--

100 % del pleno dominio, por título de compraventa. Formalizada en escritura con fecha 26/07/06, autorizada en BADAJOZ, LUIS PLA RUBIO, nº de protocolo 1551.

Fecha Inscripción: 11/11/2006

Estado coordinación con CATASTRO: No consta

### CARGAS

- LA FINCA DE ESTE NUMERO, QUEDA AFECTA CON CARACTER REAL, AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y DEMAS GASTOS INHERENTESE A LA REPARCELACION PREVISTAS EN SU PLAN, RESPONDIENDO DE UN PORCENTAJE DE 1,46 POR CIENTO, QUE SOBRE UN TOTAL DE FINANCIACION DE 4.199.901,32, REPRESENTA UNA CUOTA DE 61.200,49 EUROS, EN LA APORTACION DE LA FINANCIACION. Por Procedencia de la Finca de Merida Nº: 88072. Inscripción: 1. Tomo: 2353. Libro: 1001. Folio: 66. Fecha: 09/03/2005.

- LA FINCA DE ESTE NÚMERO COMO RESULTANTE DEL PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-SU-SE-01/201 LOS SALESIANOS SE FORMA POR LA APORTACION DE LAS SIGUIENTES FINCAS: 1.- 7.341; 2.- 54.932; 3.- 33.738; 4.- 37.913; 5.- 46.205; 6.- 79.766; 7.- 14.068; 8.- 85.578; 9.- 11.469; 10.- 32.884; 11.- 49.641; 12.- 61.848; 13.- 52.026; 14.- 52.027; 15.- 52.028; 16.- 52.029; 17.- 52.030; 18.- 47.850 Y 19.- 2.303, QUEDANDO AFECTA A LAS POSIBLES LIQUIDACIONES DEL IMPUESTO QUE PUEDAN GIRARSELES. SEGUN EXPRESAN SUS RESPECTIVAS INSCRIPCIONES.

Por Procedencia de la Finca de Merida N°: 87070. Inscripcion: 1. Tomo: 2314. Libro: 971. Folio: 146. Fecha: 16/02/2004.

---

- LA FINCA DE ESTE NUMERO. QUEDA AFECTA CON CARACTER REAL, AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y DEMAS GASTOS INHERENTESE A LA REPARCELACION PREVISTAS EN SU PLAN, RESPONDIENDO DE UN PORCENTAJE DE 1.42 POR CIENTO, QUE SOBRE UN TOTAL DE FINANCIACION DE 4.199.901,32, REPRESENTA UNA CUOTA DE 163.066,95 EUROS, EN LA APORTACION DE LA FINANCIACION.

Por Procedencia de la Finca de Merida N°: 88073. Inscripcion: 1. Tomo: 2353. Libro: 1001. Folio: 68. Fecha: 09/03/2005.

---

- **AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.** (*Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION*)

**Plazo:** 5 años.

---

- **AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.** (*Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION*)

Autoliquidada como exento, la transmisión de acto jurídico de la inscripción 1ª de esta finca. Queda AFECTADA POR PLAZO DE 5 AÑOS, a partir de la fecha 16/02/2004 al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

**Plazo:** 5 años.

---

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.** (*Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION*)

**Plazo:** 5 años.

**Cantidad liberada:** 39.005,69 euros.

---

- **AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.** (*Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION*)

**Plazo:** 5 años.

---

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.** (*Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION*)

**Plazo:** 5 años.

**Cantidad liberada:** 39.005,69 euros.

---

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.** **Plazo:** 5 años.

**Cantidad liberada:** 13.486,23 euros.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.405 Libro: 1.042 Folio: 135 Fecha: 25/05/2006

---

- Una **SERVIDUMBRE** Gravada como predio sirviente con la siguiente **SERVIDUMBRE**: constituye sobre la finca de este numero, en concepto de predio sirviente, y a favor de la registral 88.071, obrante al tomo 2.353, libro 1001, folio 65, como predio dominante, una servidumbre de paso para personas y vehículos. A tal efecto y como consta en el plano que se incorpora a la matriz del titulo, el paso concedido tendrá una anchura de DIEZ METROS y un largo de TREINTA Y NUEVE METROS Y SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS y estará ubicado en la parte de la finca sirviente de es numero, que linda por el sur con el predio dominante. Valor fiscal: tres mil euros -3.000 euros-. Serán de cuenta, cargo y responsabilidad de la parte compradora la solicitud de las licencias precisas para la construcción de la referida servidumbre de paso así como los gastos, honorarios, arbitrios e impuestos que se



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 4615770

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

~~devenguen con dicha finalidad. La parte que adquiriera el predio dominante se obliga a no cerrar el paso concedido ni a colocar elementos que pudieran dificultar su utilización en beneficio del predio sirviente para paso de personas y vehículos. En contraprestación, todos los gastos que genere el mantenimiento en condiciones del uso del paso concedido serán satisfechos por iguales partes por el predio dominante y por el sirviente. Según resulta de la escritura otorgada en MERIDA el día treinta y uno de mayo de dos mil seis, ante el Notario don Ignacio Ferrer Cazorla, número 1128, que origina la inscripción 2ª de esta finca de fecha 8 de julio de 2006.~~

Formalizada en escritura con fecha 31/05/06, autorizada en MERIDA, IGNACIO FERRER CAZORLA, nº de protocolo 1.128. Inscripción 2ª.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Pagadas por autoliquidación la cantidad de 9030 euros, correspondientes a la transmisión de acto jurídico de la inscripción 2ª de esta finca, por el acto de COMPRA Y CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE. Queda AFECTA POR PLAZO DE 5 AÑOS, a partir del 08/07/2006 al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al documento que la origina.

Plazo: 5 años.

Cantidad liberada: 9.030 euros.

Inscripción: 2ª Tomo: 2.405 Libro: 1.042 Folio: 135 Fecha: 08/07/2006

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Plazo: 5 años.

Cantidad liberada: 14.881,88 euros.

Inscripción: 3ª Tomo: 2.405 Libro: 1.042 Folio: 135 Fecha: 11/11/2006

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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, 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).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

*b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.*

Honorarios: 3.64 Euros

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Mérida (Badajoz), a 25 de Mayo del 2015

### REUNIDOS:

#### De una parte,

(1) D. Andrés de la Villa Vega, mayor de edad, con domicilio profesional en la calle Magdalena, 65 de Mérida (Badajoz) y provisto de D.N.I. número 08691958-M, con facultades suficientes y en vigor para el otorgamiento de este contrato.

Actúa en nombre y representación de EMERITA HISPANA, S.L. (en adelante la "**Arrendadora**"), sociedad de nacionalidad española, con domicilio, calle Magdalena, 65. CP 06800- Mérida, (Badajoz) Inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz, y provista de número de identificación fiscal **B06388235**

#### De otra parte,

(2) D. Diego Cavestany De Dalmases, mayor de edad, con domicilio profesional en Parque Empresarial Las Rozas, Edif. Tripark, Calle Jacinto Benavente 2-A CP 28232 Las Rozas de Madrid (Madrid), y provisto de D.N.I. número 46116295-F, con facultades suficientes y en vigor para el otorgamiento de este contrato y

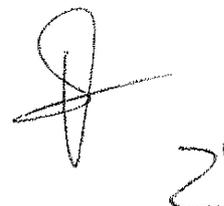
D. Raúl Báez Bustillo, mayor de edad, con domicilio profesional en Parque Empresarial Las Rozas, Edif. Tripark, Calle Jacinto Benavente 2-A CP 28232 Las Rozas de Madrid (Madrid), y provisto de D.N.I. número 09171929-N, con facultades suficientes y en vigor para el otorgamiento de este contrato.

En nombre y representación de DISTRIBUIDORA DE ALIMENTACION, S.A. (en adelante la "Arrendataria"), sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Las Rozas de Madrid, (Madrid), calle Jacinto Benavente núm. 2-A, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, y provista de número de identificación fiscal A-28164754

Actúan por virtud del poder otorgado por Distribuidora Internacional de Alimentación S.A, mediante escritura pública de fecha 28 de Junio de 2011 autorizada por el Notario de Madrid, D. José González de Rivera Rodríguez, con el número 806 de su protocolo, que se haya debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 5 de Julio de 2011, folio 95, tomo 22.265, inscripción 322 de la hoja M-123329.

El término las "Partes" comprenderá conjuntamente a la "**Arrendadora**" y a la "**Arrendataria**", mientras que el término "Parte" se referirá indistintamente a la "**Arrendadora**" o a la "**Arrendataria**".

\*\*\*

Handwritten signature and initials, possibly 'J' and 'Z'.

## EXPONEN:

### La Arrendadora:

I. Que es dueña en pleno dominio de la siguiente finca ( el "Inmueble"):

#### (A) Descripción física:

Solar en Mérida, en la calle Papa Juan XXIII, 5, de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m<sup>2</sup>) de superficie, de forma rectangular. Linda Norte: PRC1 en línea recta de 39,75 metros. Sur: Calle C1, en línea recta de 39,75 metros. Este: Parcela PR1C y PR1D en líneas rectas de 22,95 y 39,80 metros. Oeste: Calle B1, en línea recta de 62,90 metros. Según la cédula parcelaria.

**Acceso:** Al Inmueble se accede por la C/ Papa Juan XXIII y C/ Turín.

#### (B) Descripción registral:

**Inscripción:** Inscrito en el Registro de la Propiedad de Mérida al tomo 2353, Libro 1001, folio 65, Alta 4, finca 88071.

**Cargas y gravámenes:** La finca se encuentra gravada actualmente con una (1) hipoteca a favor de ABANCA en cuanto al 100% para responder de 105.666,15 euros de principal, con un plazo de amortización hasta el día 1 de julio de 2016. (se adjunta documento) La propiedad manifiesta encontrarse al corriente en el pago de las cuotas hipotecarias, sin retrasos ni adeudos por ningún concepto relacionado con la mencionada hipoteca, y sin estar incurso en ningún otro procedimiento que suponga la afección del inmueble como garantía.

Como consecuencia de lo manifestado, se comprometen las partes comparecientes a consensuar con la entidad bancaria, en el caso que fuera preciso, la correspondiente Cesión de derechos de créditos para de esta forma cumplir y satisfacer las cuotas hipotecarias con el abono de las rentas que se fueran devengando a favor del titular de la garantía hipotecaria.

La propiedad manifiesta que el inmueble está al corriente en el pago de tributos, arbitrios, gastos y contribuciones.

II. Que está interesada en arrendar el Inmueble descrito a la Arrendataria, permitiendo su unión con las fincas colindantes, con la finalidad de que la Arrendataria explote en los mismos una única unidad de negocio.

### La Arrendataria:

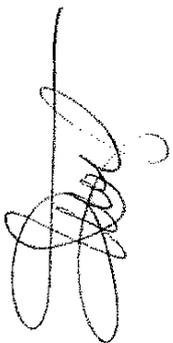
III. Que desea tomar en arrendamiento el Inmueble, como cuerpo cierto, para destinarlo a un uso de aparcamiento para vehículos de clientes y empleados vinculado al uso comercial que ostenta y ejerce en el inmueble colindante, conformando una única unidad de explotación, gestionándolo como una unidad de negocio, siendo ésta una condición esencial para la Arrendataria.

### Las Partes:

IV. Que para mayor claridad e información, se adjuntan como Apéndices inseparables de este documento:

Apéndice 1: Plano del Inmueble.

Apéndice 2: Nota simple Registral del Inmueble.



- V. Que expuesto todo lo que antecede, han convenido la formalización del presente contrato de arrendamiento (el "Contrato"), el cual se registrá por las siguientes:



## CLÁUSULAS

### § 1. Objeto.

- 1.1 Constituye el objeto del Contrato establecer los términos y condiciones bajo los cuales la Arrendadora arrienda el Inmueble a la Arrendataria.

### § 2. Arrendamiento del Inmueble.

- 2.1 Por el Contrato, y sujeto al cumplimiento de la condición resolutoria que se establece en la Cláusula siguiente, la Arrendadora cede en arrendamiento a la Arrendataria, que lo acepta, el Inmueble, gravada con una hipoteca y libre de arrendatarios, subarrendatarios y ocupantes, libre de derechos a favor de terceros, reclamación o restricción de cualquier clase, y al corriente en el pago de cualesquiera tasas, impuestos, contribuciones, arbitrios, suministros, y libre de cualquier otra afección, a salvo de las que se mencionen y admitan expresamente en el Contrato.
- 2.2 El contrato tiene carácter civil, celebrándose de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad proclamado en el artículo 1.255 del Código Civil, rigiéndose por los pactos establecidos en el presente contrato y, en lo no contemplado, por la regulación contenida en el Código Civil para los contratos de arrendamiento y disposiciones concordantes.

### § 3. Condición Resolutoria.

- 3.1 La Arrendataria podrá resolver el Contrato en cualquier momento, a partir de su entrada en vigor, en el supuesto de que no obtuviera las preceptivas licencias, autorizaciones y/o permisos, administrativos o de terceros, necesarios para proceder a la apertura y/o explotación de la actividad pretendida por la Arrendataria en el solar, o una vez obtenidos cualquiera de ellos fuera revocado, o se procediera a la clausura administrativa del Inmueble.
- 3.2 Dicha resolución tendrá efecto en el mismo momento en que se comunique la denegación de la licencia sin que sea de aplicación el preaviso pactado en la cláusula quinta del presente contrato.

### § 4. Entrega de la Finca.

- 4.1 La entrega del solar se entregará a la Arrendataria a la firma del presente contrato, estando obligada la Arrendadora a entregar el solar libre de enseres.

### § 5. Duración.

- 5.1 El arrendamiento se establece por un plazo de Veinte (20) años, a contar desde la fecha de la firma del presente contrato. Transcurrido el plazo de duración inicial, el Contrato podrá ir prorrogándose por períodos adicionales y sucesivos de un (1) año cada uno.
- 5.2 No obstante lo anterior la Arrendataria podrá resolver el Contrato, en cualquier momento, sin más requisito que comunicarlo por escrito a la Arrendadora con dos (2) meses de antelación a la fecha de resolución efectiva, sin que se devengue a favor de la

Arrendadora indemnización ni compensación de ninguna clase.

- 5.3 En la fecha de terminación del Contrato, por cualquier causa, la Arrendataria debe desalojar el Inmueble y ponerlo a disposición de la Arrendadora en adecuado estado de conservación, teniendo en cuenta el desgaste que se habrá producido por su uso. En ese momento, la Arrendadora podrá optar entre que la Arrendataria retire o deje, a coste de ésta última, en el Inmueble cada una de las obras, modificaciones, mobiliario, equipo, instalaciones y enseres que hubiera introducido o instalado en el mismo, salvo las marquesinas si las hubiere

## § 6. Renta y fianza.

### 6.1 Renta

- 6.1.1 Las Partes pactan que la renta anual por el arriendo es de [SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS] EUROS ([61.800] €), más el I.V.A. correspondiente (actualmente fijado en un 21%), pagadera en doce (12) mensualidades anticipadas de CINCO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (5.150 €) mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Arrendadora [0128-0161-32-0500000942], realizada por la Arrendataria dentro de los primeros diez (10) días de cada mes.

- 6.1.2 Se adjuntan los datos de la cuenta bancaria de la Arrendadora en el Anexo 6.1.1, siendo necesario para su modificación que la Arrendadora lo notifique fehacientemente a la Arrendataria con una antelación de treinta (30) días naturales, acreditando la titularidad de la nueva cuenta bancaria con un certificado de la entidad financiera o mediante cualquier otro documento idóneo emitido por esta.

- 6.1.3 Con el fin de que la Arrendataria realice las obras necesarias para adecuar el Inmueble a la actividad que se desarrollará en el mismo, las partes acuerdan un periodo de carencia en el pago de la renta hasta el día 30 de junio del presente.

### 6.2 Autofacturación

- 6.2.1 La Arrendataria está expresa e irrevocablemente autorizada por la Arrendadora para expedir, en nombre y por cuenta de ésta, la factura correspondiente a cualquiera de las mensualidades de la renta, en el supuesto de que, efectuado por la Arrendataria su pago, no hubiese recibido, en el plazo de los treinta (30) días siguientes, la factura expedida por la Arrendadora o recibida, no se ajuste a los requisitos establecidos en el Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

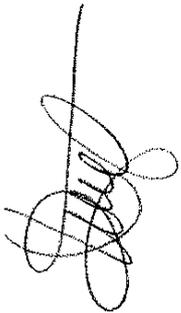
### 6.3 Resolución por impago

- 6.3.1 Será causa de resolución del Contrato, el impago por la Arrendataria de la renta correspondiente a dos (2) mensualidades si transcurriera el plazo de treinta (30) días hábiles, desde que hubiera sido requerida fehacientemente por la Arrendadora para que proceda a su pago, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

### 6.4 Revisión

- 6.4.1 La renta se revisará anualmente, a partir de Febrero de 2017, de acuerdo con el Índice General Nacional de Precios al Consumo publicado o índice que lo sustituya, en proporción directa a la variación que experimente, tanto en alza como en baja. El porcentaje del Índice General Nacional de Precios al Consumo a utilizar será el publicado para el mes de diciembre del año inmediatamente anterior a aquél en el que haya de ser utilizado.

- 6.4.2 En todo caso, la renta actualizada será exigible a la Arrendataria a partir del mes de Febrero de cada año siendo necesario que la Arrendadora lo notifique fehacientemente a la Arrendataria por escrito, expresando el porcentaje aplicado y la oportuna



certificación del Instituto Nacional de Estadística, o referencia al Boletín Oficial en el que se haya publicado. En las sucesivas actualizaciones se tomará como base la renta revisada del período anterior.

#### 6.5 Fianza

- 6.5.1 Se pacta en concepto de fianza, por así disponerlo el art. 36 de la LAU, la suma del importe correspondiente a dos mensualidades, es decir, la cantidad de DIEZ MIL TRESCIENTOS EUROS (10.300 €) cuya entrega se efectúa a la firma del presente contrato. Ambas partes acuerdan que en ningún momento, la fianza podrá aplicarse a pago de renta o cantidades asimiladas, que estuvieren pendientes en el momento de resolución del contrato.
- 6.5.2 La fianza será devuelta una vez finalizado el contrato de arrendamiento, salvo que en el inmueble objeto del contrato se apreciaren posibles desperfectos o daños imputables al arrendatario y que no sean debidos al desgaste normal por el uso del mismo; En ese caso, la misma sería destinada a cubrir los mismos.
- 6.5.3 Esta fianza no limita en modo alguno las acciones legales pertinentes que le pudieran corresponder a la parte Arrendadora, en el supuesto de los posibles daños ocasionados en el solar fueran superiores al importe entregado en concepto de fianza.

#### § 7. Gastos, arbitrios e impuestos. Suministro y consumos.

- 7.1 Serán de cuenta de la Arrendataria cuantos impuestos, arbitrios y tasas deriven de la actividad comercial ejercida en el Inmueble.
- 7.2 Adicionalmente, a efectos aclaratorios las Partes establecen que en ningún caso será de cuenta de la Arrendataria el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al Inmueble, y cualesquiera otros gastos generales para el adecuado sostenimiento del mismo, sus servicios, cargas y responsabilidades.

#### § 8. Destino y actividad.

- 8.1 El Inmueble será destinado a aparcamiento para clientes y empleados o actividades conexas con el Autoservicio de alimentación que la Arrendataria regenta bajo su titularidad en la finca colindante.

#### § 9. Obras, rótulos y otras instalaciones.

##### 9.1 Obras de la Arrendataria

- 9.1.1 Durante la vigencia del Contrato la Arrendataria queda facultada para realizar en el Inmueble todas las obras que considere necesarias para la puesta en marcha del aparcamiento para clientes y empleados o de las actividades conexas pactadas como destino, así como las que sean precisas en el futuro para el adecuado mantenimiento, mejora o ampliación de las instalaciones, tales como instalación de carteles publicitarios, marquesinas y cerramiento del "Inmueble", sin que ello suponga aumento de renta.

##### 9.2 Rótulos

- 9.2.1 La Arrendadora autoriza a la Arrendataria para la instalación de letreros publicitarios, rótulos, luminosos o no, y otros soportes de publicidad, así como antenas, incluidas parabólicas, microceldas de telefonía, placas solares, en la fachada y accesos del Inmueble y en cualquier otro lugar del mismo, tanto interior como exterior, incluidas cubiertas y azoteas, sin más límites que los impuestos por las leyes u ordenanzas municipales de aplicación, si bien serán de cuenta y cargo exclusivo de la Arrendataria la obtención de cuantas autorizaciones resulten preceptivas para su instalación. La

Arrendataria también podrá instalar máquinas expendedoras en el Inmueble.

#### § 10. Seguros

10.1 La Arrendataria será exclusivamente responsable de cuantos daños pueda ocasionar a terceras personas o cosas como consecuencia del ejercicio de su actividad en el inmueble, obligándose a contratar la correspondiente póliza de Seguro de Responsabilidad Civil.

#### § 11. Subarrendamiento y Cesión del Contrato.

11.1 La Arrendadora autoriza a la Arrendataria para que subarriende total o parcialmente el Inmueble a terceros, no siendo necesaria comunicación expresa a la Arrendadora de los subarriendos concertados, y sin que ello conlleve incremento alguno de la renta. En ningún caso la duración de los subarriendos excederá de la duración del Contrato.

11.2 Asimismo, con expresa renuncia a incremento alguno de renta, la Arrendataria necesita la autorización de la Arrendadora para la cesión del Contrato a terceros

11.3 Sin perjuicio de lo anterior y para mayor seguridad, las Partes pactan que no se reputará cesión el cambio producido en la persona de la Arrendataria como consecuencia de operaciones de fusión, absorción, transformación, escisión, aportación de rama de actividad, o cambio de accionariado de la Arrendataria o cesión total de activos y/o pasivos, sin que ninguna de estas operaciones den lugar a incremento alguno de la renta.

11.4 En el supuesto previsto en el apartado 11.3, la Arrendataria tendrá que notificar a la Arrendadora las operaciones producidas en un plazo máximo de dos (2) meses desde que se hayan formalizado.

11.5 Asimismo la Arrendadora podrá ceder unilateralmente la totalidad de los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato, a terceros que quedarán subrogados en todos los derechos y obligaciones estipulados en el Contrato. No obstante, las partes acuerdan la no aplicación del artículo 1571 del Código Civil., de tal forma que, en ningún supuesto, la venta de la finca arrendada dará lugar a la extinción del contrato de arrendamiento

11.6 Los gastos ocasionados por las cesiones citadas serán imputables y por cuenta de la Parte que la realice.

#### § 12. Manifestaciones y garantías.

12.1 La Arrendadora declara y garantiza frente a la Arrendataria lo siguiente:

12.1.1 Capacidad

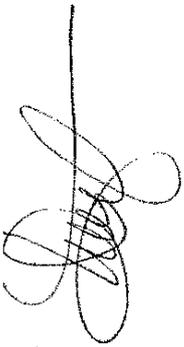
- (i) La Arrendadora tiene plena capacidad y está facultada para celebrar, firmar, otorgar y cumplir este Contrato.
- (ii) La firma y el cumplimiento del Contrato por la Arrendadora no infringe ninguna norma, ley, ni reglamento, así como tampoco ningún acuerdo o contrato del que sea parte o por el que esté obligada, ni requiere consentimiento de tercero alguno o de organismos administrativos.

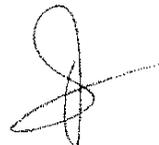
12.1.2 Condiciones físicas y jurídicas de la Finca

- (i) La descripción física, registral, urbanística, así como el resto de condiciones incluidas en el expositivo I, son ciertas y veraces.

12.1.3 Licencias y Autorizaciones

- (i) La Arrendadora dispone de todas las autorizaciones, permisos y licencias necesarias para la celebración del Contrato y para el uso y disfrute del



21 

Inmueble por la Arrendataria, sin perjuicio de las licencias y autorizaciones que deba solicitar la Arrendataria en virtud del Contrato. Asimismo, todas las obras realizadas en el Inmueble han sido amparadas por las correspondientes licencias, permisos y autorizaciones.

- (ii) No existe inspección alguna en curso por parte de la Administración Pública en relación con el estado de las licencias, permisos y autorizaciones del Inmueble, ni se ha iniciado hasta la fecha, de oficio o a instancia de parte, procedimiento alguno sancionador y/o de restauración de la legalidad urbanística en relación con el mismo.
- (iii) La firma o ejecución del Contrato no constituye causa de nulidad, caducidad, resolución, finalización, pérdida de validez o modificación de los términos de cualquier permiso, licencia, certificado o autorización de cualquier clase de los que disponga la Arrendadora para el uso y explotación del Inmueble.

#### 12.1.4 Cuestiones medioambientales y arqueológicas

- (i) La Arrendadora cumple, en sus aspectos tanto materiales como formales, toda la normativa aplicable en la actualidad en relación con cuestiones medioambientales.
- (ii) El Inmueble está enclavada en una zona de suelo que no ha sido catalogada ni declarada como protegida por razones medioambientales o arqueológicas, no se ubica en suelos declarados como contaminados o yacimiento arqueológico por las autoridades administrativas.

#### 12.1.5 Litigios y demás controversias

- (i) Según el leal saber y entender de la Arrendadora, no existen litigios y procedimientos, judiciales y/o administrativos, de cualquier naturaleza y ante cualquier jurisdicción y/o Administración, de los que sea parte, que afecten o puedan afectar al Inmueble o al cumplimiento o vigencia del Contrato.
- (ii) La Arrendadora formula las Manifestaciones y Garantías únicamente en beneficio de la Arrendataria o de quien ella traiga causa, y no para beneficio de ningún tercero.

#### 12.2 La Arrendataria declara y garantiza frente a la Arrendadora lo siguiente:

12.2.1 Que ostenta capacidad y legitimación para formalizar el Contrato y para dar cumplimiento a lo pactado en el mismo.

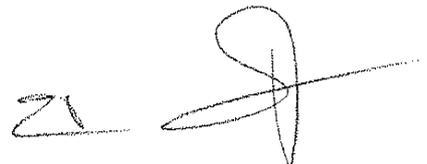
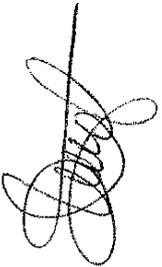
12.2.2 La Arrendataria declara que cuenta con efectivo disponible o líneas de crédito que ofrecerán los recursos monetarios precisos para sufragar la renta y cumplir el resto de sus obligaciones derivadas del Contrato.

#### 12.3 Veracidad, exactitud e integridad de las Manifestaciones y Garantías:

12.3.1 Las Partes, respecto de las Manifestaciones y Garantías efectuadas y referidas en la cláusula anterior, manifiestan que son veraces y exactas.

### § 13. Régimen de responsabilidad.

13.1 En caso de que cualquiera de las Partes incumpliese el Contrato y, en particular, no cumplieren lo establecido en el apartado 12.3, sobre veracidad y exactitud de las Manifestaciones y Garantías, la Parte cumplidora requerirá fehacientemente a la Parte incumplidora para que cese en el incumplimiento y elimine los efectos del mismo, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios sufridos durante o como consecuencia del incumplimiento.



13.2 Transcurridos treinta (30) días naturales desde la recepción del requerimiento por la Parte incumplidora, sin que hubiera cesado en el mismo y/o eliminado las consecuencias derivadas de él, la Parte cumplidora podrá optar entre exigir judicialmente su cumplimiento o proceder a la resolución del Contrato, con indemnización en uno u otro caso de todos los daños y perjuicios que pudiera sufrir derivados del incumplimiento.

#### **§ 14. Disposiciones Relativas a la existencia de hipoteca.**

Atendiendo a la hipoteca con las que se encuentra gravada en la actualidad en el inmueble tal y como se ha recogido en el Exponen I, las partes pactan lo siguiente:

14.1 Notificación del arrendamiento a la Entidad Financiera

Las Partes están de acuerdo en notificar la existencia del Contrato a la Entidad Financiera.

14.2 Entrega del recibo de pago de la cuota hipotecaria.

La Arrendadora entregará a la Arrendataria copia del último recibo de la hipoteca, con su correspondiente justificante de pago.

Lo previsto en la cláusula 6.2.1 sobre autofacturación no exonerará a la Arrendadora del cumplimiento de esta obligación de entrega, que seguirá atendiendo con carácter mensual.

14.3 Impago de la cuota hipotecaria.

Si en algún momento durante la vigencia del Contrato, se constatase la falta de pago por la Arrendadora de una cuota hipotecaria, la Arrendataria podrá proceder al pago de la cantidad debida por la Arrendadora a la Entidad Financiera. La Arrendadora se compromete a comunicar de forma inmediata esta circunstancia de impago a la Arrendataria.

Ocurrido lo anterior, la cantidad pagada por la Arrendataria a la Entidad Financiera se compensará de forma automática con las rentas devengadas, o que vayan devengando, a favor de la Arrendadora.

Este mecanismo de compensación no constituirá en ningún caso motivo de desahucio, por renunciar a ello expresamente la Arrendadora.

Producidos dos (2) impagos de la Arrendadora en un plazo de doce (12) meses, la Arrendataria, a su elección, podrá continuar aplicando el mecanismo de compensación anterior o resolver automáticamente el Contrato bastando, para esto último, con la comunicación, en forma fehaciente, de este extremo a la Arrendadora

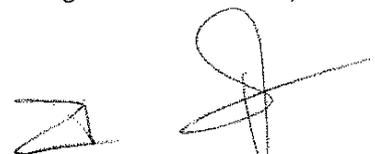
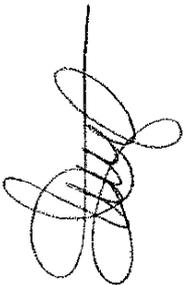
#### **§ 15. Derogación.**

15.1 Si cualquiera de las cláusulas del Contrato deviniera ilegal o no resultara procedente, será tenida por no puesta, sin que ello invalide o afecte en forma alguna a las restantes cláusulas y sin perjuicio de la voluntad de las Partes de subsanar las cláusulas que resultaren prohibidas o no legalmente exigibles.

15.2 Las Partes pactan expresamente que cualquier modificación de lo dispuesto en el Contrato deberá realizarse mediante documento escrito y debidamente firmado, sin que sean válidas modificaciones como consecuencia de la actuación, incluso repetida en el tiempo, de las Partes, que podrán requerirse, en este caso, para que sus actuaciones se ajusten y reconduzcan a la literalidad del Contrato.

#### **§ 16. Elevación del Contrato a escritura pública.**

16.1 A partir de la fecha del Acta de Entrega y durante toda la vigencia del Contrato, las



Partes podrán requerirse para elevar el Contrato a escritura pública, corriendo todos los gastos e impuestos, con independencia de quien sea el sujeto pasivo de los mismos, que por tal motivo se originen, por cuenta de la Parte que lo haya solicitado.

## § 17. Notificaciones.

### 17.1 Procedimiento

17.1.1 Cualquier notificación o comunicación que hubiera de llevarse a cabo por razón del Contrato se realizará por las Partes del mismo por escrito y a la dirección establecida en este Contrato por la Parte destinataria de la notificación o que dicha Parte hubiera notificado previamente mediante comunicación escrita a la otra Parte, y se entregará por cualquier conducto que deje constancia de la entrega y de la recepción de la notificación o comunicación.

17.1.2 Toda notificación que se remita a cualquiera de las Partes, cumpliendo lo estipulado en esta cláusula, se considerará recibida por la otra Parte a todos los efectos del Contrato.

### 17.2 Personas de contacto y direcciones

17.2.1 Las notificaciones realizadas a la Arrendadora deberán ser dirigidas a:

D. Andres de la Villa Vega

C/ Calle Magdalena 65

06800 Mérida-Badajoz

T: 629840575

a.delavilla@tevisa.es

17.2.2 Las notificaciones realizadas a la Arrendataria deberán ser dirigidas a:

D. Raúl Báez Bustillo.

Calle Logroño s/n, Polígono Industrial El Prado.

06800 Mérida-Badajoz.

T: 924380318

F: 924380328

## § Cláusulas Adicionales.

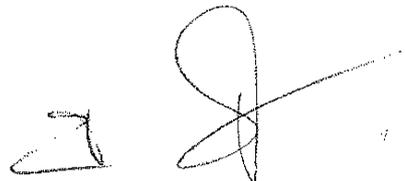
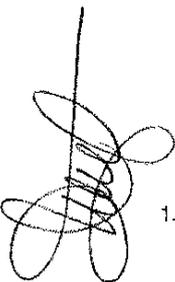
### 1. Protección de Datos

1.1 En caso de que por razón del Contrato cualquiera de las Partes deban tener acceso a datos de carácter personal propiedad o en poder de la otra:

1.1.1 únicamente tratarán los datos a los que tenga acceso con arreglo a los fines del Contrato y no los aplicará ni utilizará con finalidad distinta a la indicada, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a terceros;

1.1.2 adoptará medidas de seguridad de nivel básico que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado; y

1.1.3 devolverá a la otra Parte los datos de carácter personal que obren en su poder a la fecha de terminación del Contrato en que consten tales datos de carácter personal.



1.2 Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, las Partes conocen y consienten lo siguiente:

- 1.2.1 que sus datos de carácter personal quedarán incorporados a un fichero automatizado propiedad de la otra Parte;
- 1.2.2 la finalidad de dicho fichero es la de prestar, mejorar y completar las obligaciones derivadas de sus relaciones con terceros;
- 1.2.3 las Partes, en su caso, pueden hacer valer, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos en la legislación vigente, dirigiéndose para ello a la dirección que consta en el encabezamiento del Contrato mediante carta certificada con acuse de recibo;
- 1.2.4 la aceptación dada por las Partes para que sus datos de carácter personal puedan ser tratados en la forma anteriormente establecida tiene siempre el carácter de revocable, sin efectos retroactivos, conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 11 de la Ley Orgánica 15/1999.

2. Cómputo de Plazos

- 2.1 Siempre que no se establezca otra cosa en el Contrato, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará este excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente, contándose días naturales.

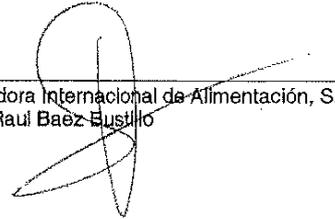
3. Ley Aplicable y fuero

- 3.1 El Contrato se registrará por la ley española, siendo competentes los Juzgados del lugar en el que radica el inmueble para la solución de cualquier controversia sobre la interpretación y/o cumplimiento del Contrato.

Y en prueba de conformidad, las Partes firman el Contrato con sus Anexos, en tres ejemplares, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.



\_\_\_\_\_  
Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A.  
P.p.D. Diego Cavetany De Dalmases



\_\_\_\_\_  
Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A.  
P.p. D. Raul Baez Bustillo

\_\_\_\_\_  
Emerita Hispana S.L.  
P.p. D. Andrés de La Villa Vega



9602  
ipx Feb.  
se aplica a parte  
de Badajoz.

## CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE

En la localidad de Mérida, a 20 de julio de 2.006

### REUNIDOS

DE UNA PARTE, Don CARLOS JURADO LENA, mayor de edad, con D. N. I. núm. 8.809.537-P, vecino de Badajoz, con domicilio en la calle Museo, nº 1 (entrepanta).

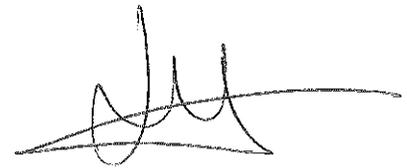
DE OTRA PARTE, Doña MARIA EVA MOLINA VILLALBA y Doña LUCIA MARICALVA REDONDO, mayores de edad, con D. N. I. núm. 3.836.717 y núm. 50.841.357 respectivamente, vecinos de Madrid, con domicilio en Plaza Carlos Trías Bertran nº 7, planta 0.

### INTERVIENEN

Don Carlos Jurado Lena, en nombre y representación de la mercantil "PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PEDERNALA, S. A." en su calidad de administrador, CON N. I. F. A-06071054, y domicilio social en Badajoz, C/ Doctor Pedro Callejo Alonso nº 2 (entrepanta).

Doña Maria Eva Molina Villalba y Doña Lucia Maricalva Redondo, en nombre y representación de la sociedad mercantil, D. I. A., S. A. con N. I. F. A/28164754, constituida en Madrid, por escritura otorgada el día 24 de Junio de 1966, ante el Notario de esa Plaza Don Antonio Muxó Ruano, con el número 3116 de su Protocolo, con domicilio en Getafe, provincia de Madrid, Km. 12 de la Crta. de Andalucía, polígono industrial "El Salobral", inscrita en el Registro Mercantil al Tomo 2063 General, 1445 de la sección 3ª del libro de sociedades, folio 91, hoja nº 11.719.

### EXPONEN



I.- Que PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PEDERNALA, S. A., tiene apalabrada la compraventa, en pleno dominio, de un solar sito en el término municipal de Mérida, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: Parcela en el término municipal de Mérida, al sitio de Los Salesianos, zona que ha sido calificada por el Plan General de Ordenación Municipal como suelo urbanizable, que constituye la parcela PR1.CD.M1 del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-SU-SE-01/201 LOS SALESIANOS del P. G. O. U. de Mérida; con superficie de cuatro mil cuarenta y seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados, que linda: al Norte, con la parcela PR1A; al Sur, con la calle C1; al Este, con la calle B2; al Oeste, con la parcela PR1B y calle B1. Uso urbanístico: Terciario. Edificabilidad: 3.500 metros cuadrados."

TITULO. PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PEDERNALA, S. A. declara tener firmado con la titular registral de la citada finca contrato privado de compraventa, que se compromete a formalizar mediante la escritura pública correspondiente antes de que se cumpla la condición suspensiva pactada en el presente contrato. En ese momento se anexará al mismo documento acreditativo de la titularidad. **Se adjunta plano como anexo inseparable del presente contrato.**

CARGAS.- La parcela, en el momento de su entrega, se encontrará libre de servidumbres, arrendatarios, ocupantes, cargas y gravámenes de cualquier índole y al corriente de pago de toda clase de contribuciones e impuestos.

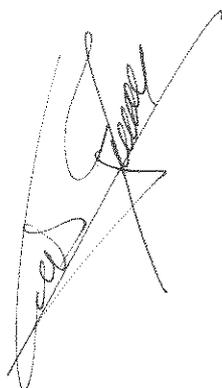
REGIMEN JURIDICO URBANISTICO.- Suelo urbano.

II.- Que Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A., está interesada en construir y explotar sobre la finca descrita, un establecimiento comercial, destinado a la venta de bienes y servicios, de unos 1.500 metros cuadrados, construido en planta baja, destinando el resto de la superficie hasta los 3.500 metros cuadrados a aparcamiento, previa la obtención de las preceptivas licencias administrativas, y dejando una reserva de uso que se dirá para otras actividades.

III.- Que PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PEDERNALA, S. A., considera los fines perseguidos por DIA, S.A. indicados en el expositivo II anterior, totalmente compatibles con las características físicas y jurídicas del solar objeto del presente contrato.

IV.- Que ambas partes han convenido la celebración de un contrato de constitución de derecho de superficie sobre la finca de referencia, así como la reserva de uso que se establecerá oportunamente, lo que llevan a efecto por medio del presente documento y con sujeción a las siguientes:

## ESTIPULACIONES



### **PRIMERA.- Derecho de Superficie.**

Sobre la finca descrita en el Expositivo Primero, la Propietaria constituye y otorga un derecho de superficie a favor de Distribuidora Internacional de Alimentación S.A. (en adelante, la Superficiaria), en los términos y condiciones pactadas en este contrato.

El contrato tiene carácter civil, celebrándose de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad proclamado en el artículo 1.255 del Código Civil, y cumple los requisitos establecidos específicamente para constituir un derecho real de superficie de acuerdo con la legislación vigente, rigiéndose por los pactos de este contrato, y, en lo no contemplado, por las disposiciones generales de los contratos contenidas en el Código Civil.

### **SEGUNDA.- Finca Superficiada.**

La Superficiaria declara conocer la situación, enclave, contenido, extensión y linderos de la finca, que se encuentra actualmente en estado de Solar.

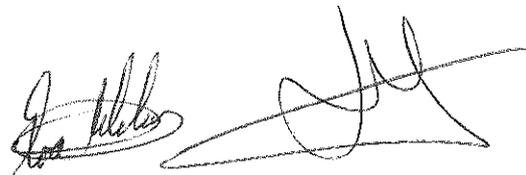
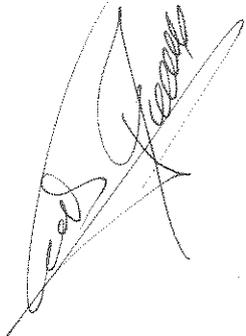
### **TERCERA.- Destino de la Finca y reserva de uso.**

La Superficiaria podrá destinar la finca, con las edificaciones sobre ellas construidas, a establecimiento, almacenamiento y comercialización de cualesquiera productos, bienes o servicios susceptibles de venta o prestación en lícito comercio y, en especial, de aquellos productos que se ofrecen al público en centros comerciales, supermercados o grandes almacenes, así como a parking para los clientes.

Una vez cumplida la condición suspensiva reflejada en la Estipulación Quinta, la superficiaria se obliga a realizar en la finca las obras, edificaciones y construcciones precisas para el destino antes señalado, conforme a la legislación urbanística vigente, y que, suscritos por un facultativo, se presentarán ante el Excmo. Ayuntamiento de Mérida y demás autoridades competentes para la obtención de las oportunas licencias. Aproximadamente, supondrán una superficie de 1.500 metros cuadrados enteramente edificables, más una superficie destinada a aparcamiento, con cabida para unas 40 plazas.

Una vez finalizadas las obras y construcciones, la superficiaria otorgará la escritura de Declaración de Obra Nueva. La propietaria prestará, a tal fin, toda la colaboración que le sea requerida, hasta la definitiva inscripción de dicha escritura. Todos los gastos, impuestos, arbitrios, etc. que se ocasionen, serán de cargo de la superficiaria.

Las partes convienen que, dentro de la parcela objeto del presente contrato y que permanecerá indivisa, pueda edificar sobre una parte de ella que queda completamente delimitada según el plano anexo que se menciona en el expositivo I del presente contrato las construcciones que interesen a la propiedad, e igualmente acuerdan que los frutos y



beneficios que se obtengan de dicha reserva de uso y de las construcciones que en ella se realicen sean en beneficio exclusivo de la propiedad.

#### **CUARTA.- Plazo.**

El plazo de vigencia del derecho de superficie es de 25 años, a contar desde el día de inicio de la eficacia del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la estipulación quinta.

La superficiaria se compromete a no resolver el presente contrato hasta que se cumplan 4 años de duración del mismo. En caso de incumplir esta obligación, vendrá obligada a satisfacer como cláusula penal por dicho incumplimiento la totalidad de los cánones que quedaran pendientes hasta la fecha comprometida. Transcurrido el plazo de cuatro años mencionado en el presente párrafo, la superficiaria podrá resolver el contrato preavisando a la propiedad con 2 meses de antelación.

Una vez finalizado el plazo anterior, la propiedad de lo edificado revertirá a favor de la propiedad en los términos previstos en la estipulación decimocuarta.

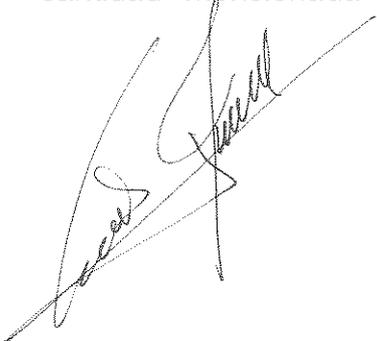
#### **QUINTA.- Condición Suspensiva**

Se establece como condición suspensiva para la eficacia del presente contrato la concesión por parte de las Administraciones Públicas competentes de las oportunas licencias de obra y actividad precisas el inicio de las obras de acondicionamiento de la parcela descrita en el Expositivo Primero a fin de construir el establecimiento comercial a que hace referencia la Estipulación Tercera del presente contrato consistente en la edificación de una nave y zona de aparcamiento del establecimiento comercial.

El presente contrato desplegará su eficacia a la obtención de la última de las licencias concedidas.

Las partes acuerdan establecer un plazo máximo de 11 meses contados a partir de la fecha de firma de éste contrato para el cumplimiento de la condición suspensiva (concesión de las licencias referidas) transcurrido el cual, el contrato quedará definitivamente resuelto y sin eficacia alguna, obligándose la propiedad a restituir la fianza o garantía prestada.

No obstante lo anterior, las partes acuerdan que pueda la superficiaria prorrogar unilateralmente el plazo de duración de la presente condición suspensiva por cuatro meses adicionales, notificándolo así a la propiedad con 10 días naturales de antelación a la fecha prevista para la finalización del plazo de once meses previsto, si en el mismo acto de comunicación mencionado se hiciese ofrecimiento de entrega de un importe equivalente a dos mensualidades del canon pactado, importe que se habrá de entregar a la propiedad antes de que finalice el plazo originalmente pactado (11 meses). La propiedad hará suya la cantidad mencionada en la presente estipulación incluso si la condición suspensiva,



finalmente, quedara incumplida y el derecho de superficie no llegara a perfeccionarse. En caso de cumplirse la condición suspensiva en éste segundo plazo pactado (4 meses), las cantidades abonadas por al superficiaria se considerarán compensación por el plazo transcurrido.

Ulteriores prórrogas sólo podrán producirse por mutuo acuerdo de las partes.

Las partes declaran conocer que parte de la tramitación necesaria para la obtención del las licencias pactadas en la presente Estipulación es la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente a la parcela superficiaria, necesario en función de su cabida. Las partes declaran expresamente que dicho Estudio de Detalle no es condición del presente contrato, aún cuando por su naturaleza será probablemente previo a la presentación de las solicitudes de las licencias en si.

La superficiaria se compromete a presentar la solicitud de las licencias, o en su caso el Estudio de Detalle mencionado en el párrafo anterior, en un plazo máximo de un mes desde la fecha del presente contrato.

La condición suspensiva ahora pactada se establece en beneficio e interés de la Superficiaria. En consecuencia, se pacta expresamente que esta podrá considerarla enteramente cumplida a su satisfacción con manifestarlo así a la Propietaria.

**SEXTA.- Canon pactado y forma de pago.**

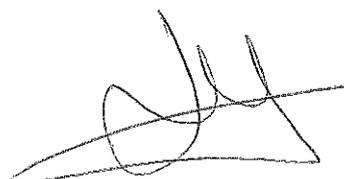
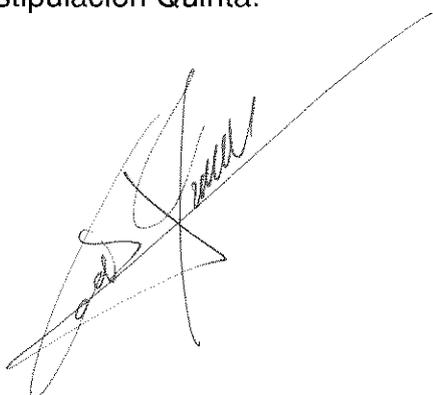
Como contraprestación a la constitución del presente derecho de superficie, se establece un precio o canon, consistente en el importe de ciento ventitres mil seiscientos EUROS anuales (123.600,- €), más el I. V. A. correspondiente.

El pago del canon anual se realizará por meses adelantados, a razón de diez mil trescientos EUROS mensuales (10.300,- €), más el I. V. A. correspondiente, en los días 10 primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente de la propietaria abierta en la .....

La Superficiaria, como garantía o fianza, entrega en este acto la cantidad de veinte mil seiscientos EUROS,(20.600,- €) que será devuelta por la propietaria a la finalización del contrato, o en el supuesto de que, por causas no imputables a la superficiaria, se le denegase a ésta la licencia de obra o actividad, o cualquier otra exigida por las autoridades.

**SEPTIMA.- Carencia.**

La Propiedad condona el pago del canon correspondiente a los tres primeros meses, al objeto de que la Superficiaria lleve a cabo las obras necesarias para la adaptación del espacio superficiado a sus necesidades. Dicho plazo de tres meses comenzará a contarse una vez se de por cumplida, por la Superficiaria, la condición suspensiva a que se refiere la Estipulación Quinta.



#### **OCTAVA.- Plazo de ejecución de las obras.**

Se fija un plazo máximo 3 meses, contado desde la fecha de concesión de licencias, para iniciar la ejecución de las obras y construcciones contempladas en la Estipulación Tercera, que habrán de finalizarse en un plazo de doce meses desde su inicio.

#### **NOVENA.- Presupuesto**

El presupuesto de las construcciones, incluido el aparcamiento, importa aproximadamente la cantidad de 180.000,- € (ciento ochenta mil EUROS).

#### **DECIMA.- Revisión.**

El canon pactado se revisará anualmente, computable por años naturales, aumentándose o disminuyéndose todos los años conforme a las variaciones porcentuales que sufra el Índice General de Precios al Consumo, fijado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya.

#### **DECIMO PRIMERA.- Auto factura**

La Superficiaria está expresamente autorizado por la Propiedad para expedir, en nombre y por cuenta de ésta, la factura correspondiente a cualquiera de las mensualidades del canon, en el supuesto de que, efectuado por la Superficiaria el pago del canon pactado, ésta no hubiese recibido, en el plazo del mes siguiente a la fecha de pago, la factura expedida por la Propiedad. La Superficiaria enviará a la Propiedad copia de las facturas que expida en uso de esta autorización.

#### **DECIMO SEGUNDA.- Obras y Construcciones.**

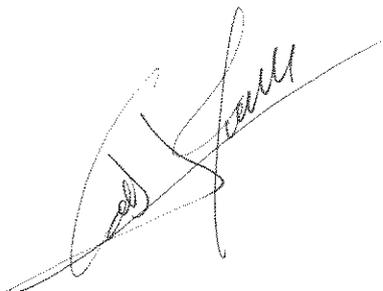
El Propietario autoriza a la superficiaria para efectuar las obras que considera necesarias para la puesta en marcha del negocio que piensa instalar en el solar objeto de este contrato, así como para las obras necesarias a fin de acondicionar el resto de la finca a aparcamiento, almacén y/o cualquier actividad conexas, y todas las que fueran precisas en el futuro para el adecuado mantenimiento, mejora o ampliación de las instalaciones, a juicio de la superficiaria.

#### **DECIMO TERCERA.- Cargas.**

Los derechos reales o personales que la superficiaria establezca sobre su derecho se extinguirán al concluir el mismo.

#### **DECIMO CUARTA.- Reversión de las Construcciones.**

Una vez extinguido el derecho de superficie sobre la finca objeto del contrato, todas las construcciones, edificaciones, mejoras con sus instalaciones de servicio, revertirán a la Propiedad, sin que ésta deba indemnizar con cantidad alguna a la Superficiaria.



**DECIMO QUINTA.- Uso y Cuidado de la finca.**

La Superficiaria se compromete a hacer uso de la finca y sus construcciones conforme a las normas de buena costumbre, siendo de su cuenta cuantos desperfectos se ocasionen en las mismas por causas que le pudieran ser imputadas, y siendo, por su cuenta también, cuantos gastos se ocasionen en tal caso por la reposición de elementos y arreglo de averías en los servicios sanitarios, en las instalaciones de electricidad, fontanería, por deterioro de las puertas, ventanas, paredes, techos y cualquier otro elemento de la finca.

Asimismo, la superficiaria se compromete a solicitar permiso o autorización expresa y por escrito para la realización de cualquier obra que implique o conlleve disminución de la superficie inicial construida.

**DECIMO SEXTA.- Acceso a la finca.**

La Superficiaria permitirá, dentro del horario normal de comercio, el acceso a la finca al propietario o a su administrador para la inspección o comprobación de cualquier obra que afecte a la misma.

**DECIMO SEPTIMA.- Gastos e impuestos de la Finca.**

Además del canon pactado, la superficiaria vendrá obligada a pagar todos los gastos que se originen como consecuencia de su actividad comercial, así como los que se produzcan para el adecuado mantenimiento y conservación de la finca y de las construcciones y edificaciones, los impuestos que pudieran recaer sobre lo edificado, incluso la zona de aparcamiento, y todos los impuestos, tributos y tasas que pudieran recaer sobre la actividad desarrollada en la finca durante el periodo del contrato.

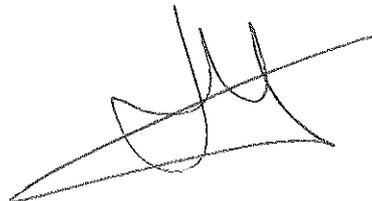
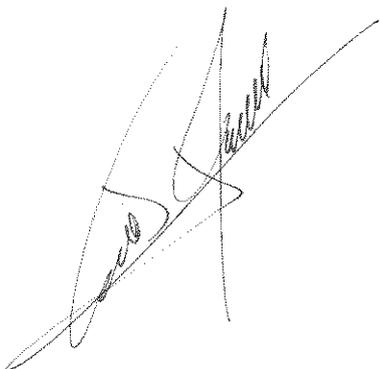
Los tributos, gastos o gravámenes imputables, en todo o en parte, al solar serán de cuenta y cargo de la propietaria.

**DECIMO OCTAVA.- Escritura Pública.**

El presente contrato se elevará a escritura pública, en el momento que se cumplan las condiciones suspensivas, viniendo obligada la Superficiaria a presentar la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**DECIMO NOVENA.- Gastos e Impuestos del contrato.**

Todos los gastos e impuestos que se originen por el presente contrato, los que en su día ocasione la elevación a escritura pública del mismo y los de inscripción en el Registro de la Propiedad, correrán por cuenta de la Superficiaria.



**VIGESIMA.- Entrega de la finca.**

El propietario entregará la finca y la pondrá a disposición de la Superficiaria, una vez cumplida la condición Suspensiva prevista en la Estipulación Quinta del presente contrato. Durante el plazo que media entre la fecha de suscripción del contrato y la fecha de entrada en vigor del mismo, podrá la Superficiaria ejercer los actos que fueran necesarios sobre el terreno para la obtención de las licencias y redacción de los proyectos precisos.

**VIGESIMO PRIMERA.- Cesión del Contrato.**

La Propiedad autoriza la Superficiaria para que pueda ceder el presente contrato a cualquier entidad que surja de procesos de fusión, escisión o transformación en los que intervenga la Superficiaria , o por designación de esta, a cualquier sociedad o entidad que tenga alguna vinculación con la misma o con sus socios, sin que ello conlleve un incremento en la renta. El cesionario se subrogará en todos los derechos y obligaciones que tiene contraídos la Superficiaria.

**VIGESIMO SEGUNDA.- Subarriendo**

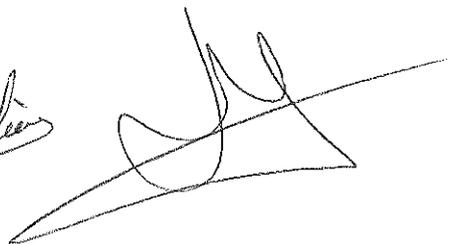
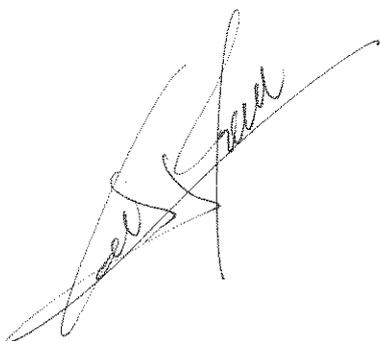
El propietario autoriza expresamente a la superficiaria a arrendar o ceder el uso de la finca objeto de este contrato, total o parcialmente, a favor de la persona física o jurídica que la superficiaria designe. En ningún caso la duración de tales cesiones de uso se extenderá más allá de la fecha de expiración del derecho de superficie ahora pactado.

**VIGESIMO TERCERA.- Derecho de tanteo.**

En el caso de que el propietario quiera vender la finca objeto del presente contrato, deberá comunicar fehacientemente a la superficiaria la decisión de vender, el precio ofrecido por la finca, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

La superficiaria, en el plazo de 30 días naturales a contar del siguiente al de la notificación señalada en el párrafo anterior, podrá utilizar el derecho de tanteo sobre la finca. Este derecho de tanteo tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar.ç

Lo acordado en la presente Estipulación no tendrá lugar cuando la propiedad del local se transmita a personas físicas o jurídicas que tengan relación directa con la actual propietaria, bien por ser parte de su capital social, bien por tener una participación una en la otra superior al 51% del capital de la empresa participada. En estos casos, la transmisión de la parcela no dará lugar al ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de la superficiaria.



#### **VIGESIMO CUARTA.- Notificaciones.**

Todos los avisos y notificaciones que deban o puedan darse las partes de acuerdo con este contrato, se entenderán debidamente dadas si lo son por escrito y por correo certificado y con acuse de recibo y entregadas en los respectivos domicilios que constan en el encabezamiento de este contrato, o mediante cualquier otro instrumento que de fehaciente del envío y de la fecha del mismo.

#### **VIGESIMO QUINTA.- Resolución del Contrato.**

El incumplimiento de alguna de las estipulaciones del presente documento, dará lugar a que la parte perjudicada pueda resolver este contrato ante de la expiración del termino pactado, lo que podrá tener lugar, además por las causas siguientes, a instancia de la Superficiaria.

a) Denegación o pérdida de la licencia de obras, Actividad o Apertura para la construcción y explotación de un establecimiento de las características descritas en este contrato.

b) Si unilateralmente la Superficiaria opta por la resolución del contrato.

#### **VIGESIMO SEXTA.- Protección de datos**

DIA S.A incluirá en el fichero "Acreedores" los datos personales de la Propiedad relacionados con el presente contrato, con los únicos fines de la relación contractual. El acceso, la cancelación y la rectificación de los datos se solicitará por escrito a DIA S.A "Protección de Datos" C/Pl. Carlos Trías Bertrán, 7 Planta 4ª Madrid 28020.

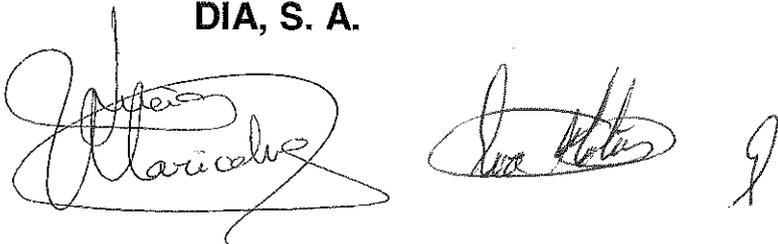
Si posteriormente la Propiedad designa un intermediario para el cobro del canon, sus datos personales serán incluidos en el mismo fichero con la finalidad descrita anteriormente.

#### **VIGESIMO SEPTIMA.- Jurisdicción**

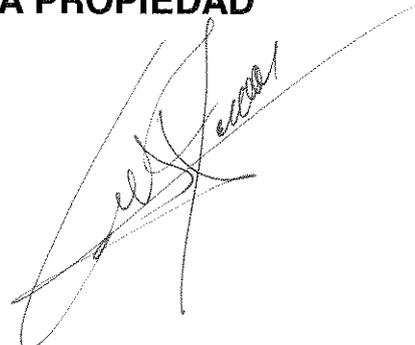
Para todos los efectos de este contrato, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Mérida, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

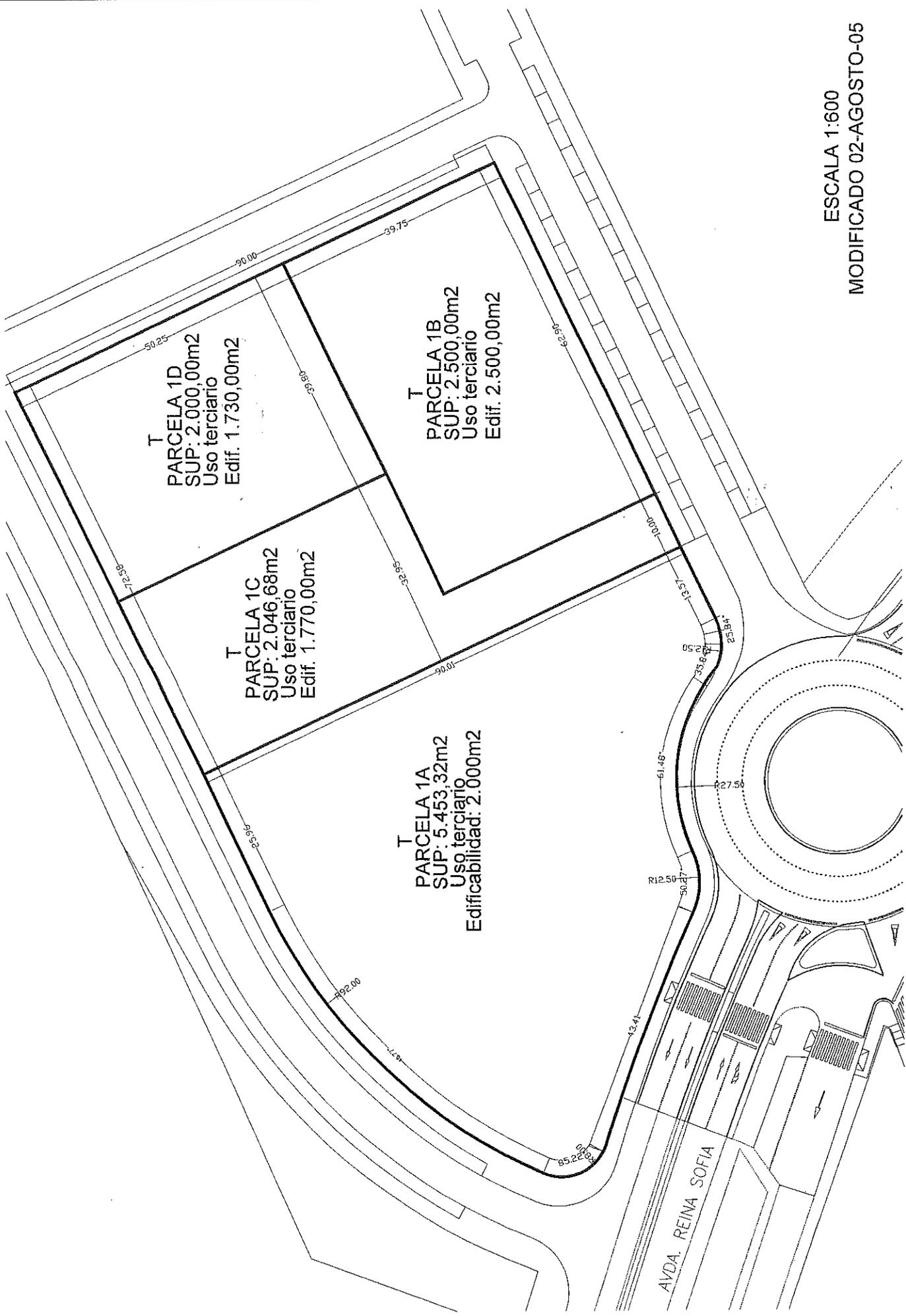
Y en prueba de conformidad, las partes firman este documento por triplicado ejemplar, pero a un sólo efecto, en el lugar y fecha al principio indicadas.

**LA SUPERFICIARIA**  
**DIA, S. A.**

Handwritten signatures of the Superficiary (DIA, S.A.) in black ink. There are three distinct signatures, with the first being the largest and most prominent.

**LA PROPIEDAD**

Handwritten signature of the Property in black ink, consisting of a single, stylized signature.



ESCALA 1:600  
MODIFICADO 02-AGOSTO-05

En Badajoz a 17 DE Octubre del 2006

**ANEXO AL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE DE 20.7.2006**

**Reunidos** : De un lado don CARLOS JURADO LENA, mayor de edad, con D.N.I. 8.809.537 quien actúa en representación de la **MERCANTIL PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PDEDERNALA SA**, con CIF A-06071054 con domicilio social en Badajoz doctor Pedro Callejo Alonso nº2 .

Y de otra la mercantil **DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACIÓN S.A ( DIA S.A.)** con domicilio social en Mérida en el polígono el Prado parcela Carcesa s/n, y CIF A 28164754 , representada en este acto por don Raul Baez Bustillo, en calidad de representante legal, mayor de edad, con NIF 09171929 N.

Ambas parte reconociendose mutuamente capacidad legal necesaria para llevar el presente contrato

**MANIFIESTAN**

Que la mercantil Día SA como parte superficiaria está interesada en ocupar el resto de la superficie que se reservó la propiedad, según contrato de constitución de derecho de superficie firmado el 20.7.2006, y accediendo a ello la propiedad , se firma el presente anexo al contrato de constitución de derecho de superficie citado en base a las siguientes estipulaciones.

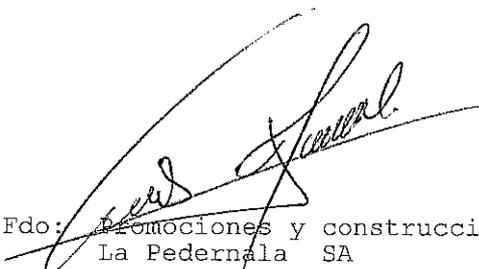
**ESTIPULACIONES**

**Primera:** Se amplia el derecho de superficie suscrito en el contrato firmado entre las partes el pasado 20 de julio del 2006 a la totalidad de la parcela referida en el expositivo II del citado contrato, incluyendo por tanto la parte que se reservó la propiedad y que las partes tienen plenamente identificado.

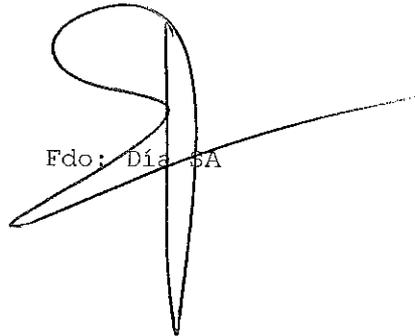
Con motivo de la ampliación de la superficie firmada en contrato anterior se incrementa el canon arrendaticio que abonará la superficiaria en 2.000 euros más al mes por lo que el canon arrendaticio a abonar en total será de 12.300 euros a lo que habrá de añadirsele el 16% de IVA y aplicarse el 15 % de retención.

**Segunda:** Se compromete la superficiaria a abonar en los próximos días el importe de 4.000 euros en concepto de fianza.

**Tercera** En todo lo demás siguen vigentes las mismas estipulaciones que constan en el contrato de 20.7.2006



Fdo: Promociones y construcciones  
La Pedernala SA



Fdo: Día SA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MERIDA  
DELEGACION DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, INDUSTRIA Y COMERCIO  
C/ Concordia, nº 9 – 06800 Mérida

D. Andrés Villa Vega, con D.N.I. 8.809.537-P, vecino de Mérida (Badajoz), con domicilio en la C/ Magdalena nº 65, en nombre y representación de la Mercantil EMERITA HISPANA, S.L. en su calidad de Administrador, con N.I.F., B-06388235, y domicilio en la C/ Magdalena nº 65.

E X P O N E:

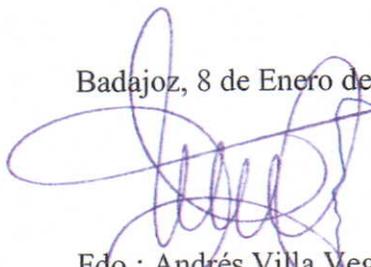
Que la mercantil a la que representa es propietaria de las Parcelas M-1B del SUP-SE-01 del PGOU de Mérida, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Mérida Tomo 2353, Libro 1001, Folio 65, Alta 4, y referencia catastral 1610304QD3111S0001EI.

Que sobre las mencionadas parcelas tiene constituido y otorgado un contrato de arrendamiento a favor de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION, S.A., en virtud al contrato firmado por ambas partes en 25 de mayo de 2.015.

Que DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION, S.A. ha presentado ante ese Excelentísimo Ayuntamiento, Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la Parcelas M-1B, M-1C y M-1D del SUP-SE-01 del PGOU de Mérida.

Que EMERITA HISPANA, S.L. como propietaria de la Parcela M-1B, no tiene inconveniente a las modificaciones propuestas en el mencionado Estudio de Detalle.

Badajoz, 8 de Enero de 2.018

  
EMERITA  
HISPANA  
Fdo.: Andrés Villa Vega  
EMERITA HISPANA, S.L. B-06388235

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MERIDA  
DELEGACION DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, INDUSTRIA Y COMERCIO  
C/ Concordia, nº 9 – 06800 Mérida

D. Carlos Jurado Lena, con D.N.I. 8.809.537-P, vecino de Badajoz, con domicilio en la C/ Museo, nº 1, entreplanta, en nombre y representación de la Mercantil PROMOCIONES Y CONTRUCCIONES LA PEDERNALA, S.L., en su calidad de Apoderado, con C.I.F., B-06071054, y domicilio en la C/ Doctor Pedro Callejo Alonso, nº 2 entreplanta.

E X P O N E:

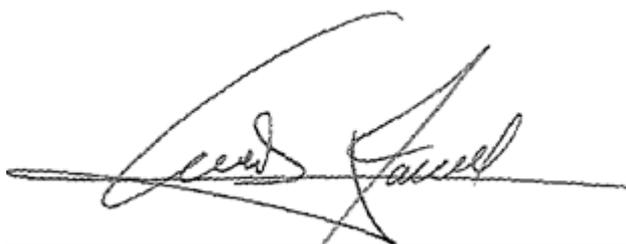
Que la mercantil a la que representa es propietaria de las Parcelas M-1C y M-1D del SUP-SE-01 del PGOU de Mérida, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Mérida Tomo 2405, Libro 1042, Folio 135, Alta 3, y referencia catastral 1610305QD3111S0001SI.

Que sobre las mencionadas parcelas tiene constituido y otorgado un derecho de superficie a favor de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION, S.A., en virtud al contrato firmado por ambas partes en 20 de julio de 2.006.

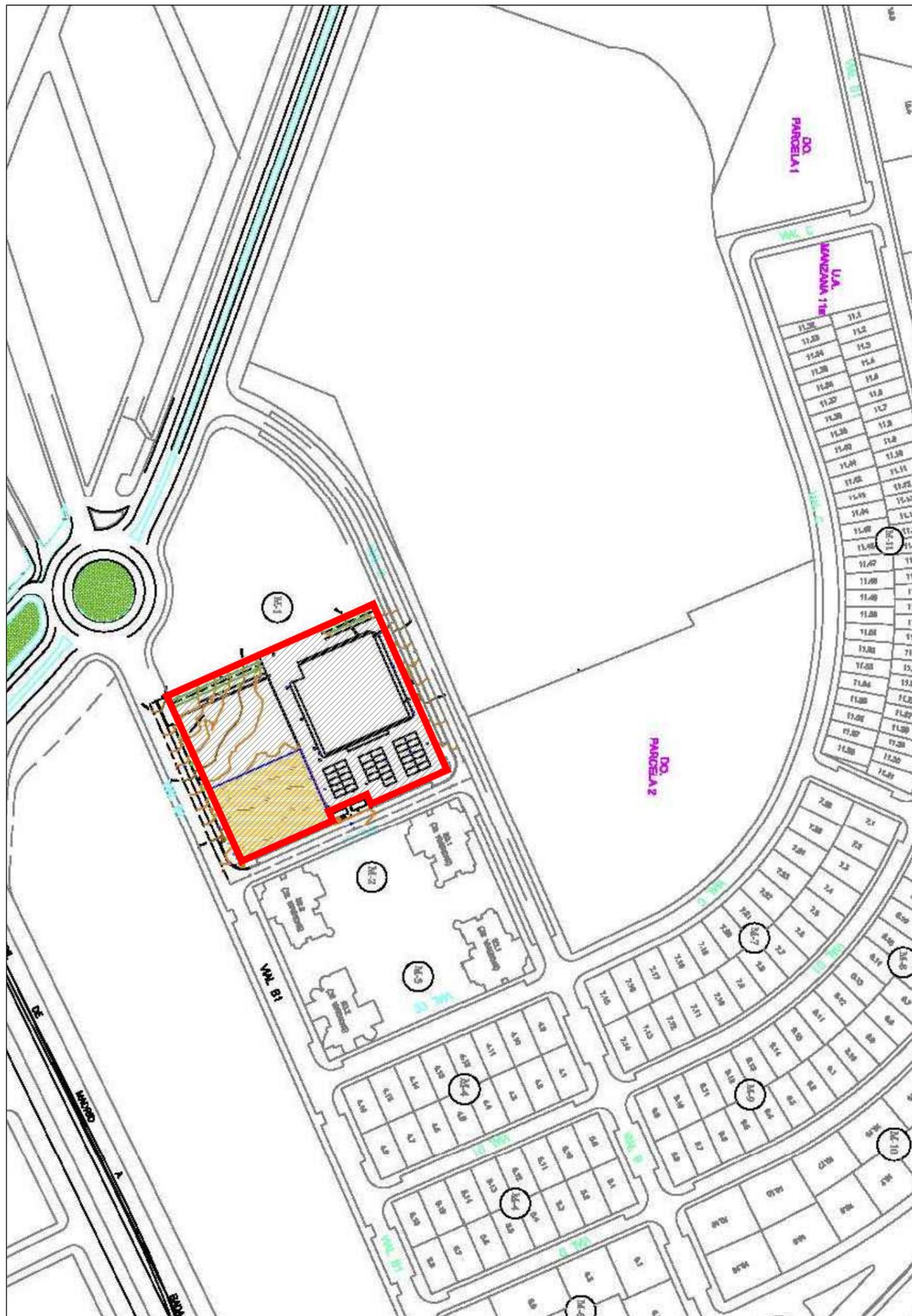
Que DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION, S.L. ha presentado ante ese Excelentísimo Ayuntamiento, Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la Parcelas M-1B, M-1C y M-1D del SUP-SE-01 del PGOU de Mérida.

Que PROMOCIONES Y CONTRUCCIONES LA PEDERNALA, S.L. como propietaria de las Parcelas M-1C y M-1D, no tiene inconveniente a las modificaciones propuestas en el mencionado Estudio de Detalle.

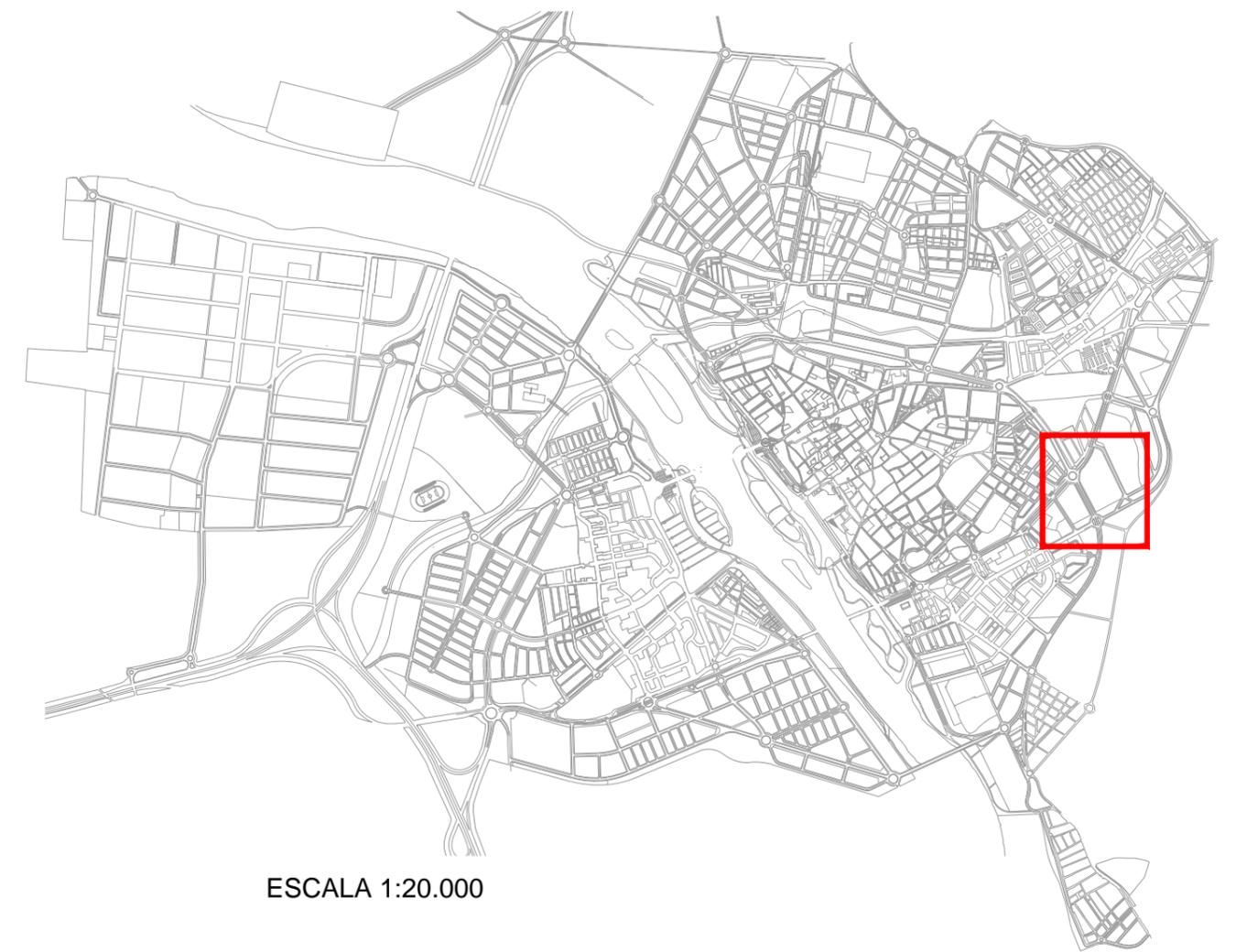
Badajoz, 8 de Enero de 2.018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Jurado Lena', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Fdo.: Carlos Jurado Lena  
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PEDERNALA, S.L.



ESCALA 1:2.000



ESCALA 1:20.000

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
 EN LAS MANZANAS M-1B, M-1C Y M-1D,  
 DEL SECTOR SUP-SE-01 "SALESIANOS",  
 DEL PGOU DE MERIDA (BADAJOZ)

**PLANO** **I.01**

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO  
 ESCALA 1:2.000/1:20.000

AUTOR

ROCÍO LÓPEZ BESIGA  
 ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 498.874 DEL COADE

ENERO 2018

REVISION 01

REF. V-001/2017

	ALINEACIÓN EXTERIOR LIMITE DE LAS MANZANAS DE ACTUACIÓN
	ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
	COTA RASANTE
	PTE RASANTE
	SUPERFICIE SOBRE RASANTE
	ZONA APARCAMIENTOS CUBIERTA

SUPERFICIE MÁXIMA SOBRE RASANTE	3.546,60m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE	0,00m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.206,55m <sup>2</sup>

### EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE NAVE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	1.385,25m <sup>2</sup>
SUPERFICIE S-01 SOBRE RASANTE	494,84m <sup>2</sup>
SUPERFICIE S-02 SOBRE RASANTE	574,50m <sup>2</sup>
SUPERFICIE S-03 SOBRE RASANTE	1.092,01m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL SOBRE RASANTE	3.546,60m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL BAJO RASANTE	0,00m <sup>2</sup>

(LA OCUPACIÓN TOTAL SOBRE RASANTE ES DEL 60%. LO MÁXIMO FIJADO POR LA ORDENANZA)

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.206,55m <sup>2</sup>
-----------------------	------------------------



## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LAS MANZANAS M-1B, M-1C Y M-1D, DEL SECTOR SUP-SE-01 "SALESIANOS", DEL PGOU DE MERIDA (BADAJOZ)

PLANO  
ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL  
DE LAS MANZANAS

# I.02

ESCALA 1:300

AUTOR

ROCÍO LÓPEZ BESIGA  
ARQUITECTO  
COLEGIADO Nº 498.874 DEL COADE

ENERO 2018

REVISION 01

REF. V-001/2017

	ALINEACIÓN EXTERIOR
	ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
	COTA RASANTE
	PTE RASANTE
	SUPERFICIE SOBRE RASANTE
	ZONA APARCAMIENTOS CUBIERTA

SUPERFICIE MÁXIMA SOBRE RASANTE	3.546,60m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE	0,00m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.206,55m <sup>2</sup>
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 1



**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
 EN LAS MANZANAS M-1B, M-1C Y M-1D,  
 DEL SECTOR SUP-SE-01 "SALESIANOS",  
 DEL PGOU DE MERIDA (BADAJOZ)

**PLANO**  
 ORDENACIÓN PROPUESTA  
 (ALINEACIONES Y RASANTES)  
 ESCALA 1:300

**O.01**

AUTOR  
 ROCÍO LÓPEZ BESIGA  
 ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 498.874 DEL COADE

ENERO 2018  
 REVISION 01  
 REF. V-001/2017

	LIMITE DE LAS MANZANAS DE ACTUACIÓN
	SUPERFICIE SOBRE RASANTE
	ZONA APARCAMIENTOS CUBIERTA

### EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE NAVE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	1.385,25m <sup>2</sup>
SUPERFICIE S-01 SOBRE RASANTE	494,84m <sup>2</sup>
SUPERFICIE S-02 SOBRE RASANTE	574,50m <sup>2</sup>
SUPERFICIE S-03 SOBRE RASANTE	1.092,01m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL SOBRE RASANTE	3.546,60m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL BAJO RASANTE	0,00m <sup>2</sup>

(LA OCUPACIÓN TOTAL SOBRE RASANTE ES DEL 60%. LO MÁXIMO FIJADO POR LA ORDENANZA)

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.206,55m <sup>2</sup>
NÚMERO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 1



## ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
EN LAS MANZANAS M-1B, M-1C Y M-1D,  
DEL SECTOR SUP-SE-01 "SALESIANOS",  
DEL PGOU DE MERIDA (BADAJOZ)

**PLANO**  
ORDENACIÓN PROPUESTA  
(EDIFICABILIDAD)

# 0.02

ESCALA 1:300

AUTOR

ROCÍO LÓPEZ BESIGA  
ARQUITECTO  
COLEGIADO Nº 498.874 DEL COADE

ENERO 2018

REVISION 01

REF. V-001/2017



VOLUMEN PLAN PARCIAL SUP-SE-01 - 5 PLANTAS



VOLUMEN DE ACUERDO AL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO - P. BAJA + 1

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
 EN LAS MANZANAS M-1B, M-1C Y M-1D,  
 DEL SECTOR SUP-SE-01 "SALESIANOS",  
 DEL PGOU DE MERIDA (BADAJOZ)

PLANO  
 PLANO DE VOLUMENES

0.03

ESCALA 1:500

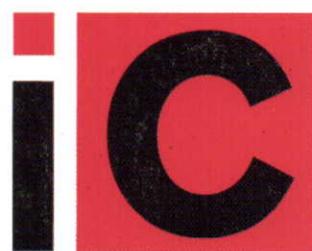
AUTOR

ROCÍO LÓPEZ BESIGA  
 ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 498.874 DEL COADE

ENERO 2018  
 REVISION 01

REF. V-001/2017

ingeniería • arquitectura • medio ambiente



ingeniería y control

C/ Salvador de Madariaga, 2-A  
Telf.: 924 24 80 45  
Fax: 924 24 61 00  
06011 - BADAJOZ

[www.ingenieriacontrol.net](http://www.ingenieriacontrol.net)